Bijlage 1 bij raadsvoorstel en -besluit

Zienswijzennota
Bestemmingsplan ‘Domein Holset 34-36 te Lemiers’

(NL.IMRO.0981.BPDomeinHolset3436-VG01)

Inhoud

1.1 Inleiding
1.2 Ontvankelijkheid
1.3 Zienswijzen
1.4 Lijst van wijzigingen

1.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan vormt het nieuwe planologisch kader voor Wijndomein Holset en maakt een gedeeltelijke uitbreiding / intensivering van functies in het plangebied mogelijk.

In hoofdlijnen gaat het bij de uit te breiden functies om inpandige toevoeging van:

- twee recreatiewoningen;
- het uitbreiden van de workshops naar de zakelijke sector;
- het realiseren van een proeflokaal en
- een beperkte vergroting van de landwinkel.

De wijzigingen in de functies zijn als volgt:

- De woonfunctie van Holset 34 wordt verplaatst naar de verdieping van de veldschuur.
- De bestaande zes bed & breakfast-kamers worden als 'vakantielodges' onderdeel van de recreatieve hoofdfunctie en worden verdeeld over het hoofdgebouw (5x) en de leemschuur (1x).
- Er worden twee recreatiewoningen toegevoegd in het gebouwdeel van de voormalige woning Holset 34.
- De bestaande kelder van dit gebouwdeel, waar onder meer de technische ruimten zijn, wordt in gebruik genomen voor opslag van de wijnvoorraad en opslag ten behoeve van de landwinkel.
- In het hoofdgebouw wordt de landwinkel vergroot tot 100 m² en de aanpalende ruimte, waar ook de ontbijt- en loungeruimte voor de gasten van de vakantielodges is gesitueerd, wordt gebruikt als proeflokaal waarbij ook kleinschalige horeca (geen restaurantfunctie) zal plaatsvinden.

Het plan kent een lange voorgeschiedenis en heeft in de periode van 19 oktober 2018 tot en met donderdag 29 november 2018 eerst als voorontwerp ter inzage gelegen, waarop uit de buurt diverse inspraakreacties zijn ontvangen. Het college heeft daarop in mei 2019 met inachtneming van de ingekomen inspraakreacties, richting initiatiefnemer kenbaar gemaakt dat het plan verder kan worden uitgewerkt naar een ontwerpbestemmingsplan. De reacties van de inwoners zijn beantwoord en verwerkt in een inspraaknota (**bijlage**).

Naar aanleiding van de ontvangen reacties zijn een aantal stukken aan het ontwerp toegevoegd, waaronder een scan over de aanwezige cultuurhistorische waarden, een ecologisch onderzoek naar de aanwezigheid van de Vroedmeesterpad, een Aerius berekening (uitstoot stikstof). Tevens is het plan afgestemd in de regionale themagroep Vrijetijdseconomie en met de provincie Limburg (reacties zijn gevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan).

In het kader van de planontwikkeling heeft initiatiefnemer met de bewoners uit Holset tevens een uitgebreid mediationtraject doorlopen, waarvan de afspraken zijn vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. De overeenkomst fungeert als basis voor de planologische uitwerking van het ontwerp-bestemmingsplan.

Samenvatting en anonimisering

Als reactie op het ontwerpbestemmingsplan is door de bewonersvereniging Holset een zienswijze ingediend, welke daarnaast door een aantal individuele bewoners is ondertekend. De zienswijze is samengevat (en geanonimiseerd) weergegeven en van een antwoord voorzien; deze zienswijzenota vormt een integraal onderdeel van het besluit tot vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Dat de ingediende zienswijzen samengevat zijn weergegeven, betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden zienswijzen.

In de Zienswijzennota komt u het begrip 'reclamant' tegen. Hiermee worden de indieners van zienswijzen bedoeld. Het woord 'reclamant' kan betrekking hebben op zowel mannelijke als vrouwelijke personen, alsmede op bedrijven, instanties en verenigingen.



Figuur 1: plangebied Holset 34-36 te Lemiers

1.2 Ontvankelijkheid

De openbare kennisgeving over de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan heeft plaats gevonden middels publicatie in de Staatscourant (Stscrt. 2021, nr. 7117), Gemeenteblad (2021, nr. 39598) en in het Vaalser Weekblad van 12 februari 2021, alsmede op de gemeentelijke website.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 12 februari 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen en is gelijktijdig gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling kenbaar maken. Binnen deze periode zijn per post zienswijzen ontvangen:

- 1 zienswijze, per post ontvangen op 25 maart 2021, ingediend door en ondertekend namens de bewonersvereniging Holset. Deze is daarnaast separaat ondertekend door 6 individuele inwoners van Holset.
- 1 separaat ingediende zienswijze van een inwoner van Holset, per post ontvangen op 25 maart 2021.

Voor wie schriftelijke zienswijzen per post indient, geldt de verzendtheorie. Zienswijzen zijn tijdig ingediend, indien ze binnen de termijn zijn verzonden en uiterlijk een week na afloop van de termijn zijn ontvangen (analoge toepassing van artikel 6:9 lid 2 Algemene wet bestuursrecht). De verzendtheorie is enkel van toepassing op verzending per post. Voor zienswijzen die per fax of e-mail worden ontvangen is het tijdstip van ontvangst bepalend.

Gelet op het vorenstaande is de zienswijze, gedateerd 24 maart 2021 (ontvangen op 25 maart 2021) binnen de termijn ontvangen en in zoverre ontvankelijk. Ook de tweede ontvangen zienswijze d.d. 25 maart 2021 (ontvangen 25 maart 2021) is tijdig ontvangen.

1.3 Nota van zienswijzen

1. Begrippen / opzet bestemmingsplan

De eerste 5 onderdelen van de zienswijze betreffen een aantal vragen over de opzet en gehanteerde definities uit het bestemmingsplan.

a) Begrip 'Vakantielodge': mogen bewoners van de vakantielodges (na COVID) gebruik maken van de keuken in de veldschuur voor het bereiden van een warme maaltijd, zoals kennelijk op de facebookpagina staat vermeld?
b) Begrip 'wijndomein' (art. 1.58 regels): betekent 'infrastructuur voor wijnbereiding' uit de begripsomschrijving van 'wijndomein' dat op het wijndomein wijn geproduceerd mag worden? Wat zijn 'lokaal bereide wijnproducten'? Mag op basis van de definitie 'wijnkenniscentrum' uit de toelichting, een labaratorium ingericht worden waar onderzoek verricht kan worden?
c) Wat is 'extensieve dagrecreatie'? Kunnen groepen mensen over het terrein lopen, hetgeen op de website aangeboden wordt? Mag het ampfitheater gebruikt worden voor feestelijkheden, evenementen, presentaties etc?
d) Valt het plaatsen van een caravan of (party)tent onder strijdig gebruik als bedoeld in art. 3.5.2 van het bestemmingsplan?
e) 'Workshops en zakelijke bijeenkomsten': Betreft het alleen wijngerelateerde workshops? Vallen de rondleidingen hier ook onder of zijn dit separate activiteiten, in verband met de maximaal toegestane hoeveelheid bezoekers? Moeten de workshops in de veldschuur aan aanvullende voorwaarden voldoen, gelet op de aanwezigheid van de houtoven en de volgens bezwaarmakers daaraan gerelateerde overlast.
   Aanvullend vragen reclamanten hoe de planregeling van de workshops en zakelijke bijeenkomsten zich verhoudt tot afspraken in de met de inwoners overeengekomen vaststellingsovereenkomst. Welke afspraken gelden er vanuit gemeentewege voor het organiseren van evenementen en kan het bestuur de afspraken in de overeenkomst overrulen middels een vergunning?

Gemeentelijke reactie
Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, toelichting en planregels. Van die onderdelen vormen enkel de verbeelding en de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Indien en voor zover reclamanten derhalve verwijzen naar begrippen die worden gebruikt in de toelichting van het bestemmingsplan (zoals bv. de term 'wijnkenniscentrum'), geldt dat hieraan juridisch geen doorslaggevende betekenis toekomt, aangezien de toelichting enkel op een beschrijvende wijze de bedoeling van de planwetgever beoogt weer te geven. De verbeelding en de planregels zijn 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).

Bevatten de planregels 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).

ad a
De 'vakantielodges' in het plan zijn gedefinieerd in art. 1.53 van de planregels, waarbij is aangesloten op de begripsomschrijving van een B&B in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2013.

"*1.53 vakantielodge:*
een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot recreatief en veelal kortdurend (nacht)verblijf met het serveren van ontbijt aan afwisselend

publiek. In tegenstelling tot een recreatiewoning is een vakantielodge een onzelfstandige unit: de ruimtes in een vakantielodge beperken zich tot slaapkamer(s), badkamer(s) en (gezamenlijke) gemeenschappelijke ruimte(n). Een kookvoorziening is in de vakantielodge niet toegestaan. Een vakantielodge is niet bedoeld voor overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur."

Een vakantielodge is derhalve een vorm van logiesverstrekking en in die zin een vorm van 'horeca van categorie 5' (art. 1.35 bestemmingsplan). Deze horecacategorie is op grond van artikel 4.1 onder b binnen de bestemming 'Recreatie wijndomein' enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5', die op de verbeelding van het bestemmingsplan uitsluitend is opgenomen op het hoofdgebouw.

Op de verbeelding bij het bestemmingpslan is ter plaatse van de veldschuur de functie-aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – wijndomein 2' opgenomen. Op grond van artikel 4.1a onder 2 van de planvoorschriften geldt, dat ter plaatse van deze aanduiding kleinschalige workshops en kleinschalige zakelijke bijeenkomsten mogen plaatsvinden. De keuken in de veldschuur mag enkel ten behoeve van deze activiteiten worden gebruikt.

Ad b
Belangrijk is dat de planregels in samenspraak met de verbeelding voldoende rechtszeker zijn en handhaafbaar. Daarbij moeten planvoorschriften in de regel strikt worden uitgelegd, waarbij volledigheidshalve wordt opgemerkt dat 'definities' in de toelichting juridisch niet bindend zijn. Juridisch bepalend zijn de planregels en de verbeelding.

Ter plaatse van de bebouwing op Holset 34-36 is een recreatieve bestemming opgenomen. Uit de begripsomschrijving van 'wijndomein' in onderlinge samenhang met art. 4.1. (doeleinden) volgt naar het oordeel van de raad op zich voldoende duidelijk welke functies op de voor 'Recreatie-Wijndomein' aangewezen gronden zijn toegestaan. Zo volgt bv. uit art. 4.1. onder a dat op de voor Recreatie-wijndomein aangewezen gronden een recreatiebedrijf is toegestaan in de vorm van een wijndomein, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - wijndomein 1' (onder meer) een proeflokaal is toegestaan ten behoeve van wijnproeverijen.

Een productielocatie of laboratorium is echter niet toegestaan, alleen al niet vanwege de milieuhygiënische gevolgen/uitstraling. Daarbij geldt overigens dat aan initiatiefnemer inmiddels een omgevingsvergunning is verleend voor het produceren van wijn op een locatie in Lemiers, zodat de productielocatie in zoverre al elders is gelegen. Om de mogelijke onduidelijkheid bij reclamanten weg te nemen, zal artikel 1.58 volledigheidshalve als volgt worden gedefinieerd:

"1.58 wijndomein:
bedrijfsvorm, bestaande uit gronden en bijbehorende bebouwing, waar men druiven verbouwt in (een) wijngaard(en) en~~/of waar infrastructuur aanwezig is voor wijnbereiding,~~ waarbij het accent ligt op proeven van wijn, educatie over wijn en de mogelijkheid bestaat lokaal bereide wijnproducten te kopen."

Tevens zal binnen de bestemming 'Recreatie-wijndomein' (art. 4.4.4. ontwerp) een onderdeel worden toegevoegd dat tot een met de bestemming strijdig gebruik in ieder geval wordt gerekend het gebruik van de gronden en opstallen, anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 4 lid 1, meer in het bijzonder:

" (...) wijnproductie, waaronder wordt begrepen het bereiden c.q. maken van wijn, zoals bv. het persen, (laten) gisten en bottelen van wijn"

Voor wat betreft de opmerking van reclamanten over de definitie van het 'wijndomein' en de daarin opgenomen verwijzing naar 'lokaal bereide wijnproducten', is de raad van oordeel dat niet uitputtend kan worden beschreven wat onder een dergelijk product dient te worden begrepen. Daarbij zal in voorkomende gevallen aansluiting moeten worden gezocht bij andere wet- en regelgeving c.q. het normale spraakgebruik.

Met inachtneming van het voorgaande leidt de zienswijze op dit punt tot **een aanpassing van het bestemmingsplan,** enerzijds voor wat betreft de definitie van 'wijndomein' en anderzijds omdat wijnproductie wordt aangemerkt als met de bestemming strijdig gebruik.

Ad c
1) Op grond van art. 3.1 onder i van het bestemmingsplan 'Domein Holset 34-36' zijn de voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden mede bestemd voor 'extensieve dagrecreatie' c.q. 'het geven van rondleidingen door de wijngaard' (artikel 3.1. respectievelijk onder i en e van het bestemmingsplan).

'Extensieve dagrecreatie' is in art. 1.31 van het bestemmingsplan 'Domein Holset 34-36' omschreven als '*die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, varen, paardrijden, zwemmen en vissen. Ook rondleidingen in wijngaarden worden als een vorm van extensieve recreatie beschouwd. Onder extensieve (dag)recreatie vallen geen gemotoriseerde sporten*'.

De raad neemt op het voorgaande in aanmerking dat ook in het huidige bestemmingsplan Buitengebied 2013, de voor "Agrarisch met waarden - Landschap " aangewezen gronden reeds bestemd zijn voor extensieve dagrecreatie, en dat in zoverre rondleidingen door de wijngaard niet zonder meer zijn uitgesloten. Daarbij geldt dat rondleidingen het agrarisch grondgebruik in de weg staan en dat deze in de regel geen specifiek intensief ruimtebeslag leggen op het perceel.

In art. 4.4.2 van de planvoorschriften is bepaald dat kleinschalige workshops en kleinschalige zakelijke bijeenkomsten zijn toegelaten onder de voorwaarde, dat maximaal 20 personen op het perceel aanwezig mogen zijn ten behoeve van een workshop of zakelijke bijeenkomst en dat maximaal 1 activiteit per dag mag plaats vinden.

Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de zienswijze toegelicht dat - naast de 20 personen van de workshop of zakelijke bijeenkomst - de landwinkel met proeflokaal open is voor bezoekers en dat deze bezoekers – indien daar behoefte aan is – op afgesproken tijden begeleid worden rondgeleid op het terrein, om daarna in de winkel te proeven.

Gezien de relatief kleinschalige opzet van de landwinkel (100 m2) in relatie tot de omvang van de wijngaard (ca. 2.5 ha) wordt overwogen dat dit in beginsel niet zodanige aantallen bezoekers oplevert, dat niet meer kan worden gesproken van extensieve dagrecreatie. Een en ander is echter mede afhankelijk van het totaal aantal recreanten. Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de zienswijze toegelicht dat het voor de rondleidingen, gelet op de beperkte oppervlakte van de landwinkel, maximaal 20 personen per rondleiding betreft.

Gelet op het voorgaande zal het 'extensieve' karakter in de planvoorschriften worden aangescherpt c.q. benadrukt, in die zin dat de volgende begrippen worden aangepast/opgenomen:

Artikel 1.31 'extensieve dagrecreatie:

> *Vormen van dagrecreatie in de openlucht welke in hoofdzaak gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving en met een relatief beperkt aantal recreanten per oppervlakte-eenheid, zoals wandelen, fietsen, varen, paardrijden, zwemmen en vissen. Ook rondleidingen onder begeleiding in de wijngaard wordt als een vorm extensieve recreatie beschouwd, mits:*
> *1. de deelnemers aan deze rondleiding bezoekers zijn die reeds op het domein aanwezig zijn (dus: deelnemers aan workshop(s), verblijfsgasten van de vakantielodges of bezoekers van de landwinkel);*
> *2. De groepsgrootte van deze rondleiding niet meer dan 20 bezoekers betreft;*
> *3. Er maximaal 2 rondleidingen per dag mogen plaatsvinden, waarbij*
> *4. er niet meerdere rondleidingen gelijktijdig op het perceel mogen plaatsvinden.*
> *Onder extensieve (dag)recreatie vallen geen gemotoriseerde sporten.'*

"Intensieve dagrecreatie: vormen van dagrecreatie in de openlucht welke in hoofdzaak gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving en met een relatief groot aantal recreanten per oppervlakte-eenheid, waaronder wordt begrepen rondleidingen door de wijngaard in groepsverband met meer dan 20 bezoekers".

Gelet op de huidige begripsomschrijving van art. 1.31 in het ontwerp-bestemmingsplan 'Domein Holset 34-36' worden rondleidingen in de huidige plansystematiek reeds gezien als een vorm van '*extensieve dagrecreatie*'. Aansluitend op (voornoemde) begripsomschrijving in het bestemmingsplan zal art. 3.1 ter verduidelijking als volgt worden aangepast:

"3.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
(...) extensieve dagrecreatie, waaronder wordt begrepen het geven van rondleidingen door de wijngaard met maximaal 20 bezoekers."

Het huidige artikel 3.1 onder e vervalt hiermee. Verder zal in artikel 3.5.2 als 'strijdig gebruik' 'intensieve dagrecreatie' worden toegevoegd.

De zienswijze leidt op dit punt tot een **aanpassing van het bestemmingsplan,** in die zin dat de planvoorschriften op de hiervoor genoemde wijze worden gewijzigd.

2) *Evenementen, feestelijkheden of presentaties in het amfitheater*
Het betreffende amfitheater is zoals reclamanten opmerken gelegen binnen de agrarische bestemming. Feestelijkheden, evenementen en presentaties met een ruimtelijke uitstraling zijn te kwalificeren als evenementen, die op grond van de agrarische bestemming niet zijn toegestaan. Uitzondering vormen evenementen die 'kortdurend en incidenteel zijn' (zie ook hierna).

Ad d
Artikel 3.5.2 onder a van het bestemmingsplan Domein Holset 34-36 luidt:

"3.5.2 Strijdig gebruik
Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 3 lid 1, meer in het bijzonder:

a. *als staan- of ligplaats voor onderkomens behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met de tot 'Agrarisch met waarden - Landschap' bestemde gronden uit te voeren werken of werkzaamheden, waarbij overnachting in die onderkomens niet is toegestaan;*
b. *(...)"*

In artikel 1.45 van het bestemmingsplan is een 'onderkomen' gedefinieerd als "*voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, als ook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken*".

Uit deze artikelen volgt in onderlinge samenhang begrepen dat het plaatsen van een caravan en / of (party)tent als met de bestemming strijdig gebruik dient te worden aangemerkt, tenzij de aanwezigheid nodig is in verband met de tot *Agrarisch met waarden - Landschap'* bestemde gronden uit te voeren werken of werkzaamheden.

Ad e (punt 4 (deels) en 5 van de zienswijze)

Aard en omvang van de workshops

Voor wat betreft de vraag wat onder 'workshops' wordt verstaan, wordt verwezen naar de begripsbepaling van art. 1.36: '*workshops op recreatief gebied, zoals workshops over koken en wijn, bakworkshops en plantenworkshops voor gezelschappen tot 15 personen*'.

De rondleidingen vallen hier in beginsel niet onder. Deze zijn echter, als het gaat om extensieve dagrecreatie, op grond van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied reeds toegestaan (zie hiervoor).

Een workshop 'pizzabakken' in de veldoven valt hier wel onder. Voor wat betreft het gebruik van de oven wordt opgemerkt dat het blijkens een milieucontrole uit maart 2019, een houtgestookte oven betreft met een beperkt vermogen (kleiner dan 20 Kw). Gelet hierop en op de locatie van de oven in de veldschuur achter het bestaande hoofdgebouw, het feit dat de houtgestookte oven niet stelselmatig bij elke workshop of bijeenkomst zal worden gebruikt en met inachtneming van de afstand tot de omliggende woningen (minimaal 40 meter), valt naar het oordeel van de raad op basis van hetgeen wordt gesteld niet een zodanige aantasting van de luchtkwaliteit op de percelen van reclamanten te verwachten, dat het vaststellingsbesluit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Reclamanten merken verder op dat het aantal recreanten in de planvoorschriften (max 20 personen, maximaal 1 activiteit per dag), afwijkt van hetgeen initiatiefnemer in de vaststellingsovereenkomst d.d. 5 juli 2020 (maximaal 15 personen, maximaal 2 activiteiten per dag) met de inwoners is overeengekomen. Hierbij wordt opgemerkt dat deze overeenkomst tot stand is gekomen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Om te voorkomen dat de stikstoofuitstoot van de activiteiten de 0,00 mol/ha/jr zou overschrijden (hetgeen een indicatie kan zijn van een mogelijk negatief effect op de Natura-gebieden), heeft initiatiefnemer de oorspronkelijke opzet (2 activiteiten per dag, maximaal 15 personen per activiteit) aangepast en in de planvorming doorgevoerd.

Voor wat betreft de opmerking van reclamanten of dit niet slechts een manier is om meer mensen te kunnen ontvangen, aangezien er in de praktijk niet dagelijks 2 workshops van 15 personen elk kan worden gehouden, geldt dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te houden met de maximale planologische invulling en de ruimtelijke uitstraling daarvan. In zoverre heeft de thans opgenomen regeling van 1 workshop of bijeenkomst per dag van maximaal 20 personen, een ruimtelijk minder grote uitstraling dan het eerdere voorstel van 2 activiteiten van 15 personen.

Evenementen in relatie tot de vaststellingsovereenkomst
Tot slot merken reclamanten op dat in de vaststellingsovereenkomst is afgesproken dat reclamanten 4 evenementen per jaar mogen organiseren in overleg met de bewonersverenging. Gevraagd wordt of de gemeente deze afspraken via een vergunning kan overrulen.

De vaststellingsovereenkomst is gesloten voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarbij geldt dat de gemeente hecht aan draagvlak voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving en in zoverre het proces ondersteunt om met de buurt tot een gedragen plan te komen. Dit laat echter onverlet dat zij bij deze overeenkomst geen partij is. De overeenkomst bindt in zoverre uitsluitend initiatiefnemer en de betrokken inwoners.

Voor wat betreft de vaststelling van dit bestemmingsplan geldt, dat de raad bestemmingen dient aan te wijzen en regels te geven die hij uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en dient af te wegen of het plan redelijkerwijs, met inachtneming van alle betrokken belangen, strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Het huidige bestemmingsplan 'Domein Holset 34-36' voorziet niet in planregels die evenementen met een ruimtelijke uitstraling op de omgeving mogelijk maken. Uit jurisprudentie volgt dat 'niet incidentele en / of langdurige evenementen' met een ruimtelijke uitstraling, een regeling moeten hebben in het bestemmingsplan. Uitzondering vormen evenementen die 'kortdurend en incidenteel zijn', omdat volgens jurisprudentie een bestemmingsplan zich niet verzet tegen kortdurend en incidenteel gebruik in strijd met dat plan.

Het voorgaande houdt in dat indien initiatiefnemer een activiteit/evenement wil organiseren met ruimtelijke uitstraling naar de omgeving dat niet geldt als 'kortdurend en incidenteel', hiervoor een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd. Bij de beoordeling van de aanvraag zal aan de hand van de ruimtelijke uitstraling primair moeten worden getoetst in hoeverre het evenement ruimtelijk aanvaardbaar is en of in zoverre van het bestemmingsplan kan worden afgeweken, met inachtneming van alle relevante belangen. Initiatiefnemer is daarbij zelf verantwoordelijk voor het aantal aanvragen dat hij indient.

2. Samenwerking met de bewoners: voorstel aanpassing toelichting

Reclamanten stellen in de zienswijze voor de genoemde zinsnede uit paragraaf 1.1. van de toelichting aan te passen op de wijze als door reclamanten beschreven.

Gemeentelijke reactie
De juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan bestaan uit de verbeelding en de bijbehorende planvoorschriften. De toelichting bij een bestemmingsplan vormt enkel het beschrijvend deel van de planontwikkeling. Aanpassing van de toelichting bij het bestemmingsplan is in zoverre in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet vereist. Dit laat onverlet dat reclamanten initiatiefnemer privaatrechtelijk op naleving van de gemaakte afspraken kunnen aanspreken, op basis van de gesloten vaststellingsovereenkomst.

3. Parkeren / verkeer
In punt 7 van de zienswijze vragen reclamanten zich af onder verwijzing naar pagina 23 van de toelichting of de aangehouden norm van 2 bezoekers per auto, juist is.
In punt 11 verzoeken reclamanten in het kader van de verkeersleefbaarheid het door hen opgestelde verkeersplan in de planvorming te betrekken. Concreet wordt verzocht het aantal auto- en busbewegingen (met busverbod) naar Holset terug te dringen, geen nieuwe parkeerplaatsen en rond het dorp aan te leggen en de openbare inrichting opnieuw in te richten en te voorzien van fietsparkeerplaatsen en bezoekers meer gebruik te laten maken het openbaar vervoer.

Gemeentelijke reactie
Ten aanzien van het door reclamanten ingediende verzoek het door hen ingediende verkeersplan bij de planvorming te betrekken, wordt allereerst overwogen dat de bestemmingsplanprocedure voor een individuele ruimtelijke ontwikkeling zich feitelijk niet leent voor het oplossen van ervaren bestaande verkeerstechnische problemen en/of algemene mobiliteitsvraagstukken in Holset, zoals het ontmoedigen van auto/motor/busverkeer naar Holset of het anders/opnieuw inrichten van de openbare ruimte met de voorgestelde fietsparkeerplaatsen. Dergelijke afwegingen dienen bijvoorbeeld in het kader van een nieuw op te stellen Omgevingsvisie een plaats krijgen, maar het niet opnemen hiervan leidt er op zich niet toe dat vaststelling van het bestemmingsplan redelijkerwijs in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de ruimtelijke ordening zal bij een ruimtelijke ontwikkeling wel aandacht moeten zijn voor de verkeersafwikkeling en zal deze moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Uit het rapport van RoyalHaskoning-DHV volgt dat de door de ontwikkeling veroorzaakte toename in verkeersbewegingen door de omliggende wegen kunnen worden verwerkt. Voor wat betreft de beoordeling of een project in voldoende parkeergelegenheid voorziet om in de parkeerbehoefte ervan te kunnen voorzien, dient volgens vaste jurisprudentie (enkel) rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het project. Een eventueel bestaand tekort – voor zover daar sprake van is – kan als regel buiten beschouwing worden gelaten.

Uit het rapport van verkeersbureau RoyalHaskoning en de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er voor de bezoekers van het Wijndomein voldoende parkeergelegenheid in het plangebied aanwezig is (22 plekken). Dit wordt door reclamanten in het bijgevoegde verkeersplan op zich ook

niet direct betwist, nu daarin is opgenomen dat ‘het Wijndomein beschikt over voldoende eigen parkeerplekken om overnachtende gasten en incidentele bezoekers van een parkeerplek te voorzien’.

Voor wat betreft de aangehouden norm van 2 bezoekers per auto en de daarop gegeven zienswijze, heeft RoyalHaskoning-DHV ter aanvulling op het rapport toegelicht, dat op basis van hun professionele ervaringen en inzichten een aanname van 2 personen per auto als uitgangspunt dient te worden genomen. Juist bij verderaf gelegen locaties als de onderhavige komt het volgens RoyalHaskoning-DHV zelden voor dat recreanten dit soort workshops / bijeenkomsten alleen bezoeken. Bij zakelijke aangelegenheden wordt in de regel altijd gezocht naar zoveel mogelijk carpoolen. Het uitgangspunt van reclamanten dat mensen per e-bike of OV moeten komen is juist op deze locatie onlogisch, aangezien het OV slechts beperkt aanwezig is met een beperkt aantal bestemmingen en frequentie.

Op grond van hetgeen reclamanten op dit punt stellen volgt niet dat het ter zake deskundig oordeel van RoyalHaskoning op dit punt zodanige gebreken vertoont, dat dit niet aan de besluitvorming ten grondslag mag worden gelegd. Temeer niet nu reclamanten geen deskundig rapport hebben overlegd waaruit het tegendeel blijkt.

Ten aanzien van (de locatie van) de parkeerplaats wordt voorts overwogen dat enkele jaren geleden, juist met het oog op de verkeersveiligheid en de verbetering van de verkeersafwikkeling door aansluiting te zoeken op de Klaasvelderweg, reeds een omgevingsvergunning is verleend voor het realiseren van de parkeerplaats aan de Klaasvelderweg. Aanleg van de parkeerplaats op die locatie is juist gerealiseerd zodat de bestaande infrastructuur beter kan worden benut. Hierdoor vermindert als uitgangspunt de verkeersdruk op het plein nabij de kerk in Holset en bij de woningen van de inwoners van Holset, hetgeen inherent een verbetering van de leefkwaliteit tot gevolg heeft. Dit is geborgd doordat in de planvoorschriften is bepaald dat het parkeren plaatsvindt binnen het plangebied. Tevens is voor wat betreft de landschappelijke inpassing een inpassingsplan opgesteld, dat volledigheidshalve is voorgelegd en goedgekeurd door de Kwaliteitscommissie Limburg.

Het gebruik van deze parkeerplaats komt in zoverre reeds tegemoet aan een aantal uitgangspunten (geen nieuwe parkeerplaatsen/verhardingen, voldoende eigen parkeergelegenheid Domein) uit het door reclamanten opgestelde verkeersplan. Aanvullend op de planologische regeling heeft initiatiefnemer in de vaststellingsovereenkomst met de inwoners afspraken gemaakt over het parkeerbeleid dat door gasten in acht wordt genomen, waarbij is aangesloten op de aanbevelingen uit het rapport van RoyalHaskoning-DHV (bv. entree parkeerplaats verduidelijken, parkeerbeleid beter aan de gasten communiceren).

Gelet op het voorgaande leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Geluid

a). Reclamanten vragen met welke functies het wijndomein is vergeleken, op basis waarvan is aangenomen dat de richtafstand 10-30 meter is (p. 24 toelichting).

b). Onder verwijzing naar een passage uit p. 25 van de toelichting geven reclamanten aan dat in de vaststellingsovereenkomst afspraken zijn gemaakt over het nemen van geluidreflecterende maatregelen rondom het terras, en dat deze afspraken ook in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen.

c). Voorts zou in het bestemmingsplan moeten worden geregeld, dat de rondleidingen buiten de gehoorafstand van woningen moeten plaats vinden.

Gemeentelijke reactie

Ad a

Voor de beoordeling van de milieueffecten van de bedrijfsactiviteit dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening de gevolgen ervan op omliggende geluidgevoelige bestemmingen te worden nagegaan om te bepalen of er is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De VNG-publicatie

"Bedrijven en Milieuzonering" vormt middels het daarin opgenomen stappenplan een handreiking voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Daarbij zijn voor individuele functies richtafstanden opgenomen. Bij de eerste stap van het stappenplan wordt beoordeeld of de richtafstanden voor geluid worden overschreden; is dat niet het geval, dan kan verdere beoordeling voor wat betreft Geluid achterwege blijven omdat de functie dan ruimtelijk inpasbaar wordt geacht. Is dat wel zo en kan niet aan de richtafstand worden voldaan, geldt dat akoestisch in beeld dient te worden gebracht of de geluidbelasting nog aanvaardbaar is.

Deze beoordeling is uitgewerkt in het akoestisch rapport van SpiderMonkey. Omdat de functie 'wijndomein' niet is opgenomen in de richtafstandenlijst (op het wijndomein zijn meerdere functies aanwezig), is voor het bepalen van de richtafstand aangesloten bij deze afzonderlijke functies. Bv. voor de workshops is aangesloten bij de functie van theaters / schouwburgen /evenementenhallen met een richtafstand van 10 meter, echter de workshops zijn veel proportioneel veel kleinschaliger. Op basis van de gezamenlijkheid aan functies bedraagt de aan te houden richtafstand tussen 10-30 meter, waarbij volledigheidshalve de grootst mogelijk aan te houden afstand in acht is genomen (30 meter). Omdat de woningen op het domein en de omliggende woning Holset 44 niet aan de richtafstand is voldaan, is op basis van het stappenplan geconcludeerd dat de geluidsbelasting akoestisch moet worden onderzocht, hetgeen is gebeurd in het genoemde rapport van SpiderMonkey.

Ad b
In het kader van de ruimtelijke ordening is het gebruik van het terras planologisch in de planvoorschriften verantwoord en gemaximeerd en voor wat betreft het aantal personen en op basis van het akoestisch onderzoek uitdrukkelijk ook beperkt tot de dagperiode (waarin in de regel de minste overlast wordt ervaren). In zoverre wordt dit ten aanzien van de maatgevende woningen ruimtelijk inpasbaar geacht.

Ad c)
Voor wat betreft de opmerking, dat de rondleidingen buiten de gehoorafstand van woningen moeten plaats vinden, wordt overwogen dat extensieve dagrecreatie (waaronder ook rondleidingen kunnen worden gerekend) op grond van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied reeds is toegestaan.

Mede gezien hetgeen hiervoor is overwogen ten aanzien van (het beperken van de) de aard en omvang van de rondleidingen als 'extensieve dagrecreatie', waarbij in principe de hele wijngaard wordt bezocht (de rondleidingen verplaatsen zich derhalve), zullen deze op grond van hetgeen wordt aangevoerd niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Daarbij wordt ook overwogen dat de geluidnormen ten aanzien van menselijk stemgeluid in het kader van het Activiteitenbesluit niet van toepassing zijn, aangezien de maatgevende woningen rondom het plangebied niet zijn gelegen aan een binnenterrein.

5. Vervuiling
Reclamanten stellen dat de berekening van de invloed van de verkeersontwikkeling als gevolg van de planvorming op de luchtkwaliteit (par. 5.5. toelichting) onjuist tot stand is gekomen, nu het aandeel van het vrachtverkeer daarbij op 0,0% is gesteld. Volgens reclamanten worden en regelmatig goederen aangevoerd en wijn afgevoerd per vrachtwagen en met de eigen trekker.

Gemeentelijke reactie
In het Besluit en de Regeling NIBM zijn uitvoeringsregels vastgesteld die betrekking hebben op het begrip NIBM (niet in betekende mate). Daarbij is voor bepaalde ruimtelijke initiatieven aangegeven wanneer deze 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het gaat daarbij om de invloed van het extra verkeer als gevolg van een ontwikkeling op de luchtkwaliteit. Daarbij geldt dat het vervoeren van wijn en transport van druiven nu al plaats vindt als gevolg van de aanwezigheid van de (conform vigerend bestemmingsplan) toegestane wijngaard en dit in zoverre geen nieuwe functie betreft. Illustratief wordt opgemerkt dat om in betekenende mate te zijn, het aantal voertuigen (weekdaggemiddelde) zou moeten toenemen met meer dan 1.000 motorvoertuigen,

waarvan meer van 5% vrachtwagens (dus 50 vrachtwagens en 950 personenauto's). Daar is bij onderhavige planontwikkeling geen sprake van.

6. Spuitzone

Reclamanten vragen of bij vaststelling van de spuitvrije zone ook rekening is gehouden met de woningen aan de Ulengats, die binnen de 50 meter straat liggen? Bovendien stellen reclamanten dat er in deze wijngaard regelmatig wordt gespoten, waarbij men zich afvraagt met welke middelen dit gebeurt (bevatten deze kopersulfaat) en of daarbij de vereiste afstand in acht wordt genomen.

Gemeentelijke reactie

In het kader van de ruimtelijke ordening dient in voorkomende gevallen rekening te worden gehouden met het gebruik van bestrijdingsmiddelen en de volksgezondheid. In dat kader kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden ten behoeve van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Er zijn geen wettelijke normen inzake minimaal aan te houden afstanden. Een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, wordt in de rechtspraak als uitgangspunt niet onredelijk geacht. Een korte afstand kan aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft initiatiefnemer te kennen gegeven, dat er niet gespoten wordt met kopersulfaat (verboden in Nederland) en dat de duurzaam geteelde rassen maximaal 4x per jaar bespoten worden met een driftreductie spuit, Libco GSG. Gespoten wordt met zwavel (natuurlijk middel) tegen echte meeldauw en kaliumfosfonaat (niet toxisch) tegen valse meeldauw, voor het overige betreft het biologische plantenextracten.

Naar aanleiding hiervan is op grond van artikel 14.2. van de planvoorschriften en de op de verbeelding aangegeven 'milieuzone – spuitvrije zone', het gebruik van chemische gewasbeschermings- en/of bestrijdingsmiddelen niet toegestaan. Het gebruik van biologische gewasbeschermingsmiddelen is binnen deze zone wel toegestaan, zolang deze niet leiden tot schadelijke effecten op het goed woon- en leefklimaat. De huidige bestrijdingsmiddelen zoals overlegd door het domein, voldoen aan de regeling in het bestemmingsplan. Het betreffen biologische middelen die geen gevaar opleveren voor het woon- en leefklimaat.

7. Planschade

Reclamanten geven aan fors geïnvesteerd te hebben te hebben in hun woningen, terwijl de voorgestelde bestemmingsplanwijziging o.a. door de toegenomen overlast en aantasting van de privacy leidt tot een waardedaling van hun woningen.

Gemeentelijke reactie

De raad is van oordeel dat op grond van hetgeen reclamanten stellen, onvoldoende is gebleken dat sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- of leefklimaat. Met initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over het verhalen van eventuele planschade. Daarbij geldt echter dat een planschadeprocedure een aparte procedure betreft; bezwaren daarover kunnen in de onderhavige bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komen, althans leiden er niet toe dat het plan niet kan worden vastgesteld.

CONCLUSIE

Het bestemmingsplan wordt met inachtneming van het voorgaande gewijzigd vastgesteld.

1.4 Lijst van ambtelijke wijzigingen

- Artikel 4.4.2 van het ontwerp-bestemmingsplan vermeldt, dat kleinschalige workshops en kleinschalige zakelijke bijeenkomsten binnen de bestemming zijn toegelaten, onder de voorwaarde dat a) maximaal 20 personen op het perceel aanwezig mogen zijn ten behoeve van een workshop of een zakelijke bijeenkomst en b) maximaal één activiteit, hetzij een workshop, hetzij een zakelijke bijeenkomst, per dag mag plaatsvinden.

  Vervolgens zijn in artikel 1.36 en 1.37 'kleinschalige recreatieve workshops" en "kleinschalige zakelijke bijeenkomsten" gedefinieerd. Echter is in deze begrippen nog verwoord, dat een workshop of zakelijke bijeenkomst een gezelschap van maximaal 15 personen betreft. Een en ander conform het voorontwerp, waarin in artikel 4.4.2 was geregeld dat kleinschalige workshops en zakelijke bijeenkomsten zijn toegelaten onder de voorwaarden, dat maximaal 15 personen op het perceel aanwezig mogen zijn ten behoeve van een workshop of zakelijke bijeenkomst en niet meer dan 2 verschillende activiteiten, hetzij een workshop hetzij een zakelijke bijeenkomst, per dag mogen plaats vinden. Deze aantallen zijn in de digitale set abusievelijk overgenomen uit het voorontwerp-bestemmingsplan.

  Gezien de aanpassing naar 20 personen in artikel 4.4.2 ten opzichte van het voorontwerp, dient deze aanpassing ook te worden verwerkt in deze begripsomschrijvingen:

  Artikel 1.36 komt als volgt te luiden:
  '*kleinschalige recreatieve workshops: workshops op recreatief gebied, zoals workshops over koken en wijn, bakworkshops en plantenworkshops voor gezelschappen tot 20 personen.*'

  Artikel 1.37 komt als volgt te luiden:
  '*kleinschalige zakelijke bijeenkomsten: zakelijke bijeenkomsten zoals vergaderingen, brainstormsessies en managementmeetings voor gezelschappen tot 20 personen*'.

BIJLAGEN

- Inspraaknota voorontwerp

  Inspraaknota (bijlage memo).pdf

- Geanonimiseerde zienswijze

ZIENSWIJZE 1 (SEPARAAT INGEDIEND DOOR 6 INDIVIDUELE BEWONERS)

ZIENSWIJZE 2