

Bijlage 1
bij Collegebesluit

Inspraaknota bij

Voorontwerp-bestemmingsplan
'Domein Holset 34-36 te Lemiers'
(NL.IMRO.0981.BPDomeinHolset3436-VO01)

1. Bestemmingsplanprocedure als legalisatie van onrechtmatigheden.

Reclamanten stellen dat de eigenaar sinds de aankoop van het Domein in strijd met de regels en afspraken handelt en dat de gemeente er nu in plaats van handhaving voor kiest om illegale praktijken te legaliseren.

Reclamanten maken zich daarbij ook zorgen over de naleving van regels in de toekomst. Ze zijn van mening dat een aantal termen, o.a. 'landschapsbelevingsactiviteiten', 'wijnkenniscentrum' en 'vakantielodge' te vaag of niet gedefinieerd zijn (zoals "proeflokaal", "restaurant", "landwinkel", "perceel") en daardoor de handhaving zullen bemoeilijken.

Gemeentelijke reactie

Het huidige planologisch kader voor Holset 34-36 wordt gevormd door het Bestemmingsplan Buitengebied 2013. Onderhavige locatie is in dit bestemmingsplan bestemd voor "Wonen". De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, in combinatie met het uitoefenen van een landwinkel ter plaatse van Holset 36 met een maximale oppervlakte van 70 m².

Daarnaast is bij omgevingsvergunning van 25 maart 2015 tevens een afwijkend gebruik voor een zestal B&B kamers op nummer 34 en 36 en de activiteiten workshops 'broodbakken' en 'leren over planten' vergund. Uitgangspunt in het bestemmingsplan en bij het verlenen van de aangehaalde vergunning is, dat bij een woonbestemming een breed scala aan nevenactiviteiten (denk aan: een aan huisgebonden beroep, - bedrijf, en B&B) onder voorwaarden mogelijk is, mits daarbij de nevenfunctie ondergeschikt is en blijft aan de hoofdfunctie: het wonen.

In tegenstelling tot hetgeen reclamanten stellen, vindt op overtredingen die niet binnen voornoemd kader passen wel degelijk handhavend optreden plaats. Daarbij geldt dat er geen wet is die de gemeente verplicht handhavend op te treden; deze plicht vloeit voort uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De gemeente is zich er hierbij van bewust dat aan handhavend optreden een behoorlijke invulling moet worden gegeven. Echter, dit betekent niet dat omwonenden zonder meer beschermd dienen te worden tegen elke vorm van overlast van hun omgeving. Bij de afweging of sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat spelen, naast de belangen van omwonenden, ook de belangen van de overtreder en het algemeen maatschappelijke belang een rol. In dat kader dient de gemeente te onderzoeken of er zicht is op legalisatie of dat er sprake is van andere bijzondere omstandigheden, die aanleiding zijn om de handhaving op te schorten of daarvan af te zien.

Naar aanleiding van de inschrijving door de gemeente op de recreatieve verhuur van Holset 34, heeft de initiatiefnemer aangegeven een breder scala aan bedrijfsmatige activiteiten op het perceel Holset 34-36 te willen uitoefenen. Gelet op de aard, omvang en frequentie (ruimtelijke uitstraling) van de aangevraagde activiteiten is de uitoefening van een dergelijk breder scala aan bedrijfsmatige activiteiten naar het oordeel van het college niet in overeenstemming te achten met de vigerende hoofdfunctie "Wonen". Deze wijziging in functies kan niet, ook gezien de ligging van het perceel buiten de bebouwde kom, middels een reguliere omgevingsvergunning ('Kruimelgevallen'-regeling) worden verleend. Een aanpassing van het bestemmingsplan biedt voor wat betreft de kenbaarheid van de planologische mogelijkheden en de handhaafbaarheid daarvan – zowel voor initiatiefnemer als omwonenden – ook een duidelijker (handhaafbaar) kader dan verdere separate omgevingsvergunningen.

Initiatiefnemer heeft indachtig het voorgaande een nieuw juridisch planologisch kader laten opstellen en dit vervolgens voorgelegd aan het college van B&W. In afwachting van deze planologische procedure heeft initiatiefnemer daarop een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een tijdelijke legalisering van de bewoning van de veldschuur voor 3 jaren. Met inachtneming van het voorgaande en na afweging van alle belangen heeft het college deze omgevingsvergunning verleend.

Hoewel de wettelijke procedure tot wijziging van het bestemmingsplan dit niet vereist, heeft het college besloten om een voorontwerp van de planvorming ter inzage te leggen. Dit met het oog op het in een vroeg stadium betrekken van de inwoners bij de concrete planvorming en het ontvangen van eventuele reacties daarop.

2. Definiëring begripsomschrijvingen c.q. uitwerking planregels. Diverse reclamanten stellen dat begripsomschrijvingen (al dan niet in relatie tot/in combinatie met de planregels) niet of onvoldoende duidelijk zijn gedefinieerd, waardoor de rechtszekerheid en handhaafbaarheid in het geding is.

Gemeentelijke reactie

Indien en voor zover reclamanten verwijzen naar begrippen die worden gebruikt in de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgemerkt dat de verbeelding en de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan zijn. De toelichting is dat niet, ondanks dat juist die toelichting de bedoeling van de planwetgever beoogt weer te geven. De verbeelding en de planregels zijn daarom bepalend voor de uitleg van een bestemmingsplan.

De planregels van een bestemmingsplan moeten omwille van de rechtszekerheid letterlijk worden uitgelegd, aldus de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er zit een rangorde in het gebruik van de definities. Leidend is de definitie in de planregel.

Leidt een letterlijke uitleg niet tot duidelijkheid over de strekking van een planregel, dan kan het systeem van de planregels helpen om de inhoud van de planregel te bepalen (ABRvS 19 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2636).

Vakantielodge

Het college deelt het standpunt van reclamanten niet dat de definitie van een vakantielodge in onderhavig bestemmingsplan tot onduidelijkheid leidt, nu de inrichting alsmede het gebruik (en het strijdig gebruik) van de vakantielodge uitgebreid geformuleerd zijn in artikel 1.53 van het bestemmingsplan.

Bevatten de planregels echter geen definitie, dan is een letterlijke uitleg niet mogelijk. In dat geval zoekt de Afdeling vaak aansluiting bij de definities van het begrip in andere wet- en regelgeving dan wel het normale spraakgebruik (ABRvS 21 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:770).

In dit verband wordt door reclamanten verwezen naar de begrippen "restaurant", "perceel", "proeflokaal" en "landwinkel", welke niet gedefinieerd zijn in het bestemmingsplan. Hiertoe wordt het navolgende overwogen.

Restaurant

In onderhavig ruimtelijk plan wordt een beoordelingssysteem gehanteerd waarin aan de hand van een 'Staat van Horeca-categorieën' en een aantal definities van horeca-inrichtingen, bepaald wordt tot welke categorie een bepaalde horeca-inrichting behoort.

Nu onderhavige locatie enkel aangeduid is als "horeca van de categorie 5", is het enkel toegestaan dat onderhavige inrichting in geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van nachtverblijf.

Een "restaurant" wordt, ingevolge artikel 1.35 van het bestemmingsplan, aangemerkt als horeca van categorie 2. Hieronder wordt verstaan: "een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die al dan niet ter plaatse genuttigd kunnen worden. Het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie is toegestaan. Daaronder worden begrepen: (...) restaurant". Het college acht het, gelet op bovenstaande plansystematiek, niet noodzakelijk om het begrip "restaurant" nader te definiëren.

Ten aanzien van de ondergeschikte horeca concludeert het college dat op onderhavige locatie de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - wijndomein 1' is gelegen waardoor ter plaatse een landwinkel en een proeflokaal voor wijnproeverijen is toegestaan. Kleinschalige workshops en kleinschalige zakelijke bijeenkomsten mogen plaatsvinden binnen de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - wijndomein 1' en 'specifieke vorm van recreatie - wijndomein 2'.

Aan bovenstaande functies is 'ondergeschikte horeca' binnen het plan toegestaan. Ondergeschikte horeca is gelet op artikel 1.44 van het bestemmingsplan "een vorm van horeca die in ruimtelijk en functioneel opzicht ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, die alleen wordt uitgeoefend tussen

07.00 en 19.00 uur en in inkomenswervend opzicht ondergeschikt is aan de bedrijfsmatige functie. Voor dit specifieke plan wordt hieronder verstaan horeca die ondersteunend is aan de vakantielodges, recreatiewoningen, workshops en zakelijke bijeenkomsten, zoals het serveren van dranken en kleine versnaperingen en het serveren van niet ter plaatse bereide etenswaren. Hieronder wordt geen restaurant verstaan".

Gelet op deze planregeling acht het college het standpunt van reclamanten dat het plan vergaande horeca-activiteiten, waaronder een restaurant, mogelijk maakt onjuist. Wat betreft de toegelaten ondergeschikte horeca-activiteiten en de ruimtelijke gevolgen daarvan voor reclamanten stelt het college op basis van het verrichtte geluidsonderzoek vast dat reclamanten zich niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen, dat de toegelaten horeca-activiteiten in het gebouw zullen leiden tot onevenredige geluidhinder ter plaatse. Derhalve acht het college de opgenomen planregel voldoende rechtszeker en handhaafbaar.

Perceel

Ten aanzien van het in artikel 4.4.2 van het bestemmingsplan gehanteerde begrip "perceel" in relatie tot het maximaal aantal personen dat ten behoeve van een workshop of zakelijke bijeenkomst aanwezig mag zijn, wordt geconstateerd dat dit begrip niet van toegevoegde waarde is en om die reden uit de planregels verwijderd zal worden.

Proeflokaal / landwinkel

Tot slot wordt het nader definiëren van de begrippen "proeflokaal" en "landwinkel" niet noodzakelijk geacht. In de planregels (art. 4.1. onder a) wordt duidelijk het gebruik van deze ruimtes omschreven, nu staat aangegeven dat enkel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – wijndomein 1' een proeflokaal is toegestaan ten behoeve van wijnproeverijen. De landwinkel mag binnen deze aanduiding een maximale oppervlakte van 100 m² b.v.o. hebben en dient ten behoeve van de verkoop van wijn en andere streekproducten. Andere vormen van detailhandel worden vervolgens door artikel 4.4.4. onder d uitgesloten.

2. Leefbaarheid bewoners – financiële belang ondernemer. Volgens reclamanten weegt het financiële belang van de eigenaar van het Wijndomein niet op tegen de leefbaarheid van de bewoners van Holset. In het kader van de leefbaarheid wordt gevreesd voor (verdere) geluidsoverlast (geluid van gasten, het geluid van het terras (klankkast), elektrisch versterkte muziek).

Verder wordt gewezen op het feit dat de ontwikkeling voorziet in onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en dat de bestaande verkeersoverlast in Holset door de aangevraagde ontwikkeling onaantvaardbaar zal toenemen.

Gemeentelijke reactie

Ten aanzien van het vaststellen van een bestemmingsplan geldt dat de gemeenteraad op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen, andere bestemmingen en regels voor gronden kan vaststellen. De gemeenteraad dient daarbij in het kader van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen en regels op te nemen die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en met inachtneming van alle belangen, nodig acht.

Deze wijziging van het bestemmingsplan en de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling is verantwoord in de ruimtelijke onderbouwing (toelichting) en de bijbehorende onderzoeken, en juridisch-planologisch geborgd in de (juridisch bindende) regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Voor wat betreft zaken als het aantal deelnemers aan workshops en de openingstijden van het terras, geldt dat hiervoor in de systematiek van de planregels beperkende voorschriften zijn opgenomen, die in onderling verband en samenhang bezien het belang dienen van een goede ruimtelijke ordening.

Geluidsoverlast

Uit de akoestische onderbouwing van Spider Monkey en hetgeen daartoe wordt gesteld in de inspraakreacties blijkt niet dat het woon- en leefklimaat op dit punt onevenredig wordt verstoord.

De geluidmissie van vertrekkende bezoekers is berekend bij de bepaling van de indirecte hinder en

voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Voor zover het geluid gepaard gaat met vertrekkende bezoekers en voertuigen geldt dat dit ook niet geheel gebiedsvreemd is. Elektrisch versterkte muzikoptredens zijn op grond van dit voorontwerp niet rechtstreeks mogelijk.

Voor wat betreft de gestelde 'trechter/klankkastwerking' op het terras, geldt dat de akoestische modelberekening rekening houdt met de genoemde reflecties van gevels, maar ook met schermwerking van gebouwen en eventuele openingen waardoor het geluid naar buiten schalt. Ten aanzien van de gevraagde geluidsmissieniveaus wordt verwezen naar de akoestische onderbouwing. Optredens met versterkte muziek zijn niet rechtstreeks toegestaan.

Parkeerplaatsen/verkeersoverlast

Planologisch is in artikel 4.4.5 van het voorontwerp geregeld dat parkeren plaats vindt op eigen terrein en ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'. Geconstateerd wordt dat op de verbeelding van het bestemmingsplan functieaanduidingen zijn opgenomen, waarbinnen geparkeerd dient te worden. Artikel 4.4.5 zal als volgt worden aangepast: 'Parkeren ten behoeve van het wijndomein vindt plaats op eigen terrein ~~aan Holset 34-36 alsmede~~ ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

Voor wat betreft het benodigd aantal parkeerplaatsen blijkt uit de notitie van RoyalHaskoning-DHV, dat de aanwezige 22 parkeerplaatsen (16 aan de Klaasvelderweg en 6 direct bij het pand Holset 34-36) op eigen terrein, voldoende is om de parkeervraag op te vangen. Wel wordt geadviseerd om een duidelijkere entree naar het parkeerterrein te maken en de bereikbaarheid daarvan duidelijker aan bezoekers te communiceren. Tot slot wordt opgemerkt dat het plan geen oplossing hoeft te leveren aan een eventueel bestaand parkeertekort in Holset. De handhaving van het parkeren door gasten van het Domein in de openbare ruimte vormt daarbij een separate kwestie die in de onderhavige planologische procedure niet aan de orde is.

Voor wat betreft de verkeersafwikkeling volgt verder uit de notitie van RoyalHaskoning-DHV dat het wijndomein in de eindsituatie circa 100 motorvoertuigen per etmaal aan aanvullende verkeersbewegingen oplevert, en dat de omliggende wegen dit verkeer (qua doorstroming) goed kunnen verwerken. Uitgangspunt daarbij is dat het parkeren ten behoeve van de ontwikkeling gaat plaats vinden aan de Klaasvelderweg, waardoor minder voertuigen door de kern Holset (Kerkberg) rijden. Op grond van het gestelde geven de inspraakreacties geen aanleiding om aan te nemen dat deze uitgangspunten onjuist zijn.

3. Precedentwerking. Reclamanten vragen zich af of de nieuw beoogde bestemming voor Domein Holset 'recreatie-wijndomein' exclusief voorbehouden is aan de eigenaar van het Domein of zal leiden tot precedentwerking voor andere (toekomstige) wijndomeinen. Ze stellen dat indien dit toegelaten wordt, ieder met overeenkomstige plannen ook deze mogelijkheid moet kunnen krijgen.

Gemeentelijke reactie

In het onderhavige geval is het de wijziging van het bestemmingsplan, waaronder de planregels en de opgenomen definities, toegesneden op de specifieke ontwikkeling ter plaatse van Holset 34-36. Om het specifieke recreatieve karakter van het wijndomein ten opzichte van de algemenere recreatieve bestemmingen in het buitengebied te duiden, is gekozen voor de specifieke benaming 'Recreatie - Wijndomein'. Aan (de vrees voor) precedentwerking komt bij het vaststellen van een bestemmingsplan volgens jurisprudentie overigens geen doorslaggevend gewicht toe, nu een bestemmingsplan voor eventuele vergelijkbare gevallen altijd in overeenstemming dient te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

4. Holset is vol. Reclamanten stellen dat Holset geen plaats heeft voor meer toerisme. Het dorp telt 3 restaurants, 1 pension, 3 Bed and Breakfast's, 1 hotel, 4 vakantiehuizen, 2 groepsaccommodaties, 1 camping op nog geen 40 gebouwen.

Gemeentelijke reactie

Zoals in de Strategische Visie Vaals 2020 genoemd is het toerisme belangrijk in Vaals. De kwaliteit van de leefbaarheid en woonomgeving is gebaat bij een goed draaiende lokale economie. Onze kracht ligt in de toeristische kwaliteit van onze gemeente. Dankzij de vele bezoekers kunnen we een

voorzieningenniveau voor onze inwoners overeind houden, dat anders voor een gemeente van onze omvang waarschijnlijk niet realistisch zou zijn.

Gelet op het vorenstaande kan de toeristische sector nog groeien. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van verblijfsrecreatie is met name gericht op kwaliteitsverbetering. Investeren in de toeristische sector is noodzakelijk om de aantrekkelijkheid voor de langere termijn te waarborgen.

Onderhavige logiesvoorziening voorziet in een behoefte van bezoekers van de gemeente Vaals en is een kwalitatieve aanvulling op andere vormen van recreatieve voorzieningen welke in het buitengebied aanwezig zijn. Het toestaan van onderhavige verblijfsrecreatieve voorziening is echter niet uitsluitend op toeristische overwegingen gestoeld, maar primair op de opvatting dat een dergelijke voorziening ter plaatse ruimtelijk aanvaardbaar is gelet op de ruimtelijke uitstraling daarvan en het karakter van de omgeving.

5. Citta-slow. Reclamanten beweren dat de voorgenomen plannen van Domein Holset in strijd zijn met de citta-slow beleidslijnen.

Gemeentelijke reactie

Het belangrijkste doel van Cittaslow, toen en nu nog steeds, is het overbrengen van de filosofie over Slow Food naar lokale gemeenschappen en naar de stadsbesturen, waarbij de principes van de ecogastronomie worden toegepast op het dagelijks leven. Niet valt in te zien dat het op traditionele wijze produceren en verkopen/proeven van streekeigen wijn en activiteiten als workshops broodbakken en ondergeschikte horeca-activiteiten, niet past binnen de uitgangspunten van Cittaslow. Dit blijkt ook niet uit hetgeen in de inspraakreacties wordt aangevoerd. Indien en voor zover reclamanten van oordeel zijn dat Cittaslow voorschrijft dat bepaalde bedrijven niet zijn toegestaan binnen de gemeente, wordt dit evenmin gevolgd.

6. Waardedaling woningen. Reclamanten vrezen voor een waardedaling van hun woningen als gevolg van de toename van activiteiten door Domein Holset.

Gemeentelijke reactie

Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van reclamanten betreft, bestaat op grond van het aangevoerde geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn, dat het college bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moet toekennen.

Reclamanten hebben niet dan wel onvoldoende gemotiveerd dat planschade wordt geleden, dan wel aannemelijk gemaakt dat zodanige planschade ontstaat dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet meer is verzekerd.

Voorts overweegt het college dat de planschadeprocedure een afzonderlijke procedure is. Bezwaren daarover kunnen in de onderhavige bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komen.

7. Privacy. Een aantal reclamanten in de directe omgeving zijn bezorgd dat hun privacy in het geding komt door de verruiming van de activiteiten op Domein Holset.

Gemeentelijke reactie

Gelet op onder meer de afstand tot de betreffende percelen, de bestaande feitelijke situatie en planologische mogelijkheden blijkt op grond van hetgeen in de inspraakreacties is aangevoerd niet, dat het voorontwerp een onevenredige aantasting oplevert van de privacy van de betreffende reclamanten.

8. Aanwezigheid Vroedmeesterpad. Reclamanten vrezen voor een verstoring van het leefmilieu van het Klökske (vroedmeesterpad) als gevolg van de uitbreiding van activiteiten van het Domein en een toename van het verkeer in het dorp.

Gemeentelijke reactie

Onderhavige ontwikkeling betreft met name het in pandig wijzigen van functies binnen de bestaande

bebouwing; er worden geen gebouwen gesloopt of werkzaamheden verricht. Naar aanleiding van de inspraakreacties is op dit punt nader advies ingewonnen bij een ter zake deskundig bureau (Bureau Verbeek).

Deze geeft aan dat nu de wijziging van het bestemmingsplan een intensiever gebruik van het Wijndomein mogelijk maakt, er een mogelijk effect is op de functionaliteit van de terreinen als leefgebied voor deze soort. Naar aanleiding van de inspraakreactie en het ingewonnen advies zal nader worden onderzocht of sprake is van verstoring en/of vernieling van het leefgebied van deze en mogelijk andere aanwezige soorten. De uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek zullen bij het ontwerp-bestemmingsplan worden gevoegd en in de toelichting bij het bestemmingsplan worden beschreven.

9. Cultuurhistorische waarde object. Reclamanten beweren dat ingrijpende verbouwingen van het woonhuis, de veldschuur en de leemschuur van Holset 34-36 er voor hebben gezorgd dat het oorspronkelijke karakter van het object te niet hebben gedaan. Reclamanten willen niet dat er karakter van het dorp verder wordt afgebroken.

Gemeentelijke reactie

In het voorontwerp bestemmingsplan is de hoofdbebouwing van Holset 34-36, net als in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied, voorzien van een dubbelbestemming "cultuurhistorisch waardevol", waardoor het stedenbouwkundig beeld en de cultuurhistorische waarden niet wezenlijk mogen worden aangetast bij bouw- en sloopwerkzaamheden. Bedoeld voorschrift komt overeen met de huidige planregels omtrent karakteristieke panden in het bestemmingsplan buitengebied.

Voor zover reclamanten aangeven dat de verbouwingen het oorspronkelijke karakter van het object hebben aangetast, overweegt het college dat uit de in oktober 2016 uitgevoerde inventarisatie rondom beeldbepalende panden blijkt dat het pand is aangemerkt als 'redelijk waardevol'. Voornoemde inventarisatie heeft plaats gevonden na de renovatie en verbouwingswerkzaamheden van Holset 34-36.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de 'redelijk waardevolle objecten' objecten zijn die in hoofdpz et gaaf bewaard gebleven en belangrijk zijn voor de historische beleving van de straatwanden, kernen en het landschap. Dit is o.a. beoordeeld aan de hand van de esthetische kwaliteit, zeldzaamheid, beeldbepalendheid voor de omgeving en ruimtelijke samenhang.