

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Naam en adres	Zienswijzen	Standpunt inzake zienswijzen
	Indiener geeft mede namens andere omwonenden aan niet tegen de exploitatie van een horecagelegenheid te zijn in Villa de Proosdij maar is wel bezorgd: 1. Er wordt geluidsoverlast ondervonden door veelvuldige feesten, niet allemaal huwelijk-gerelateerd, tot in de nachtelijke uren, waarbij ook gebruik wordt gemaakt van de omliggende tuin. 2. Wat wordt bedoeld met 'multifunctioneel' gebruik van de tuin? 3. Er wordt structurele parkeeroverlast ondervonden. De parkeerplaats lijkt derhalve niet groot genoeg. 4. De leefbaarheid en het woongenot staat onder druk door vestiging van een derde horecagelegenheid. 5. Het bouwen van een Romeinse wachttoren in fase 2 heeft grote invloed op de privacy van omwonenden, mede gezien de daarin te vestigen functies.	1. In het bestemmingsplan worden functies toegekend aan al dan niet bebouwde gronden en worden ten aanzien van dat gebruik regels gesteld. Het toekennen van een functie is het resultaat van de uitgeoefende (aangevraagde) activiteiten en de beoordeling van de ruimtelijke uitstraling daarvan naar de omgeving. De aard en omvang van de activiteiten zijn in belangrijke mate bepalend voor de ruimtelijke uitstraling. Bij de planontwikkeling dient uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en/of te bevorderen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde "Lijst van Bedrijfsactiviteiten" uit de VNG-brochure Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed hiervan kan uitgaan (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht moet worden genomen¹. Vestiging van horeca (bar/restaurant/feestzaal) wordt wat betreft geluid, geur en gevaar ingedeeld in maximaal milieucategorie 2. Alleen de omgevingsfactor 'geluid' is relevant. Voor deze factor wordt geadviseerd een richtafstand aan te houden van minimaal 30 meter ten opzichte van omliggende geluidsgevoelige functies (woningen) maar, omdat in voorliggende kwestie sprake is van een

¹ De afstanden uit de Brochure mogen op grond van jurisprudentie als basis worden gehanteerd maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanhouden van richtafstanden en milieucategorieën getracht tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van die bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk te houden.

	6. Het houden van kippen in een kippenren aan de zijde van de Putweg leidt 's morgens vroeg tot hinder door het kraaien van de haan. Kan aanvrager geen afgesloten nachtvoorziening realiseren?	gemengd gebied, waarin diverse functies zijn ondergebracht, te weten horeca, detailhandel, maatschappelijk en bedrijven, mag volgens de Brochure de richtafstand met één stap worden verlaagd en kan een afstand van 10 meter worden aangehouden. De dichtstbij gelegen woning (Putweg 5) bevindt zich, gemeten van gevel tot gevel, op een afstand van 25 meter. De overige woningen liggen op een afstand van (ruim) 30 meter. Gelet op de afstand ten opzichte van de woningen mag, te meer nu twee gebiedsontsluitingswegen de woningen en de horecagelegenheid scheiden, in het kader van de goede ruimtelijke ordening in alle redelijkheid worden aangenomen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Behalve het ruimtelijke spoor (boven beschreven) geldt een milieuspoor. Een (milieu)inrichting moet bij oprichting of verandering een melding doen bij het bevoegd gezag. Het Activiteitenbesluit biedt bescherming aan geluidgevoelige objecten, zoals woningen. Een horeca-inrichting is gebonden aan een maximaal geluidsniveau (geluidsbelasting) op de gevel van de meest nabij gelegen gevoelige objecten (woningen). Er gelden in afnemende maxima verschillende normen voor de dag-, avond- en nachtperiode. Bij overschrijding van de norm dient handhavend te worden opgetreden. Bij het indienen van de melding dient de inrichting aannemelijk te maken dat aan de geluidseisen wordt voldaan, zo nodig middels akoestisch onderzoek. In het uiterste geval zijn geluidwerende voorzieningen nodig om hinder voor de omgeving te voorkomen. Tussen 2007 en 2014 zijn meerdere omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan afgegeven, gericht op exploitatie van Villa de Proosdij en het omliggende landgoed. Deze betreffen o.a. de uitoefening van kleinschalige horeca rondom activiteiten met de thema's 'kunst en cultuur' alsmede 'trouwerij'. Ook was kleinschalige horeca toegestaan rondom een beperkt aantal andere evenementen. Verder is een omgevingsvergunning verleend voor een (volwaardig) restaurant. Uit oogpunt van rechtszekerheid en effectieve handhaving is een dergelijke stapeling van toestemmingen niet gewenst. Omdat er voorts verregaande plannen waren voor een verblijfsrecreatieve functie (B&B) en de inrichting en openstelling van een Romeinse tuin, hebben wij in overleg met initiatiefnemer aangedrongen op een ontwikkelvisie en de planologische inpassing daarvan in een nieuw integraal bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is naar ons oordeel duidelijk(er) ten opzichte van de uit te oefenen horeca. Op grond van de planregels is bepaald dat op de gronden in de buitenlucht uitsluitend het
--	--	--

gebruik van een omroepinstallatie en/of niet-versterkte muziek is toegestaan. Het gebruik van versterkte muziek is enkel toegestaan in het hoofdgebouw en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken. Het houden van trouwfeesten op de buitenplaats, al dan niet in combinatie met het plaatsen van een tent, is indien daarbij (versterkte) muziek ten gehore wordt gebracht, niet toegestaan.

De beperking van het aantal evenementen is daarentegen losgelaten. Hieruit mag echter niet worden geconcludeerd dat het organiseren van evenementen niet langer aan regels is gebonden. De milieuregelgeving, i.c. het Activiteitenbesluit en de APV stellen randvoorwaarden voor het houden van evenementen. Bovendien kent het bestemmingsplan een aparte afwijking voor (terugkerende) planologisch relevante evenementen. Omdat (ondergeschikte) horeca-uitoefening ook mag plaatsvinden op gronden met de bestemming 'cultuur en ontspanning' (een deel van de tuin nabij de Villa), worden deze gronden tot de inrichting gerekend en zijn het bestemmingsplan (en het Activiteitenbesluit) leidend voor de beoordeling van de vraag of ter plaatse geluidsgevoelige horeca-activiteiten zijn toegestaan. Door de geluidsgevoelige horeca-activiteiten (met mogelijkheid voor versterkte muziek) uitsluitend toe te staan binnen de bestaande (hoofd)bebouwing, voor zover voorzien van de aanduiding 'horeca' en geluidsgevoelige activiteiten in de buitenlucht te beperken tot het gebruik van een omroepinstallatie en/of niet-versterkte muziek, zijn wij van oordeel dat per saldo de (kans op) geluidsoverlast aanzienlijk vermindert, terwijl de mogelijkheid voor betere handhaving wordt vergroot.

Voor het overige zijn op de horeca-inrichting de regels uit de Drank- en horecawet en de Algemene plaatselijke verordening (APV) van toepassing. De Drank- en horecawet regelt middels vergunning het schenken van alcohol en de APV ziet toe op openbare orde (sluitingsuur) en (algemene) geluidshinder. Relevant is dat het op grond van de APV een inrichting is toegestaan maximaal elf incidentele festiviteiten per kalenderjaar te houden, waarbij de geluidsnormen uit het eerdergenoemde Activiteitenbesluit niet van toepassing zijn, mits de houder van de inrichting ten minste twee weken voor de aanvang van de festiviteit, deze activiteit heeft gemeld. Overigens is tijdens zo'n incidentele festiviteit de geluidsoverschrijding niet ongelimiteerd maar beperkt tot 20 dB(A) van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau veroorzaakt door de inrichting en is het verbod van versterkte muziek buiten onverminderd van toepassing.

2. Op de gronden van het betreffende deel van tuin dat is omschreven als “multifunctioneel” is de nadere aanduiding ‘cultuur en ontspanning’ van toepassing. Ter plaatse van deze aanduiding kunnen gronden en gebouwen worden gebruikt voor en/of als een galerie/expositieruimte in gebouwen en een beeldentuin of expositie in de openlucht, cultuur, waaronder een museum, wijnproeverij en huwelijksvoltrekkingen en bruiloften, met de daarbij behorende evenementen en daaraan ondergeschikte horeca. Aansluitend aan het hoofdgebouw is een aantal gronden van de tuin bestemd voor gebruik als terras.

Op grond van de planregels is derhalve bepaald dat op de gronden in de buitenlucht uitsluitend het gebruik van een omroepinstallaties en/of niet-versterkte muziek is toegestaan, bijvoorbeeld ten behoeve van ceremoniële begeleiding van een trouwplechtigheid of opening van een expositie. Het gebruik van versterkte muziek, bijvoorbeeld bij het houden van een (aansluitend) trouw- of communiefeest, is enkel toegestaan in het hoofdgebouw en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken.

3. Voor het berekenen van het benodigde aantal parkeerplaatsen is aangesloten bij de ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ van het CROW (CROW-publicatie 317). De parkeerkencijfers voor een restaurant gaan in een weinig stedelijk gebied in de centrumschil uit van minimaal 10,0 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Voor een verblijfsrecreatieve B&B functie van 8 eenheden gaan wij op grond van dezelfde publicatie uit van een hotel in het hoger segment en zijn per 10 kamers 8 parkeerplaatsen vereist. In geval van 8 eenheden volstaan 7 parkeerplaatsen. Omgerekend zijn, bij een b.v.o. van 450m² voor horeca-doeleinden, op basis van de norm ca. 52 parkeerplaatsen toereikend.

In artikel 11.4 van de planregels is behoud van de afwikkeling van de parkeerbehoefte op eigen terrein in minimale aantallen (per 100m² vloeroppervlakte en per B&B-kamer) vastgelegd, waarbij ook rekening houdend met de kleinschalige horeca op het buitenterrein, is bepaald dat 15 parkeerplaatsen per 100m² aanwezig zijn en één parkeerplaats per B&B-kamer.

De aanwezige 73 parkeerplaatsen zijn naar objectieve maatstaven toereikend. Bij uitzonderingsgelegenheden, zo geeft initiatiefnemer aan, kan worden uitgeweken naar de randen van de boomgaard. De ondernemer zal in zijn communicatie naar bezoekers proactief wijzen op de beschikbaarheid van parkeren op eigen terrein, zodat het minder zal voorkomen dat bezoekers,

waarschijnlijk uit gewoonte of onbekendheid met de situatie, de auto in de woonwijk parkeren. Indien ondanks inspanningen van de ondernemer structurele parkeeroverlast wordt ondervonden, zullen wij met initiatiefnemer in overleg treden.

4. Villa de Proosdij is als Rijksmonument met zijn unieke ligging veel meer dan een horecagelegenheid waar louter feesten worden georganiseerd. Het bestemmingsplan biedt het perspectief van een belevenislandgoed voor ontmoeting op cultureel, culinair, educatief en sociaal vlak en kennisvergaring over het rijke Romeinse verleden in al haar facetten. In de tuinen (Hortus) kan worden aanschouwd hoe de Romeinse landgoedtuinen in dit gebied er ten tijde van het Romeinse rijk hebben uitgezien qua ontwerp, bewerking, plantkeuze en inrichting. Dit is een passende en historisch gefundeerde invulling van de gronden rondom de villa en vormt een uniek en bijzonder archeologisch en botanisch project.

Het wijzigen van het bestemmingsplan behoeft een afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat alle belangen zorgvuldig worden gewogen. Alle belangen, zowel het bedrijfsbelang van aanvrager, het duurzaam behoud van het monument, publieke toegankelijkheid van cultuurhistorisch waardevol vastgoed alsook het belang van een goed woonklimaat voor de omgeving, zijn bij de afweging betrokken. De hoek Putweg – Klimmenderstraat – Schoolstraat (met de aftakking richting naar Vrijthof) is van oudsher een (druk) kruispunt van wegen en kent al van vroeger uit een gemeleerd functiebeeld met winkels, horeca, bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en woningen. Herbestemming van Villa de Proosdij tot een veelzijdig, met cultuurhistorie omgeven en voor publiek ontsloten landgoed draagt ons inziens bij aan de leefbaarheid en behoud van voorzieningen in de kern Klimmen zonder het woonmilieu onevenredig te schaden. Wij hebben initiatiefnemer wel alvast meegegeven dat (behoud van) draagvlak in de omgeving in zijn algemeenheid bijdraagt aan het succes van een onderneming.

5. Het realiseren van een wachttoren is een ontwikkeling die op grond van het vast te stellen bestemmingsplan niet zonder meer is toegestaan. Daarvoor is t.z.t. een aparte wijziging van het bestemmingsplan vereist in de vorm van een aan het college toegekende wijzigingsbevoegdheid, waarin aan de hand van een concreet bouwplan de uitvoerbaarheid moet worden aangetoond. Deze uitvoerbaarheid betreft enerzijds de economische uitvoering maar betreft ook de landschappelijke en stedenbouwkundige uitvoering op basis van nadere onderzoeken naar o.a. de effecten op de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. De uitkomst van deze onderzoeken kunnen gevolgen hebben

		voor de definitieve locatiekeuze. De belangen van derden (o.m. privacy-gevolgen) zijn op basis van de toepassingsvoorwaarden straks een verplicht mee te wegen factor. Een wijzigingsplan dat op basis van de wijzigingsbevoegdheid in procedure wordt gebracht zal op alle voorgenoemde punten inzicht moeten geven. 6. Aanvrager heeft aangegeven de suggestie om een afsluitbare (dichte) nachtvoorziening te realiseren in welwillende overweging te nemen.
--	--	---