

1. Procedure

Vanaf 25 mei 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Parkeerterrein Lidl Herwendaalseweg Groesbeek' op basis van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor een termijn van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 24 mei 2018 door middel van publicatie in de Staatscourant en het Gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl bekendgemaakt. Gedurende de inzagetermijn had iedereen de mogelijkheid om een zienswijze op het plan kenbaar te maken aan de raad van de gemeente Berg en Dal.

2. Ontvangen zienswijzen en ontvankelijkheid

Op 3 juli 2018 is er een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen van:

- P.L.M. Langeveld Horeca-Exploitatie B.V., namens De Hoeve Dancing en Party Center Groesbeek, Herwendaalseweg 36, 6562 AJ, Groesbeek.

De inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan eindigde op 5 juli 2018. De hierboven vermelde zienswijze is dan ook binnen de gestelde termijn ontvangen en dus ontvankelijk.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

De ontvangen zienswijze is hierna samengevat en voorzien van beantwoording. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de volledige zienswijze - zoals deze ontvangen is - bij de beantwoording is betrokken. Ook zal de zienswijze - zoals deze ontvangen is - volledig voor iedereen ter inzage liggen in het kader van de (verdere) besluitvorming.

- 1. In de begrippenlijst behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is het begrip discotheek ten onrechte komen te vervallen.*

Reactie gemeente

Er bestaat om een aantal redenen geen noodzaak en/of aanleiding om een definitie van het begrip discotheek op te nemen in artikel 1 van de regels van onderhavig bestemmingsplan.

In artikel 1 van de regels van een bestemmingsplan worden alleen definities opgenomen van begrippen die in de andere planregels voorkomen en een nadere omschrijving behoeven. Dit volgt uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. Het begrip discotheek komt in tegenstelling tot het begrip horecabedrijf niet voor in de andere planregels.

Naar mening van de gemeente is het niet nodig het begrip discotheek (alsnog) op te nemen in de andere planregels van onderhavig bestemmingsplan. Dit is planologisch niet relevant.

Het plan beoogt dat het naastgelegen bestaande gemeentelijk parkeerterrein onderdeel wordt van het (parkeer)terrein behorende bij de bestaande Lidl supermarkt aan de Herwendaalseweg 38. Dit met het doel te komen tot een uitbreiding van de parkeermogelijkheden bij deze supermarkt. Om het planologisch mogelijk te maken, moet de voor het gemeentelijk parkeerterrein geldende bestemming worden gewijzigd van 'Horeca' in 'Detailhandel'. Van oudsher was horecabedrijf De Hoeve Dancing en Partycenter Groesbeek (verder: De Hoeve) huurder en dus hoofdgebruiker van dit parkeerterrein, maar in de nieuwe situatie wordt dat de supermarkt.

Onderhavig bestemmingsplan heeft daarom alleen betrekking op het bestaande gemeentelijk parkeerterrein waar De Hoeve ten behoeve van de exploitatie van het horecabedrijf gebruik van maakt. De percelen kadastraal bekend gemeente Groesbeek, sectie E, nrs. 1755, 1756, 1757, plaatselijk bekend Herwendaalseweg 36 waar De Hoeve is gevestigd en ook eigenaar van is, behoren niet tot het plangebied van dit bestemmingsplan. En dat hoeft ook niet. Het is dan ook niet onderhavig plan wat vastlegt wat voor soort horeca(bedrijf) wel/niet mogelijk en toegestaan is aan de Herwendaalseweg 36. Dat is al bepaald in de beheersverordening 'Groesbeek-Zuid' en dat blijft zo. Voor de gronden en de bebouwing ter plaatse blijft deze verordening van kracht en dus de daarin vastgelegde bestemming 'Horeca' gelden. Daarmee blijven die bestemd voor horeca, onder andere in de vorm van een discotheek.

Nb. Omdat het begrip discotheek zo in de andere planregels voorkomt, is dit begrip wel gedefinieerd in artikel 1 van de regels van de beheersverordening 'Groesbeek-Zuid'.

Verder is het dan wel zo dat onderhavig plan planologisch mogelijk maakt dat de bestaande Lidl supermarkt hoofdgebruiker van het bestaande gemeentelijk parkeerterrein wordt, maar het legt ook planologisch vast dat het mede gebruikt mag worden door De Hoeve voor parkeren. De gemeente vindt het namelijk wel van belang dat De Hoeve dit parkeerterrein kan blijven gebruiken in het kader van de exploitatie van het horecabedrijf, waaronder begrepen de discotheek. Het volstaat wat dit betreft echter het betreffende deel van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan onder meer te bestemmen voor parkeren ten behoeve van het horecabedrijf aan de Herwendaalseweg 36. De beheersverordening 'Groesbeek-Zuid' legt als gezegd al vast wat voor een soort horeca(bedrijf) hier wel/niet mogelijk en toegestaan is en een discotheek is altijd een horecabedrijf.

Nb. Voor het parkeerterrein dat eigendom is van De Hoeve en aan de Herwendaalseweg ongelijkt tussen de 1^e Colonjes en het Mansbergpad, is in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' ook alleen vastgelegd dat het bestemd is als parkeerterrein ten behoeve van het horecabedrijf aan de Herwendaalseweg 36. In dit plan is in artikel 1 ook alleen een definitie opgenomen voor het begrip horeca, en niet voor het begrip discotheek.

Gelet op het bovenstaande blijft het op grond van het bestemmingsplan 'Parkeerterrein Lidl Herwendaalseweg Groesbeek' voor De Hoeve in planologisch opzicht ook mogelijk en toegestaan om het bestaande gemeentelijk parkeerterrein te gebruiken voor parkeren ten behoeve van de exploitatie van een discotheek, ook al ontbreekt dat begrip in de planregels.

2. Met het ontwerpbestemmingsplan is de continuïteit voor De Hoeve om op de aangewezen gronden te kunnen parkeren niet gewaarborgd.

Reactie gemeente

Binnen het ruimtelijke ordeningsrecht geldt het systeem van toelatingsplanologie. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan via de bestemming de gebruiks-/bouwmogelijkheden voor een bepaald gebied worden vastgelegd, maar een bestemmingsplan een eigenaar dan wel gebruiker niet kan verplichten om die mogelijkheden ook daadwerkelijk te (laten) verwezenlijken. Gelet hierop kan een bestemmingsplan wel verboden bevatten, maar geen geboden.

In onderhavig bestemmingsplan is voor nagenoeg het hele bestaande gemeentelijk parkeerterrein de bestemming 'Detailhandel' en aanduiding 'parkeerterrein' vastgelegd. Volgens de bijbehorende planregels zijn betreffende gronden behalve voor bij detailhandel behorende

parkeervoorzieningen ook bestemd voor parkeren ten behoeve van het horecabedrijf aan de Herwendaalseweg 36. Hiermee is voor zolang onderhavig bestemmingsplan geldt in de van kracht zijnde planregels verankerd dat ter plaatse van deze gronden de gebruiksmogelijkheid bestaat, dat een aan de Herwendaalseweg 36 gevestigd horecabedrijf er mede gebruik van mag maken om er te parkeren.

Dat met onderhavig plan de gebruiksmogelijkheid geboden wordt ter plaatse van de als parkeerterrein aangeduide gronden, betekent nog niet dat een aan de Herwendaalseweg 36 gevestigd horecabedrijf deze ook daadwerkelijk kan blijven gebruiken om er te parkeren. In dit geval is er echter ook geen noodzaak aanwezig via het bestemmingsplan te waarborgen dat dit kan voor zover en/of voor zolang De Hoeve op dit adres het horecabedrijf exploiteert. De gemeente is namelijk eigenaar van betreffende gronden en blijft dat ook. In de nieuwe situatie gaat de gemeente ze verhuren aan Lidl supermarkten (verder: Lidl). De gemeente kan Lidl via gebruiksvoorschriften in de te sluiten huurovereenkomst verplichten:

- het medegebruik van De Hoeve als parkeerterrein ten behoeve van het horecabedrijf aan de Herwendaalseweg 36 toe te staan en te waarborgen door een contractuele verbintenis met deze medegebruiker aan te gaan en hiervoor geen vergoeding te vragen.
- het parkeerterrein ter plaatse op zo'n wijze (her) in te richten dat het daadwerkelijk door medegebruiker De Hoeve gebruikt kan worden om er auto's, autobussen en touringcars te parkeren.

Gelet op het eerdere gebruik en de eerdere bestemming zal de gemeente het bovenstaande ook als gebruiksvoorschrift opnemen in de te sluiten huurovereenkomst. Lidl is daar akkoord mee. Gezien deze voorschriften voorwaarden zijn waaronder Lidl de gronden huurt, hebben ze het effect dat Lidl De Hoeve de contractuele verbintenis omtrent het medegebruik niet kan opzeggen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst met de gemeente (10 jaar) en de eventuele verlenging(en) ervan. Alsdan komt Lidl de huurovereenkomst met de gemeente niet na en heeft de gemeente het recht hem vanwege tekortkoming onmiddellijk te ontbinden.

Mogelijkheid bestaat dat de huurovereenkomst tussen de gemeente en Lidl op enig moment helemaal wordt opgezegd of beëindigd. De gemeente zal in die situatie opnieuw moeten gaan regelen door wie ze de gronden wil laten gebruiken die in onderhavig plan aangeduid zijn als parkeerterrein. Als De Hoeve deze gronden dan nog werkelijk in gebruik heeft om er te parkeren ten behoeve van het horecabedrijf en het dan geldende bestemmingsplan De Hoeve nog steeds die gebruiksmogelijkheid geeft, is de gemeente er aan gehouden privaat te regelen dat De Hoeve dit gebruik daadwerkelijk kan voortzetten als het te kennen geeft dit te willen.

Het is dan ook de combinatie van bestemmingsplan en private overeenkomsten die voor zover en voor zolang De Hoeve dit gebruik (wil) voortzet(ten), waarborgt dat de gronden die in onderhavig bestemmingsplan als parkeerterrein zijn aangeduid gebruikt mogen en kunnen worden om er te parkeren ten behoeve van het horecabedrijf. En het gebruik ervan dus ook niet eenvoudig tot alleen detailhandel valt te beperken. Zolang er private overeenkomsten zijn die verplichten medegebruik van de gronden door De Hoeve toe te staan, is de gemeente gehouden dat als gebruiksmogelijkheid in het bestemmingsplan vast te leggen. Andersom is de gemeente gehouden om privaatrechtelijk te regelen dat het De Hoeve toegestaan is om de gronden mede als parkeerterrein te gebruiken, zolang het geldende bestemmingsplan De Hoeve deze gebruiksmogelijkheid biedt.

Daarbij komt dat de gebruiksmogelijkheid van parkeren ten behoeve van het horecabedrijf aan de Herwendaalseweg 36 alleen kan vervallen door het bestemmingsplan opnieuw te wijzigen. Hiervoor is een besluit van de gemeente nodig, Lidl kan niet daartoe besluiten. En er moet eerst opnieuw een planologische procedure worden gevolgd. Alsdan is het voor De Hoeve ook weer mogelijk zienswijzen, bezwaar en/of beroep in te dienen.

De gemeente is dan ook van mening dat onderhavig bestemmingsplan vastlegt wat nodig is om de voortzetting van het gebruik van het bestaande gemeentelijk parkeerterrein door De Hoeve naar de toekomst toe te waarborgen. Verdere waarborg wordt geboden in de private overeenkomsten.

4. Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en geeft geen aanleiding om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan.