

Bestemmingsplan ‘Partiële herziening BP Kernen 2010 - Herontwikkeling Leeuwbieterrein’

NL.IMRO.0994.2016BP002

Nota zienswijzen

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan ‘Partiële herziening BP Kernen 2010 - Herontwikkeling Leeuwbieterrein’ met identificatienummer NL.IMRO.0994.2016BP002-ON01 en de terinzagelegging van het ontwerp besluit omgevingsvergunning.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft samen met het ontwerp besluit omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen van 3 augustus tot en met 13 september 2017. Gedurende deze periode was het mogelijk om een zienswijze in te dienen. Daarnaast is op dinsdag 29 augustus 2017, tussen 16.00 en 20.00 uur, in de raadszaal van het gemeentehuis, een inloopbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst zijn belangstellenden in de gelegenheid gesteld om vragen over het project te stellen.

In totaal zijn 12 zienswijzen ontvangen op het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast zijn door 3 indieners van zienswijzen tevens zienswijzen ingediend op het ontwerp besluit omgevingsvergunning.

De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Bij de gemeentelijke reactie is aangegeven in welke mate de opmerkingen leiden tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan en/of de definitieve omgevingsvergunning. De individuele zienswijzen zijn geanonimiseerd met een nummer in verband met de binnen de gemeente geldende interne afspraak tot anonimisering van persoonsgegevens van indieners van een reactie bij internetpublicatie.

Voor zover bij de samenvatting van zienswijzen onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen zijn als geheel beoordeeld.

Zienswijzen

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 12 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en 3 zienswijzen op het ontwerp besluit omgevingsvergunning binnengekomen, namelijk:

nr.	Zaaknummer	Ingekomen	Naam	BP / OV*	contactgegevens
1.	099427367	07.09.2017	Indiener 1	BP	Keutenberg 5 6305 PP Schin op Geul
2.	099427065	05.09.2017	Indiener 2	BP	Postbus 230 3830 AE Leusden
3.	099427051	30.08.2017	Indiener 3	BP	Postbus 396 5201 AJ 's Hertogenbosch
4.	099427923	12.09.2017	Indiener 4	BP	Vroenhof 1 6301 KD Valkenburg aan de Geul
5.	099427918	12.09.2017	Indiener 5	BP	Prins Bernhardlaan 32 6301 GV Valkenburg aan de Geul
6.	099427919	13.09.2017	Indiener 6	BP	Plenkertstraat 50 6301 GM Valkenburg aan de Geul
7.	099429722	13.09.2017	Indiener 7	BP	Sittarderweg 1 6301 GC Valkenburg aan de Geul
8.	099427959	13.09.2017 Aangevuld: 13.10.2017	Indiener 8	BP + OV	Postbus 910 6040 AX Roermond
9.	099427985	13.09.2017	Indiener 9	BP	Sint Gerlach 22 6301 JC Valkenburg aan de Geul
10.	099427957	13.09.2017	Indiener 10	BP + OV	Postbus 131 6200 AC Maastricht
11.	099427960	13.09.2017	Indiener 11	BP + OV	Prinses Christinalaan 6 6301 VX Valkenburg aan de Geul Prinses Beatrixsingel 41 6301 VK Valkenburg aan de Geul
12.	099427921	12.09.2017	Indiener 12	BP	Postbus 5700 6202 MA Maastricht

*BP = zienswijze ingediend op bestemmingsplan, OV = zienswijze ingediend op ontwerp besluit omgevingsvergunning.

Zienswijze 1

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	<p>Ten aanzien van ‘Natuur en landschap’ spreekt reclamant de zorg uit over flora en fauna op het terrein en langs de Geul en verzoekt om de gebruikelijke natuuronderzoeken uit te voeren zodat tijdig maatregelen genomen kunnen worden om het plan uit te kunnen voeren. Verder wordt verzocht het herstel van de kademuren op vergelijkbare wijze uit te voeren als in het centrum en wordt aangegeven dat het onwenselijk zou zijn als het voornemen bestaat om de noordzijde ook in een kade vast te leggen.</p>	<p>In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn voor het gehele plangebied diverse flora en fauna onderzoeken uitgevoerd. Tevens zijn, voor zover noodzakelijk, de nodige maatregelen genomen. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 5.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan en de separate bijlagen bij de toelichting inzake flora en fauna.</p> <p>Het herstel van de kademuren gebeurt op initiatief van het Waterschap Limburg en zal qua werkwijze op vergelijkbare wijze worden uitgevoerd als in het centrum, met dien verstande dat ter plaatse van het Leeuwbieterrein de werkzaamheden met name gericht zullen zijn op onderhoud in de vorm van het uitvoeren van technisch noodzakelijke herstelwerkzaamheden. Hierbij wordt ernaar gestreefd om de huidige vormgeving en uitstraling zoveel mogelijk intact te laten.</p> <p>Tot slot wordt opgemerkt dat voor zover in de huidige situatie geen kademuren aanwezig zijn, deze ook niet zullen worden toegevoegd.</p>
2.	<p>Ten aanzien van ‘duurzaam bouwen en inrichten’ wordt opgemerkt dat het nieuwe Leeuwbieterrein als een paradepaardje zou moeten dienen. Hiertoe worden enkele suggesties gedaan ter verbetering. Verder wordt de zorg geuit dat al het hemelwater dat op de verhardingen terecht komt bij hevige regenval rechtstreeks naar de Geul wordt afgevoerd.</p>	<p>In het uitgewerkte plan is reeds veel aandacht besteed aan duurzaam bouwen en inrichten, onder meer doordat een deel van de gebouwen geheel elektrisch wordt verwarmd met behulp van zonnepanelen. Daarnaast wordt het sportgebouw bijvoorbeeld voorzien van een sedumdak.</p> <p>In het Bouwbesluit worden eisen gesteld aan de energiezuinigheid van gebouwen. De belangrijkste eis daarvoor is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De ontwerp omgevingsvergunningaanvraag is getoetst aan de eisen van het Bouwbesluit en hieraan wordt op het vlak van duurzaamheid ruimschoots voldaan.</p> <p>Voor wat betreft het hemelwater is in nauw overleg met het Waterschap Limburg overeengekomen dat hemelwater op het terrein zelf zal worden gebufferd, waarna het gedoseerd zal worden afgevoerd op de Geul. Er is dus geen sprake van rechtstreekse afvoer naar de Geul.</p>
3.	<p>In het kader van ‘culturele en historische aspecten’ wordt de wens geuit eventuele archeologische vondsten te registreren, te conserveren en eventueel zichtbaar te maken en in te passen in de plannen. Verder wordt de wens geuit om meer groenvoorzieningen op te nemen in het plan, waarbij de suggestie wordt gegeven dit vorm te geven als ‘Chinese tuin’.</p>	<p>Voor de eventuele archeologische vondsten gelden wettelijke richtlijnen, waaraan onderzoeksbureaus moeten voldoen. Het registreren en waar mogelijk en wenselijk conserveren van vondsten vormt hiervan een belangrijk onderdeel.</p> <p>In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het Leeuwbieterrein is reeds een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd</p>

voor de terreindelen waar de toekomstige bebouwing en de visvijver voorzien zijn. Het proefsleuvenonderzoek is gecombineerd met een booronderzoek ter plaatse van de voorziene parkeerplaatsen direct ten noorden en zuiden van de Prinses Beatrixsingel. Tijdens het onderzoek zijn geen antropogene (door menselijke activiteiten ontstane) sporen aangetroffen. Wel zijn in totaal 15 vondsten aangetroffen en gedocumenteerd. Deze zijn allemaal afkomstig uit natuurlijke lagen. De vondsten worden overgedragen aan het 'Provinciaal Depot voor Bodemvondsten Provincie Limburg'.

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek is een selectieadvies opgesteld. Hieruit blijkt dat het terrein waarvoor op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan de aanduiding 'vijver' is opgenomen, volledig kan worden vrijgegeven voor nader onderzoek. De ter plaatse in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' is dan ook verwijderd.

Voor de parkeerterreinen direct ten noorden en zuiden van de Prinses Beatrixsingel, waarvoor eveneens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' van toepassing is, geldt op basis van het selectieadvies dat de ondergrens voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek kan worden gewijzigd naar 0,6 meter onder het maaiveld in combinatie met een minimale bodemverstoring van 1.000 m². Aangezien voor de aanleg van de parkeerterreinen geen bodemverstoring dieper dan 0,6 meter onder het maaiveld zal plaatsvinden over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², vormt de dubbelbestemming voor de aanleg van de parkeerterreinen geen belemmering meer.

Voor het zuidwestelijke deel van het plangebied, waar het fietshotel, het cycle center en het Shimano Experience Center voorzien zijn, blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken dat dat het potentieel archeologische niveau zich bevindt tussen 1,6 en 2,7 meter onder het maaiveld. Aangezien ter plaatse geen verstoringen dieper dan 1,6 meter voorzien zijn, vormen de ter plaatse geldende dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5' ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen ter plaatse.

De terreindelen met aangepaste toegestane verstoringsdieptes zijn in de regels en op de verbeelding specifiek aangeduid binnen de van

		<p>toepassing zijnde dubbelbestemmingen. In de regels zijn hier vervolgens de toegestane verstoringsdieptes aan gekoppeld.</p> <p>De exacte wijze waarop invulling wordt gegeven aan de groenvoorzieningen op het Leeuwbieterrein is nog onderwerp van nadere uitwerking.</p>
--	--	---

Zienswijze 2

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	<p>Reclamant stelt dat indien het watterrad weer werkend wordt gemaakt door het water (en stuwmaatregelen) van de Molentak, dit tot een aantasting van de leefomgeving van de visstand kan leiden. Verzocht wordt af te zien van het werkend maken van het rad, dan wel zorgvuldig te borgen dat impact op de waterhuishouding en flora- en fauna huishouding kan worden uitgesloten.</p>	<p>Uit de uitgevoerde voortoets die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen, is gebleken dat stuwmaatregelen inderdaad negatieve gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten. Restauratie en het gebruik van het watterrad zijn daarom aan strakke regels gebonden. Zo zal het watterrad grotendeels via artificiële aandrijving, zonder stuwning van het water, werkend kunnen worden gemaakt, zodat geen negatief effect wordt uitgeoefend op beschermde soorten. Er zijn dus geen stuwmaatregelen voorzien.</p> <p>Daarnaast is het de bedoeling dat de Geul de natuurlijke visloop wordt. Er zullen maatregelen worden getroffen, die de Molentak onaantrekkelijk maken voor vissen.</p>

Zienswijze 3

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	<p>Hoewel reclamant aangeeft met instemming kennis te hebben genomen van de aanpassingen die in het ontwerp bestemmingsplan zijn doorgevoerd ten aanzien van de definities met betrekking tot het Food Market-concept en het uitsluiten van het gebruik ten behoeve van een supermarkt, wordt desondanks gevraagd om een nadere uitleg te geven omtrent de invulling van de Food Market:</p> <ul style="list-style-type: none">• Worden er uitsluitend food-producten verkocht?• Wat wordt in dat verband verstaan onder 'in hoofdzaak' in relatie tot de voorwaarde dat de te verkopen (food)producten in hoofdzaak productie en/of streekgebonden dienen te zijn?	<p>Binnen de food market zal in hoofdzaak sprake zijn van verkoop in food-producten. In beperkte, maar altijd in ondergeschikte mate, kan echter ook sprake zijn van de verkoop van aanverwante productie- en/of streekgebonden producten die niet binnen de categorie food-producten vallen. Het wordt niet wenselijk geacht om dit volledig uit te sluiten. Om mogelijke onduidelijkheid hierover te voorkomen is in de begrippen van het bestemmingsplan de aanvulling opgenomen dat binnen de food market, <i>het gedeelte van het food experience center waar rechtstreekse verkoop van producten aan de bezoeker is toegestaan, voor minimaal 75% van het bruto vloeroppervlak sprake dient te zijn van de verkoop ten behoeve van food-producten/etenswaren.</i></p> <p>Voor wat betreft de in de begrippen opgenomen term 'in hoofdzaak' in relatie tot de voorwaarde dat de te verkopen (food)producten in hoofdzaak productie en/of streekgebonden dienen te zijn, dient te worden opgemerkt dat sprake is van een thematisch concept dat zijn kracht en bestaansrecht juist in belangrijke mate ontleent aan de streekverbondenheid. Met 'in hoofdzaak' wordt dan ook uitdrukkelijk bedoeld dat grotendeels sprake dient te zijn van productie- en/of streekgebonden producten. Om enige onduidelijkheid hieromtrent te voorkomen is besloten om in de regels te verankeren dat de voor minimaal 70% van het bruto vloeroppervlak ten behoeve van de verkoop sprake dient te zijn van productiegebonden detailhandel en/of streekgebonden producten.</p> <p>Binnen de food experience dient ook enige ruimte voor ondersteunende horeca te zijn, waarbij de mogelijkheid wordt opengehouden voor niet direct productie en/of streekgebonden horeca. Voor een goed functionerend leisure concept is ondersteunende horeca immers van groot belang. In de regels wordt daarom gesproken van twee zelfstandige horecavestigingen van horecacategorie 1 tot en met 3, waarbij het aantal bewust is beperkt tot twee en waarbij ook de gezamenlijke maximale hoeveelheid vierkante meter bruto vloeroppervlak is begrensd. Voor de volledigheid en om enige vorm van onduidelijkheid hierover te voorkomen, is de toegestane horeca ook opgenomen binnen de definitie van het food experience center.</p>

2.	Verzocht wordt in de regels op te nemen dat de Food Market minimaal door x—aantal exploitanten zal worden geëxploiteerd en dat er minimaal x-aantal verkooppunten dienen te zijn.	Om enige vorm van onduidelijkheid ten aanzien van de invulling van de food market te voorkomen, wordt overeenkomstig het verzoek van reclamant een minimaal aantal verkooppunten verankerd in de regels van het bestemmingsplan. Het minimale aantal verkooppunten zal worden vastgelegd op vijf. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit aantal in de praktijk op basis van de huidige inzichten hoger zal liggen.
3.	Opgemerkt wordt dat in het inspraakverslag over een totale verkoopoppervlakte wordt gesproken, terwijl in de regels van het bestemmingsplan wordt gesproken over 950 m ² maximaal bruto vloeroppervlak. Verzocht wordt hierin duidelijkheid te verschaffen.	Per abuis is in het inspraakverslag de term verkoopoppervlak gehanteerd. De in de regels van het bestemmingsplan opgenomen 950 m ² maximaal bruto vloeroppervlak is leidend.

Zienswijze 4

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	<p>Reclamant merkt op dat sprake is van een ongezonde situatie op de hotelmarkt in Valkenburg en maakt bezwaar tegen de komst van extra hotelkamers. Hierbij wordt verwezen naar inspraaknotities van 21 september 2016 inzake de roep om hotelbeleid en 10 mei 2017 inzake een horecabeleidsplan.</p> <p>Verzocht wordt de gemiddelde bezetting en het gemiddelde rendement van hotels mee te nemen in de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.</p>	<p>In de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking, welke als bijlage is opgenomen bij het bestemmingsplan, wordt een ruimere regio gehanteerd dan alleen de gemeente Valkenburg. Er zijn geen actuele, objectieve cijfers over de gemiddelde <u>kamerbezetting</u> en kamerprijs voor deze specifieke regio, maar ook niet voor Valkenburg beschikbaar. De gemiddelde <u>kamerbezetting</u> en -prijs is in hotelonderzoeken de meest gebruikte norm om de marktruimte te bepalen. Vaak wijkt de bedbezetting nogal af van de kamerbezetting, zeker in gebieden waar veel grotere hotelkamers (meer dan 2 gasten) worden aangeboden. Onze indruk is dat dit laatste in Valkenburg ook het geval is.</p> <p>Op regionaal niveau bestaan specifiek voor de hotelsector alleen actuele vraagcijfers (overnachtingen, bezettingsgraad, doelgroepen, etc.) voor geheel Limburg en deze zijn in het onderzoek ook meegenomen. De gemiddelde kamerprijs (ARR) van hotels met minimaal 3-sterren in de gehele provincie Limburg bedroeg in 2016 € 96,- (Horwath HTL; Hosta 2017). Dit is in landelijk perspectief een relatief hoog bedrag, met bovendien regionaal een flinke stijging in de afgelopen jaren. De gemiddelde prijs per beschikbare kamer (RevPAR) vertoont globaal hetzelfde beeld. Wel liggen deze cijfers buiten Maastricht (met een schaarste aan hotelkamers) waarschijnlijk enige procenten lager dan het provinciale gemiddelde. Dan is er evenwel nog steeds sprake van een goed renderende hotelmarkt in de regio, met ruimte voor uitbreiding van de capaciteit.</p> <p>Hoewel mensen in het algemeen zeker prijsbewuster zijn geworden (mede door de transparantie van hotelprijzen via online boekingsystemen), zijn veel gasten nog steeds bereid om een faire prijs te betalen voor 'echte' kwaliteit in product, service en gastvrijheid en een bijzondere 'beleving'. Het goede functioneren van 4-sterrenhotels en de diverse plannen voor 5-sterrenhotels in de regio illustreren dit. Klanten zijn daarnaast ook kritischer geworden op met name de kwalitatieve aspecten. Het gebruik van online waarderingssites speelt ook een steeds belangrijkere rol in de keuze van de consument.</p> <p>De ontwikkeling van het Leeuwbierterein is door haar thema, samenhang en omvang dermate onderscheidend dat het nieuwe doelgroepen zal aantrekken, ook van buiten de</p>

	<p>regio. Ook de gevestigde horeca en detailhandel in Valkenburg kan hiervan profiteren.</p> <p>Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt voldoende synergie aanwezig voor de nieuwe hotelontwikkeling. Door het onderscheidende karakter en de synergie met de overige functies op het Leeuwbieterrein en het centrum van Valkenburg, kan een aanzienlijke additionele vraag worden verwacht. Dit betekent dat de ontwikkeling slechts in beperkte mate concurrerend is voor het bestaande hotelaanbod in de regio. Alleen al de extra marktruimte die ontstaat door de verwachte autonome groei van de hotelvraag in de komende jaren is aanmerkelijk groter dan de 'claim' van het nieuwe hotel. Ook na opening van het wielhotel kan de gemiddelde kamerbezetting in de regio nog beduidend toenemen.</p> <p>De Ladderonderbouwing geeft voorts aan dat een nieuw hotel op het Leeuwbieterrein per saldo (bescheiden) effecten kan hebben op het bestaande aanbod. Het zal dan in praktijk vooral kleinere hotels betreffen die onvoldoende hebben geïnvesteerd in productvernieuwing en marktwerking. Ten dele betreft dit overigens een autonome landelijke ontwikkeling, die hooguit iets wordt versneld door de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein. Locatiegericht moet worden gekeken welke alternatieve functie mogelijk is voor een eventueel vrijkomend pand.</p> <p>Ten aanzien van de ontwikkeling heeft verder uitdrukkelijk afstemming plaatsgevonden in regionaal verband. Dit heeft ertoe geleid dat zowel het 'Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie' (BO RE) als het 'Bestuurlijk Overleg Nationaal Landschap' (BO NLZL) een positief advies hebben afgegeven voor de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein in Valkenburg.</p> <p>Vanuit het Bestuurlijk Overleg Nationaal Landschap Zuid-Limburg is hierbij aanvullend aangegeven dat de meerwaarde van het initiatief ligt in de onlosmakelijke samenhang van de deelontwikkelingen.</p> <p>Er wordt ingestemd met de ontwikkeling omdat:</p> <ol style="list-style-type: none">1. De ontwikkeling in samenhang van toegevoegde waarde is voor de regio en de regionale economie. Het is een concept dat meerwaarde kan geven aan toerisme en recreatie in Zuid-Limburg en Valkenburg in het bijzonder;2. Het initiatief, na jaren van leegstand,
--	--

		<p>herontwikkeling van de voor Valkenburg belangrijke westelijke entree van de stad mogelijk maakt en leidt tot behoud van een (rijks)monument;</p> <p>3. Er geen onevenredige concurrentie wordt verwacht voor de bestaande hotels in de regio, gezien het bijzondere concept en het beperkte aantal bedden.</p> <p>Het gemiddelde rendement van bestaande hotels is ongeschikt als graadmeter voor het bepalen van marktruimte. Het rendement wordt in praktijk immers sterk bepaald door de specifieke exploitatiestructuur, die sterk kan verschillen tussen bedrijven. Het gaat dan om meer dan alleen de omzetcijfers. Met name kostenposten als afschrijvingen, huisvesting en speciale voorzieningen zijn sterk bepalend voor het 'rendement'. Deze kostenposten kunnen enorm variëren tussen hotels.</p>
2.	Opgemerkt wordt dat de realisatie van een extra hotel een negatief effect heeft op de reeds bestaande krapte op de arbeidsmarkt en tot ongewenste effecten op de totale markt leidt.	De krapte op de arbeidsmarkt is niet direct een ruimtelijk relevant aspect en dient dan ook niet het uitgangspunt te zijn van ruimtelijk beleid. De arbeidsmarkt fluctueert sterk en een arbeidstekort kan weer omslaan naar een overschot, zoals dit ook in andere sectoren het geval is.
3.	Reclamant merkt op dat ZKA in opdracht van de provincie Limburg een hotelmarktonderzoek uitvoert, waaruit met name in Zuid-Limburg een extreem lage bezetting en mismatch naar voren komt tussen vraag, aanbod en hotelkamers die binnen afzienbare tijd aan de markt worden toegevoegd. Verzocht wordt de resultaten en maatregelen die hieruit voortvloeien af te wachten voordat overgaan wordt tot vaststelling van het bestemmingsplan.	<p>Inderdaad voert ZKA momenteel in opdracht van de provincie Limburg een onderzoek uit naar de provinciale hotelmarkt. Het is evenwel onbekend wanneer de definitieve cijfers worden gepubliceerd en wanneer vervolgens een 'vertaling' in nieuw hotelbeleid wordt gerealiseerd. Dit zal naar verwachting niet voor de geplande vaststellingsdatum van het bestemmingsplan voor het Leeuwbieterrein zijn. De provincie Limburg heeft al wel aangegeven dat de verschillende regio's nadrukkelijk zullen worden betrokken bij de onderzoeksresultaten en de verdere uitwerking in beleid.</p> <p>Gelet op de planning voor de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein en de vergevorderde afspraken hierover met toekomstige exploitanten, is verder uitstel onwenselijk en zal niet worden gewacht op de definitieve onderzoeksresultaten en de vertaling hiervan in beleid. Daarnaast bieden het uitgevoerde onderzoek, op basis waarvan blijkt dat voldoende synergie aanwezig is voor de nieuwe hotelontwikkeling, en het feit dat in regionaal verband door zowel het 'Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie' (BO RE) als het 'Bestuurlijk Overleg Nationaal Landschap' (BO NLZL) reeds een positief is afgegeven, voldoende vertrouwen om de ontwikkeling doorgang te laten vinden.</p>
4.	Verwezen wordt naar een vergelijkbare	In het voorliggende geval bevinden de

	<p>planontwikkeling in Gronsveld, waarbij ook een hotelontwikkeling was voorzien, maar waarbij geen exploitant is gevonden. Reclamant vreest eenzelfde scenario en stelt dat ontwikkelen voor leegstand en vervolgens herbestemmen ongewenst is.</p>	<p>afspraken tussen de ontwikkelaar en een toekomstige exploitant zich reeds in een vergevorderd stadium. In dit geval is dus geen sprake van bouwen voor leegstand.</p>
5.	<p>Verzocht wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en het hotel buiten de plannen te houden. Indien toch wordt vastgehouden aan het hotel, dan houdt reclamant de gemeente aan het in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen maximum aantal kamers.</p>	<p>Mede op grond van bovenstaande reacties, wordt het hotel niet buiten de plannen gelaten. Het maximum aantal kamers zal overeenkomstig het verzoek van reclamant niet gewijzigd worden ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.</p>

Zienswijze 5

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	<p>In het kader van verkeersveiligheid stelt reclamant dat de Plenkertstraat, Aan de Polfermolen en Prinses Beatrixsingel niet geschikt zijn voor toenemende verkeersbelasting en dat deze wegen hiervoor geschikt dienen te worden gemaakt, waarbij wordt opgemerkt dat de Plenkertstraat en Aan de Polfermolen ingericht dienen te worden als 30 km zone.</p>	<p>In het kader van het bestemmingsplan is de verkeersbelasting die voortkomt uit de herontwikkeling van het Leeuwterrein inzichtelijk gemaakt. Hierbij is gebruik gemaakt van verkeers(prognose)modellen die zijn afgestemd op zowel de huidige als de toekomstige (verkeerskundige) situatie. Hieruit blijkt dat de hoeveelheid verkeer op omliggende wegen in de huidige situatie veel lager is dan wat de wegen in theorie (conform de richtlijnen die daarvoor gelden) kunnen verwerken. De Prinses Beatrixsingel is aangewezen als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom en is een route die functioneert als ontsluiting van het centrum van Valkenburg. Dat betekent dat de weg is bedoeld voor het aan- en afvoeren van verkeer tussen bijvoorbeeld woonwijken en stroomwegen zoals de A79. Zo is dit ook in de actuele wegcatégorisering vastgelegd. De verkeerskundige effecten van de herontwikkeling resulteren weliswaar in een beperkte toename van verkeer op deze weg, maar ook mét deze toename wordt de maximale afwikkelcapaciteit niet bereikt. Met andere woorden: als de herontwikkeling is gerealiseerd zal de hoeveelheid verkeer op de Prinses Beatrixsingel de acceptabele grenswaarden hiervoor niet overschrijden.</p> <p>Voor wat betreft de Plenkertstraat geldt dat deze is aangewezen en is ingericht als erftoegangsweg. Er bestaat geen aanleiding om deze categorisering te wijzigen, ook niet in de toekomst. De verkeersintensiteiten op het deel ter hoogte van het plangebied, zijn zeer laag en deze zullen, door de planindeling ook in de toekomstige situatie laag zijn (marginale toename) en passen bij het gebruik als erftoegangsweg.</p>
2.	<p>Met betrekking tot het woongenot wordt opgemerkt dat het terrein geschikt zal moeten worden gemaakt voor grote evenementen en dat de geluidniveaus van evenementen botsen met het woongenot van de naastgelegen woonwijk.</p>	<p>In het bestemmingsplan worden geen grootschalige evenementen op het open terrein mogelijk gemaakt. Indien er in de toekomst voornemens bestaan tot het organiseren van een dergelijk evenement, dan zal hiervoor een afzonderlijke vergunning moeten worden aangevraagd, net zoals dit bij bijvoorbeeld de kerstmarkt en de Cavemanrun het geval is. Een dergelijke aanvraag zal dan op dat moment aan alle wettelijke kaders worden getoetst en hieraan ook moeten voldoen.</p>
3.	<p>Reclamant merkt op dat de overdracht van het terrein juridisch waterdicht dient te zijn en dat de inwoners van Valkenburg niet een vergelijkbaar financieel risico mogen lopen als</p>	<p>Voor wat betreft de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein geldt dat sprake is van een private exploitant, de gronden worden overgedragen waardoor de gemeente ook geen</p>

	destijds bij de Polfermolen.	eigenaar meer is, Ook is tijdens de exploitatie geen aanvullende subsidiëring vanuit de gemeente Valkenburg aan de Geul voorzien.
--	------------------------------	---

Zienswijze 6

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	<p>Reclamant uit zijn zorg over de afmetingen van de diverse toegestane functies op het Leeuwbieterterrein en is van mening dat deze een concurrentie vormen voor de voorzieningen in het centrum van Valkenburg, waaronder de Polfermolen. Tevens wordt opgemerkt dat reeds voldoende ruimte beschikbaar is voor maatschappelijk georiënteerde organisaties.</p>	<p>Uit het onderzoek in het kader van de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen, is naar voren gekomen dat de ontwikkeling naar verwachting vanwege haar thematisering, onderscheidende karakter, multifunctionaliteit en ruimte voor grootschaligheid een geheel nieuwe, eigentijdse dimensie toevoegt aan de lokale en regionale verzorgingsstructuur. Door de ruimtelijk-functionele relatie met het centrum van Valkenburg kunnen bedrijven wederzijds profiteren.</p> <p>Voor wat betreft het evenementencentrum wordt in de 'Toetsing herontwikkeling Leeuwbieterterrein aan de Ladder voor duurzame verstedelijking' opgemerkt dat deze met maximaal 1.050 m² een bescheiden omvang heeft. De activiteiten zullen in belangrijke mate een relatie hebben met het hoofdthema van de ontwikkeling (Food XP en Sport XP). In bescheiden mate kan dit ten koste gaan van het activiteitenprogramma van de (qua vloeroppervlak grotere) Polfermolen, bijvoorbeeld t.b.v. voorstellingen, beurzen en tentoonstellingen. De Polfermolen betreft echter primair een sportcentrum, waarbij andere activiteiten een ondergeschikte functie hebben. Bovendien is uitwisseling van activiteiten en evenementen met de Polfermolen mogelijk, met een groter marktpotentieel tot gevolg.</p> <p>Verder dient te worden opgemerkt dat de gemeenteraad op 10 juli 2017 heeft besloten de taakstelling Polfermolen in te vullen door te kiezen voor het scenario 'gefaseerd/versneld afbouwen' volgens het volgende tijdschema:</p> <ul style="list-style-type: none">- De fitnessvoorziening onder te brengen bij de marktpartij die de fitnessvoorziening op het Leeuwbieterterrein gaat realiseren en deze uiterlijk 31-12-2020 te sluiten;- Eind 2020 sluiten van de sporthal, het zwembad en de theaterzaal;- In 2021 slopen van de Polfermolen;- In 2021 op de vrijgekomen locatie een nieuwe sporthal bouwen. <p>Tot 1 januari 2019 wordt ruimte geboden aan marktpartijen om een business case te ontwikkelen waardoor het gebouw behouden kan blijven. Verenigingen en gebruikers die op dit moment gebruik maken van de Polfermolen, zullen indien gewenst, actief ondersteund worden met het vinden van alternatieve locaties in de regio. Ook zal onderzoek gedaan</p>

		<p>worden naar behoud van de huidige sporthal (of nieuwbouw) in combinatie met een doelgroepenbad.</p> <p>Voor wat betreft maatschappelijke functies geldt tot slot dat deze uitsluitend zijn toegestaan indien deze ondergeschikt en/ of ondersteunend zijn aan de Food XP en/of Sport XP.</p>
2.	<p>Ten aanzien van het Shimano Experience Center wordt de zorg geuit dat de Geul gebruikt gaat worden voor het testen van producten en dat mogelijke indoor bassins worden aangelegd die niet alleen voor het testen van producten van Shimano worden gebruikt maar ook voor recreatieve activiteiten concurrerend met bestaande activiteiten in de Polfermolen.</p>	<p>Allereerst dient te worden opgemerkt dat van gebruik van de Geul voor het testen van producten van Shimano uitdrukkelijk geen sprake zal zijn. De Geul maakt onderdeel uit van (beschermd) Natura 2000-gebied en is niet bedoeld voor dergelijke activiteiten. Het tonen en testen van producten is voorzien binnen de bebouwing en op de vijver, alwaar vis- en roeiproducten getoond en getest kunnen worden. Overigens geldt voor roeiproducten dat deze ook intern getest kunnen worden op bijvoorbeeld roeimachines, waarvoor geen bassin nodig is. Van overige recreatieve activiteiten is binnen het Shimano Experience Center geen sprake. Het centrum is uitsluitend bedoeld om bezoekers de mogelijkheid te bieden om de nieuwste producten en technologieën van Shimano te zien, voelen en testen en er vindt binnen het Shimano Experience Center ook geen verkoop van producten plaats.</p>
3.	<p>Opgemerkt wordt dat het hotel dezelfde verzorging gaat aanbieden als de Amstel Gold Race Experience en daarmee directe concurrentie vormt.</p>	<p>Het hotel heeft als hoofdfunctie een verblijfsfunctie (overnachting) en is daarmee niet vergelijkbaar met de Amstel Gold Race Experience, waar geen sprake is van een verblijfsfunctie (overnachting), maar sprake is van een horecafunctie. In essentie is de functie van het hotel dus nadrukkelijk anders dan die van de Amstel Gold Race Experience en daarmee vormt het hotel geen directe concurrentie voor de Amstel Gold Race Experience. Uit de 'Toetsing herontwikkeling Leeuwbierterein aan de Ladder voor duurzame verstedelijking' blijkt verder dat het hotel door het onderscheidende concept additionele vraag genereert, waarvan de Amstel Gold Race Experience wellicht ook kan profiteren.</p>
4.	<p>Reclamant merkt op dat sprake is van onduidelijkheid over het aantal hotelkamers aangezien eerder sprake was van maximaal 44 kamers en in het ontwerp bestemmingsplan sprake is van maximaal 65 kamers.</p>	<p>In de omgevingsvergunningaanvraag wordt uitgegaan van een hotel van maximaal 65 kamers, zoals ook in de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd. Dit uitgangspunt blijft gehandhaafd.</p>
5.	<p>Reclamant stelt dat er sprake is van een discrepantie tussen het genoemde totaal aan oppervlaktes en de som van de vermelde onderdelen.</p>	<p>Het is niet geheel duidelijk waar volgens reclamant de discrepantie in zou zitten. De aantallen zijn met grote zorgvuldigheid nagerekend en de in de toelichting opgenomen aantallen komen overeen met de in de regels toegestane aantallen.</p>

		Voor zover sprake zou kunnen zijn van enige onduidelijkheid inzake de toegestane aantallen vierkante meters, zijn de regels van het bestemmingsplan altijd leidend. Hierover kan kortom geen enkele onduidelijkheid ontstaan.
6.	De zorg wordt geuit dat de ontwikkeling van het Leeuwbieterrein leidt tot ontwrichting van de Polfermolen. Hierbij wordt aangetekend dat een multifunctionele organisatie en pand het niet kunnen redden zonder extra steun van de overheid. Er wordt dan ook bezwaar gemaakt tegen de plannen voor het Leeuwbieterrein.	<p>Voor wat betreft de relatie tot de Polfermolen wordt verwezen naar de beantwoording onder 1. Voorts dient te worden opgemerkt dat de ontwikkeling op het Leeuwbieterrein zal voorzien in extra werkgelegenheid.</p> <p>Voor wat betreft de nieuwe functies die voorzien zijn op het Leeuwbieterrein is sprake van een private exploitant. Er is uitdrukkelijk geen sprake van maatschappelijk of publiek vastgoed. Hierbij is tijdens de exploitatie geen aanvullende subsidiëring vanuit de overheid voorzien.</p>

Zienswijze 7

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	<p>Reclamant merkt op dat aan de Plenkertstraat de bestemming 'Verkeer' wordt toegekend, terwijl deze weg deze bestemming in het nog vigerende bestemmingsplan niet heeft.</p>	<p>Er wordt terecht opgemerkt dat de Plenkertstraat, voor zover deze deel uitmaakt van het plangebied, in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan niet de bestemming 'Verkeer' heeft. In het bestemmingsplan 'Kernen 2010' is aan deze weg de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Dit neemt niet weg dat sprake is van een openbare weg met ook uitsluitend een verkeersfunctie. Hoewel in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' is toegekend aan de weg, maakt de weg geen onderdeel uit van het bedrijfsperceel. Middels het toekennen van de bestemming 'Verkeer' aan dit deel van de Plenkertstraat wordt recht gedaan aan de feitelijke functie van deze openbare weg.</p>
2.	<p>Ten aanzien van de zuidwestelijke parkeerplaats en de Plenkertstraat wordt gesteld dat geen maatregelen zijn genomen om te voorkomen of te ontmoedigen dat bezoekers en bevoorradingsverkeer gebruik zullen maken van de zuidwestelijke parkeerplaats en de Plenkertstraat. Ontsluiting via de Plenkertstraat stuit volgens reclamant op bezwaren vanuit verkeersveiligheid. Vanwege de beperkte breedte van de weg dient volgens reclamant onderzoek plaats te vinden naar de wegcapaciteit en dienen eventuele maatregelen genomen te worden om de Plenkertstraat geschikt te maken voor de te verwachten verkeersstroom.</p>	<p>Allereerst dient te worden opgemerkt dat de Plenkertstraat aangewezen en ingericht is als erftoegangsweg. Er bestaat geen aanleiding om deze categorisering te wijzigen, ook niet in de toekomst. De verkeersintensiteiten op het deel ter hoogte van het plangebied, zijn zeer laag en deze zullen ook in de toekomstige situatie laag zijn en passen bij het gebruik als erftoegangsweg. In de zienswijze reactie wordt uitgegaan van een stijging van de etmaalintensiteiten met 313 voertuigbewegingen per etmaal. Dat is gebaseerd op de verkeersaantrekkende werking van de bebouwing langs de Plenkertstraat. Doordat echter de parkeerfaciliteiten geconcentreerd en ontsloten worden via de Prinses Beatrixsingel, zal er geen sprake zijn van een dergelijke toename in de Plenkertstraat. Via de Plenkertstraat worden alleen een 40-tal parkeerplaatsen ontsloten die bedoeld zijn voor een gesloten doelgroep, met name vaste gebruikers van het terrein.</p> <p>Maatregelen ter beperking van het verkeer via de Plenkertstraat zullen worden vormgegeven door hierover afspraken te maken met de exploitanten op het Leeuwbieterterrein en door het treffen van flankerende maatregelen die niet in een bestemmingsplan zijn vast te leggen, zoals het plaatsen van bewegwijzering, waardoor bezoekers naar de daarvoor bedoelde parkeerplaatsen worden geleid, niet zijnde de parkeerplaats op het zuidwestelijke deel van het terrein. Aanvullend zal er bij het parkeerterrein op het zuidwestelijke deel bebording geplaatst worden waaruit dat parkeren niet toegestaan is voor onbevoegden of alleen voor vergunninghouders. Exacte</p>

		<p>uitwerking volgt in de uitvoering, ook rekening houdende met de juiste wet- en regelgeving.</p> <p>Er wordt nadrukkelijk ingezet op het gebruik van de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen aan de Prinses Beatrixsingel voor de bezoekers van het nieuwe concept. De parkeerplaats aan de zuidwestzijde van het terrein is alleen beoogde voor vaste gebruikers (bijv. personeel) met een laagfrequent gebruik.</p> <p>Dit laagfrequente gebruik i.c.m. het beperkt aantal parkeerplaatsen leidt tot niet tot onacceptabele verhoging van intensiteiten voor de Plenkertstraat.</p> <p>Ten aanzien van bevoorrading wordt ingezet op ontsluiting via de oprijlaan en niet via de Plenkertstraat.</p>
3.	<p>Opgemerkt wordt dat blijkens de toelichting de villa als beheerderswoning zal worden gebruikt en dat dit ook als zodanig dient te worden vastgelegd op de verbeelding in plaats van de huidige opgenomen bestemming 'Gemengd'. Daarnaast wordt gesteld dat de in het akoestisch onderzoek opgenomen stelling, dat geen sprake is van overlap met gevoelige functies, volgens reclamant onjuist is.</p>	<p>In de toelichting is op geen enkele wijze gesteld dat de villa gebruikt zal worden als beheerderswoning. De invulling van de villa is momenteel nog onbekend en vandaar dat ter plaatse de bestemming 'Gemengd' is opgenomen. Dit neemt niet weg dat ter plaatse het gebruik als beheerderswoning is toegestaan. Ter plaatse zijn echter ook andere functies toegestaan, zij het dat diverse op het terrein toegestane functies middels een functieaanduiding op de verbeelding op specifieke locaties zijn vastgelegd en daardoor niet in de villa kunnen worden gesitueerd. Het aantal mogelijke functies voor de villa is daardoor beperkt. Voorts geldt dat te vestigen functies zullen moeten voldoen aan de voorwaarden uit het Activiteitenbesluit, waarbij geen onevenredige overlast mag worden veroorzaakt op omliggende gevoelige functies.</p> <p>Verder geldt dat in de huidige situatie ter plaatse van de villa (en de rest van het Leeuwbierterrein) sprake is van een bedrijfsbestemming, onder andere ten behoeve van de voormalige brouwerij, op basis waarvan zwaardere en voor reclamant mogelijk meer belastende activiteiten zijn toegestaan dan in de toekomstige situatie.</p>
4.	<p>Reclamant merkt op dat het afvalwater van de woning aan de Plenkertstraat 90 is aangesloten op de rioolaansluiting van de villa (nr. 88). Verzocht wordt bij eventuele werkzaamheden rondom de villa hiermee rekening te houden.</p>	<p>Bij eventuele werkzaamheden rondom de villa zal rekening worden gehouden met de genoemde aansluiting voor afvalwater. Uitgezocht zal worden hoe deze aansluiting in elkaar zit en hoe deze kan worden overgenomen op het (te vernieuwen) rioolstelsel.</p>
5.	<p>Verzocht wordt om bij de plaatsing van afval- en glascontainers rekening te houden met stank- en geluidsoverlast.</p>	<p>Hier is bij de inrichting van het terrein rekening mee gehouden. De opslag van afval- en bijvoorbeeld glas zal intern binnen de bebouwing plaatsvinden, waardoor overlast</p>

		(zowel in visueel opzicht als voor wat betreft stank- en geluidsoverlast) tot een minimum beperkt zal blijven. Ophaaldiensten zullen vanaf de zijde van de oprijlaan het terrein ontsluiten.
--	--	--

Zienswijze 8

	Samenvatting zienswijze bestemmingsplan	Gemeentelijke reactie
1.	<p>Reclamant stelt dat ondanks dat sprake is van een positief advies van het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie en het Bestuurlijk overleg Nationaal Landschap van de regio Zuid-Limburg, het bieden van nieuwe mogelijkheden voor detailhandel binnen het plangebied in strijd is met besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders over de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg en het huidige gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg', waarin het huidige kernwinkelgebied en het horecaconcentratiegebied is afgebakend als 'concentratiegebied', hetgeen mede gebaseerd is op gemeentelijk beleid.</p> <p>Reclamant is van mening dat sprake is van een perifere locatie en geen centrumrandlocatie en stelt dat het plangebied geen functionele relatie heeft dan wel zal krijgen met het winkel- en horecaconcentratiegebied.</p>	<p>Ten aanzien van de Ontwerp-Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg dient allereerst te worden opgemerkt dat nog geen sprake is van een vastgesteld beleidsdocument. Tevens is sprake van een ontwikkeling, waarvan de voorbereiding al langer loopt dan de in ontwikkeling zijnde structuurvisie. Bij de uitwerking van de plannen is wel al voor een belangrijk deel gehandeld in de geest van de structuurvisie, hetgeen ook geleid heeft tot het positieve advies van het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie en het Bestuurlijk overleg Nationaal Landschap van de regio Zuid-Limburg.</p> <p>Essentieel is dat de ontwikkeling op het Leeuwbieterrein primair is gericht op <u>leisure</u> met detailhandel en horeca als ondergeschikte c.q. ondersteunende functies. Mensen komen er om iets bijzonders te beleven en zich te laten inspireren op het vlak van (wieler)sport, food en cultuur. Het belangrijkste bezoekmotief is vrijetijdsbesteding en niet boodschappen doen of recreatief winkelen. Daarvoor blijft men aangewezen op het centrum van Valkenburg dan wel andere aankoopplaatsen in de regio. Het aanbod wijkt daarbij ook af van het meer kleinschalige centrum.</p> <p>Om die reden is het Leeuwterrein dan ook verder niet aangeduid als specifieke detailhandelslocatie binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg. Dit om verdere uitbreiding, anders dan zoals nu voorzien binnen het totaalconcept, te voorkomen.</p> <p>Het Leeuwbieterrein wordt in de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking omschreven als een centrumrandlocatie, gegeven de relatief korte afstand tot het centrum. Er is zeker geen sprake van een perifere locatie. Tot het Grendelplein bedraagt de afstand vanaf de entree Plenkertstraat circa 500 meter. Bovendien kan de Plenkertstraat worden beschouwd als een belangrijke aanloopstraat voor het centrum, met een veelzijdig palet aan winkels, horeca en leisure. Ook is er veel parkeergelegenheid in de omgeving die ook door centrumbezoekers wordt benut, zoals het Odapark.</p>
2.	<p>Gesteld wordt dat sprake is van strijdigheid met het POL2014, waarbij geen rekening wordt gehouden met dynamisch voorraadbeheer en</p>	<p>Ten aanzien van strijdigheid met het POL2014 dient vooropgesteld te worden dat de provincie Limburg reeds heeft aangegeven geen</p>

	<p>het zogenaamde salderingsprincipe zoals dit is opgenomen in de door het college van burgemeester en wethouders ter inzage gelegde Ontwerp-Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg.</p>	<p>aanleiding te zien tot het indienen van zienswijzen, waaruit kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van strijdigheid met het POL2014.</p> <p>Ten aanzien van de Ontwerp-Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg dient allereerst te worden opgemerkt dat nog geen sprake is van een vastgesteld beleidsdocument. Verder geldt dat de ontwikkeling op het Leeuwbieterrein primair is gericht op <u>leisure</u> met detailhandel en horeca als ondergeschikte c.q. ondersteunende functies, waarbij het belangrijkste bezoekmotief vrijetijdsbesteding is en niet boodschappen doen of recreatief winkelen, zoals reeds omschreven bij de gemeentelijke reactie onder a.</p> <p>Verder zal de gemeente Valkenburg aan de Geul elders salderen, zodra er ruimte daartoe beschikbaar komt.</p>
3.	<p>Reclamant merkt op dat het toestaan van detailhandel en horeca op het Leeuwbieterrein leidt tot oneerlijke concurrentie met de gevestigde detailhandels- en horecabedrijven in het centrumgebied, op het vlak van zowel bestemmingsplantechnische mogelijkheden, alsmede op het vlak van bereikbaarheid, parkeermogelijkheden en lagere huisvestingslasten.</p>	<p>In de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking, welke als bijlage in het bestemmingsplan is opgenomen, staat helder geformuleerd, dat juist op het Leeuwbieterrein ruimte bestaat voor relatief grootschalige bedrijfsvormen in combinatie met een goede autobereikbaarheid, waarvoor binnen het fijnmazige historische centrum van Valkenburg geen fysieke ruimte bestaat. Ook bij andere kleinere toeristische plaatsen (qua inwonertal) bestaat behoefte aan grootschaligheid nabij het centrum. Voorbeelden zijn o.a. Zierikzee, Tholen en Oisterwijk. Essentieel is een attractieve looproute naar het historische centrum. De beoogde horeca op het Leeuwbieterrein kenmerkt zich vooral door grootschaligheid en deels ook door binding met het thema Sport en Food. In die zin is het additioneel aan het bestaande aanbod. Bovendien kan sterke leisure niet zonder goede horeca.</p> <p>Voor wat betreft de huisvestingslasten geldt dat sprake is van een private, marktgestuurde aangelegenheid tussen eigenaren en exploitanten.</p>
4.	<p>Reclamant is met betrekking tot de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking van mening dat de effecten van met name de Food Experience worden onderschat en uit de vrees dat gevestigde bedrijven uit het centrumgebied gaan verplaatsen met het risico op verdere leegstand aldaar.</p> <p>Er wordt onder meer aangegeven dat de effecten van het food experience center zich vooral doen voelen binnen het</p>	<p>Essentieel is dat de ontwikkeling Leeuwbieterrein primair is gericht op <u>leisure</u> met detailhandel en horeca als ondergeschikte c.q. ondersteunende functies. Mensen komen er om iets bijzonders te beleven en zich te laten inspireren op het vlak van (wieler)sport, food en cultuur. Het belangrijkste bezoekmotief is vrijetijdsbesteding en niet boodschappen doen of recreatief winkelen. Daarvoor blijft men aangewezen op het centrum van Valkenburg dan wel andere aankoopplaatsen in de regio.</p>

speciaalzakenaanbod, waardoor de effecten aanzienlijk hoger zullen zijn dan de 0,9% zoals in de rapportage aangegeven.

Daarnaast plaatst reclamant twijfels bij de regionale behoefte aan het food experience center en wordt gesteld dat het een utopie is dat de helft van de omzet van buiten de Heuvellandregio zou komen, aangezien consumenten hun bestedingen in de foodsector doorgaans dicht bij huis doen. Reclamant maakt zich dan ook zorgen over de haalbaarheid en duurzaamheid van het foodconcept en de consequenties indien het niet lukt om dit concept conform de regels van het bestemmingsplan in te vullen.

Verder wordt opgemerkt dat er een vergelijkbare ontwikkeling in aantocht is met het Agroleisurepark (ALP) in Nijswiller.

Tot slot wordt ten aanzien van de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking opgemerkt dat de relatie tussen Sport XP en Food XP vergezocht is en dat er in den lande geen vergelijkbare voorbeelden bekend zijn, waarbij bedrijven uit de food- en sportbranche en elkaar hebben opgezocht ten behoeve van synergiewerking.

Veel bestedingen in het concept, ook aan levensmiddelen, komen bovendien van bezoekers van buiten de regio. Het betreft doorgaans bestedingen die elders niet zouden zijn gedaan in de regio, ook niet bij speciaalzaken.

Nieuwe detailhandels-ontwikkelingen moeten uiteraard zorgvuldig worden afgewogen, maar het leisureconcept op het Leeuwbieterrein en de ondergeschikte detailhandel daarbinnen (food, sport) is voldoende onderscheidend en vernieuwend om enige overschrijding van de marktruimte te verantwoorden. Het concept Food XP/Sport XP speelt vooral in op de kwalitatieve behoefte in de regio en daarbuiten. Met name Food XP heeft een relatief beperkte regionale omzetclaim (ca. 0,9% van de totale bestedingen aan levensmiddelen in de regio) en genereert nauwelijks omzeteffecten op het relevante winkelaanbod in de regio. Gegeven de aard van het beoogde versaanbod in de Food Experience zullen de effecten op de speciaalzaken verhoudingsgewijs (relatief bescheiden) wat groter zijn dan op de supermarkten in de regio. Aangezien landelijk het marktaandeel van supermarkten in de sector levensmiddelen (inclusief verswaren) verder groeit, zullen ook zij een bescheiden omzeterderving kunnen ondervinden. Dit aandeel valt echter niet verder te specificeren.

Bovendien is hier sprake van een groeiemarkt: sinds 2010 groeide de omzet bij levensmiddelenzaken gemiddeld met bijna 2% per jaar (CBS). De regionale consumentenverzorging wordt derhalve per saldo versterkt. Voor een nadere toelichting wordt volledigheidshalve verwezen naar de toetsing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ten aanzien van de haalbaarheid van het concept dient te worden opgemerkt dat de ontwikkelaar reeds gevorderde gesprekken voert met een exploitant voor het food experience center, waarbinnen ook al diverse afzonderlijke ondernemers in beeld zijn voor de food market.

Voor wat betreft het Agroleisurepark (ALP) in Nijswiller geldt dat eind 2015 een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd, waarna door de initiatiefnemer de aanvraag voor de bestemmingsplanwijziging echter is ingetrokken en de procedure is stopgezet. Tot op heden is er ook nog geen nieuw bestemmingsplan ter inzage gelegd, op basis

		<p>waarvan gesproken zou kunnen worden van een concrete ontwikkeling. Daarnaast wordt het concept voor ALP door de gemeente Valkenburg aan de Geul gezien als een ander concept met andere doelgroep, die niet concurrerend is voor de ontwikkelingen op het Leeuwterrein.</p> <p>Dat bij reclamant geen voorbeelden bekend zijn van situaties waarbij bedrijven uit de food- en sportbranche elkaar hebben opgezocht vanwege synergiewerking, onderstreept de uniciteit van het voorliggende project. Het ontbreken van referenties betekent zeker niet dat het concept niet zou kunnen werken. Vanwege de integrale herontwikkeling van het Leeuwbierterrein tot een uniek concept en de grote overlap in doelgroepen wordt wel degelijk synergie tussen beide functies verwacht.</p>
5.	<p>Kritiek wordt geuit op de wijze waarop met de benodigde parkeercapaciteit wordt omgegaan in verhouding tot de wijze waarop hiermee bij ontwikkeling in het kernwinkelgebied is omgegaan. Hierbij wordt onder meer verwezen naar het centrumplan Aan de Kei, waarbij de ontwikkelaar een parkeergarage heeft moeten aanleggen conform gemeentelijke normen.</p>	<p>Vooropgesteld dient te worden dat uiteraard sprake is van twee ten aanzien van de mogelijkheden voor parkeren, verschillende gebieden. In het kernwinkelgebied is vanuit de historisch gegroeide situatie en vanwege de compactheid de beschikbare ruimte voor parkeerplaatsen nu eenmaal beperkt. In het geval van het Leeuwbierterrein is in de huidige situatie meer ruimte beschikbaar die kan worden toebedeeld aan parkeerplaatsen.</p> <p>Voor ontwikkelingen in het centrumgebied geldt dat deze over het algemeen zijn vrijgesteld van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen, indien het aan fysieke ruimte ter plaatse van de ontwikkeling ontbreekt. Deze verantwoordelijkheid is met de algemene ontheffingregeling bij de gemeente gelegd. Ten aanzien van de door reclamant genoemde parkeergarage bij de ontwikkeling Aan de Kei, wordt opgemerkt de ontwikkelaar een parkeergarage heeft aangelegd conform gemeentelijke parkeernormen. Dat klopt, er wordt echter voorbijgegaan aan het feit dat de gemeente deze garage voor haar kosten heeft laten bouwen. Er is daar zelfs gekozen voor het bouwen van een grotere parkeergarage, dan conform parkeernormen nodig zou zijn. Dit om te voorzien in extra parkeercapaciteit in het centrum.</p> <p>Bij het Leeuwterrein wordt nu gekoerst op het beter benutten van de bestaande parkeergelegenheid in de directe omgeving in combinatie met uitbreiding van het parkeerareaal rondom de locatie. Hiermee kan worden voorzien in de nieuwe parkeerbehoefte.</p>

6.	<p>De vraag wordt gesteld of de aanscherping van de definities ten aanzien van het Food Experience concept voldoende waarborgen dat in de toekomst geen ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden. Hierbij wordt opgemerkt dat ook de twee zelfstandige horecavestigingen onder de definitie van Food Experience Center vallen en dat de beoogde Happy Italy niet binnen een concept gericht op Limburgse gastronomie en streekproducten te maken heeft.</p> <p>Verder wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan weliswaar gesteld wordt dat het food experience center een showcase is voor hetgeen de Limburgse gastronomie te bieden heeft en dat geen sprake is van een foodretailconcept, maar dat de food market hier haaks op staat.</p>	<p>In de regels vindt nog een verdere aanscherping plaats van de definities met betrekking tot de Food XP, het food experience center en de food market, om mogelijk ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en om het bestemmingsplan nog nadrukkelijker te laten aansluiten op de beoogde ontwikkeling en het beoogde concept. Dit neemt niet weg dat ondersteunende horeca van essentieel belang is voor een goed leisureconcept en vandaar dat maximaal twee zelfstandige horecavestigingen binnen het food experience center zijn toegestaan. Voor deze zelfstandige horecavestigingen geldt in afwijking van de overige functies binnen het food experience center dat deze niet noodzakelijkerwijs productie- en/of streekgebonden hoeven te zijn, hoewel dit uiteraard wel mogelijk is en uitstekend zou passen binnen het totaalconcept.</p> <p>Ten aanzien van het food experience center en de food market, geldt dat sprake is van ontwikkeling primair gericht op leisure met onder meer de verkoop van producten aan bezoekers als ondergeschikte c.q. ondersteunende functie. Mensen komen er om iets bijzonders te beleven en zich te laten inspireren op het vlak van food en cultuur. Het belangrijkste bezoekmotief is vrijetijdsbesteding en niet boodschappen doen of recreatief winkelen. Ter plaatse van het food experience center is het dan ook de bedoeling dat niet alleen sprake is van verkoop van producten maar ook van bereiding ter plaatse, waarbij de bezoekers in het proces van totstandkoming van het product worden meegenomen en de producten en de bereiding ervan kunnen ervaren, beleven, proeven etc. Zo zal in de regels van het bestemmingsplan verder ook worden vastgelegd dat sprake dient te zijn van minimaal 5 verkooppunten. Verder wordt vastgelegd dat het aandeel etenswaren minimaal 75% van het bruto vloeroppervlak ten behoeve van de verkoop dient te bedragen. Ook is vastgelegd dat voor minimaal 70% van het bruto vloeroppervlak ten behoeve van de verkoop sprake dient te zijn van productiegebonden detailhandel en/of streekgebonden producten.</p>
7.	<p>In de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan wordt aangegeven dat de eerder ingediende inspraakreactie als ingelast dient te worden beschouwd.</p>	<p>Voor de gemeentelijke reactie met betrekking tot de inspraakreactie wordt volledigheidshalve verwezen naar de 'nota vooroverleg en inspraak' zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan en de gemeentelijke reactie naar aanleiding van de ingediende zienswijze.</p>

Samenvatting zienswijze omgevingsvergunning	Gemeentelijke reactie
<p>Reclamanten hebben naast een zienswijze op het bestemmingsplan tevens een zienswijze op het ontwerp besluit omgevingsvergunning ingediend. Deze zienswijze is van eenzelfde inhoudelijke strekking als de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan. Voor de samenvatting wordt daarom volledigheidshalve verwezen naar de samenvatting van de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan.</p>	<p>Voor de gemeentelijke reactie ten aanzien van het ontwerp besluit omgevingsvergunning wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijzen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan.</p>

Zienswijze 9

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	<p>Reclamant merkt ten aanzien van de parkeervoorziening aan de oostzijde van het Leeuwbieterrein op dat in paragraaf 3.4 van de toelichting weliswaar aandacht wordt besteed aan de landschappelijke waarden, maar dat het deel van het parkeerterrein hier naar mening van reclamant onterecht van wordt uitgezonderd, ondanks de compensatie door aanleg van natuurgebied die in dezelfde paragraaf wordt genoemd. Verder wordt gesteld dat de parkeerplaatsen op een locatie komen te liggen die volgens het POL 2014 daarvoor niet bestemd is. Hierbij wordt ook opgemerkt dat de stelling in de toelichting dat in het buitengebied ook <i>‘verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing aanwezig zijn’</i> onjuist wordt geacht aangezien deze functies allen in het gebied gekenmerkt als <i>‘overig bebouwd gebied’</i> gelegen zijn.</p>	<p>Dat ter plaatse van het aan te leggen parkeerterrein geen natuurontwikkeling zal plaatsvinden is een logisch gevolg van het feit dat ter plaatse parkeerplaatsen voorzien zijn. Juist door de parkeerplaatsen zoveel mogelijk aansluitend op bestaande bebouwing en aan de oostzijde van het plangebied te situeren, kan in een aaneengesloten gebied ten westen ervan worden voorzien in natuurontwikkeling, waarmee een opwaardering van het gebied plaatsvindt.</p> <p>Dat parkeerplaatsen worden gesitueerd op een locatie die volgens het POL2014 niet bij uitstek bedoeld is voor een dergelijke functie, neemt niet weg dat een dergelijke functie ter plaatse niet gerealiseerd kan worden. De daadwerkelijke bestemming van de gronden wordt vastgelegd in het bestemmingsplan en indien sprake is van een functie die niet direct past binnen het gemeentelijk beleid, dan dient hiervoor compensatie plaats te vinden volgens de provinciale en gemeentelijke richtlijnen. Hieraan wordt invulling gegeven middels de natuurontwikkeling.</p> <p>Ten aanzien van de in de toelichting opgenomen tekst ten aanzien van de zone <i>‘buitengebied’</i> dient te worden opgemerkt dat dit een algemene beschrijving betreft van de zone <i>‘buitengebied’</i> voor geheel Limburg. Dit staat los van de situatie ter plaatse van het plangebied.</p>
2.	<p>Opgemerkt wordt dat het parkeerterrein strijdig is met de huidige bestemming, met de zonering <i>‘buitengebied’</i> uit het POL2014 en met de waarde die voorheen door de gemeente Valkenburg aan de Geul aan deze locatie werd toegekend, namelijk <i>‘het doorzicht naar de groene vleugels’</i>, op basis waarvan andere ontwikkelingsplannen in het verleden zijn afgewezen omdat deze het zicht naar de groene vleugels zouden belemmeren. Reclamant is van mening dat de parkeerplaatsen op gelijke wijze deze waarde aantasten.</p>	<p>Voor wat betreft het doorzicht naar de groene vleugels dient te worden opgemerkt dat bij de aanleg van de parkeervoorziening uitdrukkelijk geen sprake is van de realisatie van gebouwen, die een veel grotere impact hebben op zichtlijnen dan parkeerplaatsen voor motorvoertuigen, die slechts een beperkte hoogte hebben. Vanuit deze achtergrond wordt het aanleggen van een parkeervoorziening minder bezwaarlijk geacht dan het realiseren van bebouwing in dit gebied. Van een op gelijke wijze aantasten van de betreffende waarden is dan ook geen sprake.</p>
3.	<p>Opgemerkt wordt dat indien het belang en de waarde van <i>‘het doorzicht naar de groene vleugels’</i> nu niet meer zou gelden, de redenen van afwijzing van in een eerder stadium door reclamant ingediend bouwplan niet meer valide zijn. Verzocht wordt om in overleg te treden over de wijze waarop de zienswijze gecombineerd kan worden met het in de ontwikkeling van het Leeuwbieterrein</p>	<p>Het feit dat ter plaatse parkeerplaatsen worden toegestaan betekent niet dat geen belang wordt gehecht aan het doorzicht naar de groene vleugels. Zoals reeds opgemerkt onder 2, is de impact van parkeerplaatsen voor zichtlijnen minder groot dan van bebouwing.</p> <p>De ontwikkelingen binnen het plangebied staan verder los van de wensen van reclamant ten</p>

	betrekken van het perceel van reclamant.	aanzien van ontwikkelingsmogelijkheden op een aangrenzend perceel. Het staat eenieder echter vrij om (opnieuw) een principeverzoek tot medewerking in te dienen bij de gemeente, waarna de aanvraag op haar eigen merites en op grond van actuele beleidsinzichten beoordeeld zal worden.
--	--	---

Zienswijze 10

	Samenvatting zienswijze bestemmingsplan	Gemeentelijke reactie
1.	<p>Reclamant merkt op het prettig te vinden om te kunnen constateren dat in het ontwerp bestemmingsplan, ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan, wijzigingen zijn doorgevoerd ter beperking van de detailhandelsmogelijkheden. Desalniettemin wordt verdere aanscherping van met name enkele begripsbepalingen wenselijk geacht:</p> <p>a) In de begripsbepalingen dient beter te worden verduidelijkt dat binnen het food experience center uitsluitend etenswaren verkocht mogen worden.</p> <p>b) Voorgesteld wordt in de begripsbepalingen m.b.t. de food experience ‘in hoofdzaak’ te vervangen door ‘uitsluitend’, of in ieder geval om aan ‘in hoofdzaak’ concrete percentages te koppelen wat betreft vloeroppervlak en/of omzet. Hierbij wordt gedacht aan 75%.</p> <p>c) De begripsbepaling van ‘productie- en/of streekgebonden’ wordt te ruim geacht en de term ‘bij voorkeur’ maakt de definitie naar mening van reclamant zinledig aangezien het als zodanig geen afdwingbare voorwaarde is. Verzocht wordt onder meer de ‘verwerking in de regio’ te vertalen in afdwingbare vorm.</p> <p>d) Verzocht wordt in de regels afdwingbaar te maken dat sprake is van meerdere exploitanten, bijvoorbeeld in de vorm van nadere opsplitsing/ compartimentering of maximale grootte van een stand/unit (oppervlak ter exploitant) op te nemen.</p> <p>e) Ten aanzien van de detailhandel/verkoop in het ‘sport experience center’ wordt een nadere afbakening gevraagd, in die zin dat hier geen sprake mag zijn van de verkoop van producten die deel uitmaken van een regulier supermarktassortiment en zeker geen food-producten. Deze beperking van mogelijkheden ten aanzien van detailhandel/verkoop dient voor het gehele plangebied te gelden.</p>	<p>a) Binnen de food market zal in hoofdzaak sprake zijn van verkoop van food-producten/ etenswaren. In zeer beperkte, maar altijd in ondergeschikte mate, kan echter ook sprake zijn van de verkoop van aanverwante productie- en/of streekgebonden producten die niet binnen de categorie food-producten vallen. Het wordt niet wenselijk geacht om dit volledig uit te sluiten. Om mogelijke onduidelijkheid hierover te voorkomen is in de begrippen van het bestemmingsplan de aanvulling opgenomen dat binnen de food market voor minimaal 75% van het bruto vloeroppervlak sprake dient te zijn van de verkoop van etenswaren.</p> <p>b) Om enige onduidelijkheid omtrent de term ‘in hoofdzaak’ te voorkomen is besloten om in de regels te verankeren dat de voor minimaal 70% van het bruto vloeroppervlak ten behoeve van de verkoop sprake dient te zijn van productiegebonden detailhandel en/of streekgebonden producten.</p> <p>c) In de begripsbepaling ‘streekgebonden producten’ is als strikte voorwaarde gesteld dat de belangrijkste grondstoffen voor de producten als streek eigen (regio Zuid-Limburg en Voerstreek) dienen te worden beschouwd en/of dat de producten volgens streektraditie zijn geproduceerd/geteeld. Daarnaast geldt aanvullend hierop dat de verwerking en/of productie bij voorkeur plaatsvindt in de regio (Zuid-Limburg en Voerstreek) of volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van de regio. Het feit dat de belangrijkste grondstoffen als streek eigen dienen te worden beschouwd en/of de producten volgens streektraditie zijn geproduceerd/geteeld biedt voldoende duidelijkheid om ervoor te zorgen dat sprake is van producten die passen binnen het thematische concept van de food experience, dat zijn kracht en bestaansrecht juist ontleent aan deze streekverbondenheid.</p> <p>d) Om enige vorm van onduidelijkheid ten aanzien van de invulling van de food market te voorkomen, wordt een minimaal aantal verkooppunten verankerd in de regels van het bestemmingsplan. Het minimale aantal verkooppunten zal worden vastgelegd op vijf. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit aantal in de praktijk op basis van de huidige inzichten hoger zal liggen.</p> <p>e) In de specifieke gebruiksregels van de</p>

		<p>bestemming 'Gemengd' is reeds opgenomen dat detailhandel uitsluitend is toegestaan in de vormen zoals genoemd in de bestemmingsomschrijving en daarnaast zijn supermarkten voor het gehele plangebied reeds volledig uitgesloten. Dit impliceert uiteraard ook dat detailhandel met een supermarktassortiment is uitgesloten, hetgeen ook geldt voor het sport experience center dat binnen de bestemming 'Gemengd' ligt. Verder is in de regels de voorwaarde opgenomen dat sprake dient te zijn van aan het sport experience center gerelateerde retailvestigingen, als gevolg waarvan evenmin sprake kan zijn van een supermarktassortiment. Desondanks is in de regels een verduidelijking doorgevoerd, waarbij voor de aan de sport experience center gerelateerde retail de voorwaarde is opgenomen dat sprake dient te zijn van 'voor wat betreft het assortiment' aan het sport experience center gerelateerde retail.</p>
--	--	--

Samenvatting zienswijze omgevingsvergunning		Gemeentelijke reactie
1.	<p>Reclamant merkt op dat de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.</p>	<p>Voor de gemeentelijke reactie ten aanzien van het ontwerp besluit omgevingsvergunning wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijzen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan.</p>
2.	<p>Reclamant is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen en in het bijzonder niet voldoet aan de norm van een goede ruimtelijke ordening, als gevolg waarvan het ontwerp bestemmingsplan (alook een eventueel ongewijzigd vast te stellen bestemmingsplan), niet kan dienen als planologisch toetsingskader voor de omgevingsvergunning en ook niet kan worden overgegaan tot verlening van de omgevingsvergunning. Als gevolg daarvan resteert een aanvraag om omgevingsvergunning die in strijd is met de vigerende bestemming en die derhalve zou moeten worden geweigerd.</p>	<p>In de regels van het bestemmingsplan zijn enkele wijzigingen doorgevoerd, waarmee deels aan de door reclamant wenselijk geachte aanscherpingen in het planologisch toetsingskader tegemoet wordt gekomen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijzen van reclamant ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan.</p>
3.	<p>Reclamant merkt op dat het erop lijkt dat in de ontwerp omgevingsvergunningaanvraag en de daarbij behorende tekeningen wordt uitgegaan van een oppervlakte voor detailhandel/verkoopmogelijkheid, die veel ruimer is dan in het ontwerpplan is toegestaan, waarmee de ontwikkeling (te) dicht bij een reguliere detailhandelslocatie komt en als gevolg daarvan in strijd zou zijn</p>	<p>Het uitgangspunt is en blijft dat maximaal 950 vierkante meter bruto vloeroppervlak mag worden ingevuld ten behoeve van rechtstreekse verkoop van producten aan de bezoekers, waarbij in de regels nog wordt toegevoegd dat binnen de food market sprake dient te zijn van minimaal 5 verkooppunten, waarmee, in combinatie met de toegestane producten, nog eens extra wordt benadrukt dat van een</p>

	<p>met de bedoelingen en uitgangspunten van de gemeente inzake het concentreren van detailhandel in het centrum. Reclamant vraagt zich af of het de bedoeling van aanvrager is de optelsom van de aangeduide oppervlakten 'winkelruimte' en 'winkelfunctie' niet volledig te benutten en dat daarbinnen invulling mag plaatsvinden met het in het (ontwerp-)plan genoemde maximale oppervlak van 950 vierkante meter. In overweging wordt gegeven om, indien tot verlening van de omgevingsvergunning zou worden overgegaan, op z'n minst een voorschrift toe te voegen aan de omgevingsvergunning waarin het maximaal aantal voor detailhandel/verkoop in gebruik te nemen oppervlak nog een keer expliciet worden bevestigd.</p>	<p>reguliere detailhandelslocatie zoals bedoeld door reclamant geen sprake zal zijn.</p>
4.	<p>Opgemerkt wordt dat de in de regels opgenomen beperkingen ten aanzien van de toegestane hoeveelheid vierkante meters detailhandel/verkoop uiteraard ook voor het sport experience center' gehandhaafd dienen te worden en niet in ruimere maten detailhandel/verkoop mag worden toegestaan dan op basis van het (ontwerp-)plan is toegestaan. In de vergunning zou kortom op adequate wijze het in het (ontwerp-)plan genoemde maximale oppervlak voor detailhandel/verkoop moeten worden verankerd.</p>	<p>Reclamant merkt terecht op dat de te verlenen omgevingsvergunning zal moeten voldoen aan het planologisch toetsingskader, zijnde de regels van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunningaanvraag en te verlenen vergunning, zullen waar nodig zodanig worden aangescherpt dat geen sprake meer kan zijn van enige vorm van onduidelijkheid en zodanig dat de omgevingsvergunning voldoet aan het planologisch toetsingskader.</p>

Zienswijze 11

	Samenvatting zienswijze bestemmingsplan	Gemeentelijke reactie
1.	<p>Reclamanten zijn van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met het woon- en leefklimaat van de omwonenden. Hierbij wordt onder meer gewezen op de naar mening van omwonenden reeds bestaande verkeersdruk/verkeersonveiligheid, parkeerdruk, geluidbelasting en luchtverontreiniging, zowel in z'n algemeenheid als bij evenementen, welke als gevolg van de planvorming zullen toenemen. Gesteld wordt dat in de onderzoeken en afwegingen geen sprake is van integrale en gecumuleerde, objectieve en actuele waarden met betrekking tot verkeersintensiteiten en diverse emissies, c.q. belasting, die van belang zijn om de gevolgen voor de leefbaarheid en de kwaliteit van vooral de woon- en natuurfunctie te beoordelen c.q. af te wegen.</p>	<p>In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het Leeuwbieterrein en het daartoe opgestelde bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, naar zowel geluidbelasting als luchtkwaliteit, die geheel volgens de daarvoor geldende wettelijke normen zijn uitgevoerd. Uit deze onderzoeken is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare effecten of overschrijdingen van normen. Ook vanuit verkeerskundig oogpunt is gebleken dat de ontwikkeling passend wordt geacht. Dit neemt niet weg dat de zorg van omwonenden voor de gemeente een belangrijk punt van aandacht is. Om die reden zal voor het verdere ontwerp van het noordelijke gedeelte van het Leeuwterrein nog een nadere afstemming gaan plaatsvinden met omwonenden.</p>
	<p>Specifiek ten aanzien van het wegennet en met name de Prinses Beatrixsingel wordt opgemerkt dat sprake is van zware overbelasting. Ook wordt opgemerkt dat sprake is van verkeershinder door te hard rijden.</p> <p>Gewezen wordt onder meer op de toegevoegde afrit van de A79 en de als gevolg hiervan toegenomen verkeersbelasting, in relatie waarmee in de gemeenteraad in 2009 gesteld is dat rekening moet worden gehouden met verkeersarrangementen om maatregelen te bekostigen en dat onderzoek gedaan moest worden naar de consequenties van de aanpassing in de hoofdverkeersstructuur voor het onderliggende wegennet, waaronder de route Beekstraat - Prinses Beatrixsingel.</p> <p>Ook wordt gewezen op het besluit om de realisatie van een transferium geen doorgang te laten vinden, waardoor niet gewerkt wordt aan duurzame oplossingen voor de groeiende verkeersproblematiek als flankerende maatregel voor de intensivering van toeristische functies.</p>	<p>In het kader van het bestemmingsplan is de verkeersbelasting die voortkomt uit de herontwikkeling van het Leeuwterrein inzichtelijk gemaakt. Hierbij is gebruik gemaakt van verkeers(prognose)modellen die zijn afgestemd op zowel de huidige als de toekomstige (verkeerskundige) situatie. Hieruit blijkt dat de hoeveelheid verkeer op de Prinses Beatrixsingel in de huidige situatie veel lager is dan wat de weg in theorie (conform de richtlijnen die daarvoor gelden) kan verwerken. De Prinses Beatrixsingel is aangewezen als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom en is een route die functioneert als ontsluiting van het centrum van Valkenburg. Dat betekent dat de weg is bedoeld voor het aan- en afvoeren van verkeer tussen bijvoorbeeld woonwijken en stroomwegen zoals de A79. Zo is dit ook in de actuele wegategorisering vastgelegd. De verkeerskundige effecten van de herontwikkeling resulteren weliswaar in een beperkte toename van verkeer op deze weg, maar ook mét deze toename wordt de maximale afwikkelcapaciteit niet bereikt. Met andere woorden: als de herontwikkeling is gerealiseerd zal de hoeveelheid verkeer op de Prinses Beatrixsingel de acceptabele grenswaarden hiervoor niet overschrijden.</p> <p>In aanvulling hierop blijkt ook geen sprake te zijn van een (structurele) capaciteitoverschrijding op het omliggende wegennet. Er kan uiteraard niet worden uitgesloten dat de verkeersdruk tijdens bijvoorbeeld grote evenementen zoals de</p>

		<p>kerstmarkt tijdelijk toeneemt. De omliggende verkeersstructuur is echter voldoende geschikt om dit op te vangen. Hierbij dient verder te worden opgemerkt dat piekmomenten nooit maatgevend mogen (of kunnen) zijn voor de inrichting van een weg. Het gemiddelde/ reguliere gebruik is maatgevend.</p> <p>Dat er een verschil bestaat tussen de theoretische capaciteit van wegen (objectief criterium) en de wijze waarop door omwonenden verkeersdruk en verkeersonveiligheid kan worden ervaren (subjectief criterium) bestaat geen twijfel. Voor wat betreft verkeersveiligheid zal daarom bij de uitwerking van de nieuwe inritten tot de parkeerterreinen extra aandacht worden besteed aan een verkeersveilige inrichting. Van een verkeersonveilige situatie als gevolg van de ontwikkeling zal in de toekomstige situatie dan ook geen sprake zijn.</p> <p>Voor wat betreft te hard rijden geldt dat dit niet middels een bestemmingsplan te reguleren valt. Dit heeft te maken met het gedrag van verkeersdeelnemers. Opgemerkt dient te worden dat op basis van recente metingen met radarapparatuur geen sprake is van structureel te hard rijden van verkeersdeelnemers. Het betreft incidenteel gedrag. Op basis van deze objectieve gegevens worden er op dit moment geen maatregelen noodzakelijk geacht om de snelheid te beïnvloeden.</p> <p>Daarnaast heeft de gemeente in 2015 een veilige school- en thuisroute aangelegd op en rondom de Prinses Beatrixsingel nabij de basisschool. Ook in dit kader is onveiligheid niet aan de orde.</p> <p>Desalniettemin zal, zoals reeds genoemd, bij de uitwerking van de nieuwe inritten tot de aan te leggen parkeerterrein extra aandacht aan een verkeersveilige inrichting worden besteed.</p>
3.	De mening wordt geuit dat het niet opnemen van evenementen in het bestemmingsplan de omwonenden rechtsonzekerheid ontnemt.	Omdat het nog niet duidelijk is of het in de toekomst de bedoeling is om op het Leeuwbieterrein evenementen te organiseren en indien dit het geval zou zijn, in welke vorm en omvang dat zou zijn, is besloten om evenementen niet rechtstreeks mogelijk te maken. Dit juist ook met het oog op de belangen van omwonenden. Indien een initiatiefnemer in de toekomst een evenement wenst te organiseren, zal hiervoor een afzonderlijke vergunning aangevraagd moeten worden, met bijbehorende rechtsbeschermingsmogelijkheden voor belanghebbenden. In het kader van een mogelijke vergunningaanvraag zal door de

		<p>initiatiefnemer aangetoond moeten worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de belangen van omwonenden niet onevenredig geschaad worden.</p>
4.	<p>Opgemerkt wordt dat de nieuwe ontwikkeling voorbij gaat aan de leefbaarheid en kwaliteit van het natuurgebied Ingendael en dat expliciet wordt aangestuurd op het treffen van tijdelijke parkeervoorzieningen binnen de natuurfunctie.</p>	<p>Zoals blijkt uit de diverse uitgevoerde ecologische onderzoeken, is geen sprake van een onevenredig negatieve invloed op omliggende natuurgebieden. Voor wat betreft het treffen van tijdelijke parkeervoorzieningen binnen de natuurfuncties dient te worden opgemerkt dat deze mogelijkheid weliswaar is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul' dat voor een groot deel van het gebied tussen de Geul en de Prinses Beatrixsingel van toepassing is, maar dat deze in het nieuwe bestemmingsplan juist wordt verwijderd. Parkeren is binnen de toekomstige natuurbestemming uitdrukkelijk niet toegestaan. De zone tussen de Geul en de Prinses Beatrixsingel wordt juist ontwikkeld tot natuurgebied, waarmee de natuurwaarden binnen dit gebied worden versterkt en waarbij ook aansluiting wordt gezocht bij de kernkwaliteiten van het landschap en bij de natuurontwikkeling Geuldal en Ingendael. Door het opnemen van de bestemming 'Natuur' voor dit gebied wordt de basis gelegd voor deze beoogde natuurontwikkeling en wordt er daarnaast voor gezorgd dat de toekomstige natuurlijke en landschappelijke waarden worden beschermd.</p>
5.	<p>Met betrekking tot de toekomstige natuurwaarden wordt opgemerkt dat deze niet objectief begrensd zijn. Gevreesd wordt voor verdere vochtoverlast, onder meer als gevolg van de verdere vernatting van het gebied en de aanleg van een vijver.</p>	<p>Voor wat betreft de toekomstige natuurwaarden is van belang dat middels het bestemmingsplan slechts het kader wordt gecreëerd waarbinnen de toekomstige natuurontwikkeling kan plaatsvinden. Hierbij wordt de bestaande agrarische bestemming voor het overgrote deel gewijzigd in een natuurbestemming, waardoor ongewenste activiteiten binnen een natuurgebied (waaronder parkeren) in de toekomst worden uitgesloten. De toekomstige herinrichting van het natuurgebied, die in nauwe samenspraak met onder meer de provincie Limburg en het Waterschap Limburg plaatsvindt, zal er naar verwachting juist toe leiden dat de vochtoverlast voor omwonenden afneemt. Daarnaast zal voor de vijver gelden dat deze volledig afgesloten wordt van watersystemen in de omgeving, zoals de Geul en het grondwater. Op deze wijze zal de vijver geen vochtoverlast tot gevolg kunnen hebben.</p>
6.	<p>Gewezen wordt op het ontbreken van een proefsleuvenonderzoek en het advies van het Waterschap Limburg.</p>	<p>In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het Leeuwbierterein is inmiddels een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd voor de terreindelen waar de toekomstige bebouwing en de visvijver voorzien zijn. Het proefsleuvenonderzoek is</p>

gecombineerd met een booronderzoek ter plaatse van de voorziene parkeerplaatsen direct ten noorden en zuiden van de Prinses Beatrixsingel.

Tijdens het onderzoek zijn geen antropogene (door menselijke activiteiten ontstane) sporen aangetroffen. Wel zijn in totaal 15 vondsten aangetroffen en gedocumenteerd. Deze zijn allemaal afkomstig uit natuurlijke lagen. De vondsten worden overgedragen aan het 'Provinciaal Depot voor Bodemvondsten Provincie Limburg'.

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek is een selectieadvies opgesteld. Hieruit blijkt dat het terrein waarvoor op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan de aanduiding 'vijver' is opgenomen, volledig kan worden vrijgegeven voor nader onderzoek. De ter plaatse in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' is dan ook verwijderd.

Voor de parkeerterreinen direct ten noorden en zuiden van de Prinses Beatrixsingel, waarvoor eveneens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' van toepassing is, geldt op basis van het selectieadvies dat de ondergrens voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek kan worden gewijzigd naar 0,6 meter onder het maaiveld in combinatie met een minimale bodemverstoring van 1.000 m². Aangezien voor de aanleg van de parkeerterreinen geen bodemverstoring dieper dan 0,6 meter onder het maaiveld zal plaatsvinden over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², vormt de dubbelbestemming voor de aanleg van de parkeerterreinen geen belemmering meer.

Voor het zuidwestelijke deel van het plangebied, waar het fietshotel, het cycle center en het Shimano Experience Center voorzien zijn, blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken dat dat het potentieel archeologische niveau zich bevindt tussen 1,6 en 2,7 meter onder het maaiveld. Aangezien ter plaatse geen verstoringen dieper dan 1,6 meter voorzien zijn, vormen de ter plaatse geldende dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5' ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen ter plaatse.

De terreindelen met aangepaste toegestane verstoringsdieptes zijn in de regels en op de verbeelding specifiek aangeduid binnen de van toepassing zijnde dubbelbestemmingen. In de regels zijn hier vervolgens de toegestane verstoringsdieptes aan gekoppeld.

		<p>Voor wat betreft het advies van het Waterschap Limburg geldt dat op 2 november 2017 advies is uitgebracht. Hierbij is aangegeven dat uitsluitend voor een deel van de gronden ter plaatse van het te realiseren sport experience center op basis van de Keur een vergunningplicht geldt in verband met de ligging binnen de inundatiezone van de Geul. De betreffende gronden zijn namelijk bedoeld voor de opvang van water op het moment dat de Geul buiten de oevers treedt. De benodigde vergunning zal tijdig worden aangevraagd. Uit de nadere uitwerking van het voorterrein zal blijken in hoeverre het gebied rondom het sport experience center nog als inundatiegebied aangeduid dient te worden richting toekomst. Omdat deze plannen nog niet voldoende concreet zijn uitgewerkt op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan blijft de huidige dubbelbestemming 'Waterstaat - Inundatiegebied' vooralsnog in stand. In het totaalplan (zowel het terrein ten noorden van de Geul als het gebied ten zuiden van de Geul) wordt voorzien in voldoende bergingscapaciteit om het verlies aan berging ten behoeve van de nieuwe gebouwen te compenseren.</p> <p>Verder geldt dat in nauw overleg met het Waterschap Limburg is overeengekomen dat hemelwater op het terrein zelf zal worden gebufferd, waarna het gedoseerd zal worden afgevoerd op de Geul.</p>
7.	<p>Bezwaar wordt gemaakt tegen de conclusies ten aanzien van de vormvrij m.e.r.-beoordeling. Reclamanten zijn van mening dat er wel degelijk effecten zullen optreden als gevolg van de ontwikkeling.</p>	<p>In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt verwezen naar de diverse onderliggende onderzoeken die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan. Dat mogelijk sprake is van effecten is evident. Iedere ontwikkeling, zowel groot als klein, heeft bepaalde effecten, die zowel positief als negatief kunnen zijn of een combinatie hiervan. Middels de diverse onderzoeken is echter aangetoond dat de mogelijke effecten binnen de hiervoor gestelde normen vallen c.q. niet significant zijn.</p>
8.	<p>Reclamanten wijzen op de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke rol van de provincie Limburg bij het plan en zijn van mening dat gelet op deze rol onvoldoende recht wordt gedaan aan de 'eigen' provinciale belangen m.b.t. natuur binnen het Ingendael.</p>	<p>Mede ook gelet op de provinciale belangen ten aanzien van natuur, heeft gedurende het proces uitvoering overleg en afstemming met onder meer de provincie Limburg plaatsgevonden, onder meer over de wijze waarop de natuurbelangen zo goed mogelijk kunnen worden vertegenwoordigd in het bestemmingsplan. Dit heeft er onder meer toe geleid dat aan vrijwel het gehele gebied tussen de Geul en de Prinses Beatrixsingel de bestemming 'Natuur' is toegekend, waarbinnen verdere natuurontwikkeling kan plaatsvinden.</p>

		<p>Ook deze natuurontwikkeling zal in overleg en nauwe samenwerking met de provincie Limburg en bijvoorbeeld ook het Waterschap Limburg verder uitgewerkt worden.</p> <p>Daarnaast zal de uiteindelijke inrichting van het gebied tussen de Prinses Beatrixlaan en de Geul ook besproken worden met omwonenden, waarbij aan omwonenden de mogelijkheid zal worden geboden om mee te denken over de toekomstige inrichting van het gebied.</p>
9.	<p>Opgemerkt wordt dat de gemeenteraad op 4 september 2017 middels een raadsnotitie is voorgesteld in te stemmen met de herontwikkeling van het terrein van de voormalige Leeuwbeerbrouwerij, hetgeen volgens reclamanten zou leiden tot een vooringenomen besluitvorming over het nog vast te stellen bestemmingsplan en daarmee een zuivere en onafhankelijke belangenafweging tekort zou worden gedaan.</p>	<p>In de betreffende raadsvergadering is met name ingestemd met het financiële kader voor de herontwikkeling. Tevens is op hoofdlijnen ingestemd met het voorliggende plan voor herontwikkeling. De volgende stap is het definitief verankeren hiervan in een bestemmingsplan. De gemeenteraad zal daarbij, conform haar publiekrechtelijke taak, toetsen of de gewenste herontwikkeling en de vertaling daarvan in een nieuw bestemmingsplan ook passend zijn.</p>
10.	<p>Opgemerkt wordt dat de economische uitvoerbaarheid nog niet volledig is onderbouwd c.q. nog de nodige onzekerheden bevat, zoals met name t.a.v. een onrendabele top. Tevens bestaat naar mening van reclamanten onzekerheid over de vraag of medefinanciering in overeenstemming is met Europese regels hiervoor.</p>	<p>Met het bovengenoemde raadsbesluit is het financiële kader in relatie tot de raamovereenkomst tussen Wyckerveste, provincie Limburg en gemeente Valkenburg aan de Geul akkoord bevonden. In het kader hiervan heeft tevens een toetsing plaatsgevonden ten aanzien van de Europese regels inzake staatssteun, waaruit is gebleken dat aan de betreffende regels wordt voldaan. Tevens is hiermee de onrendabele top afgedekt.</p>
11.	<p>Bezwaar wordt gemaakt tegen het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van het rijksmonument, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.</p>	<p>Momenteel is de rijksmonumentale bebouwing aan het verpauperen en dreigt deze zonder herontwikkeling van het Leeuwbeerterrein verder te verpauperen of zelfs (al dan niet geheel) verloren te gaan voor toekomstige generaties. Er is zowel de gemeente, de provincie Limburg, de ontwikkelaar als de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed veel aan gelegen om de monumentale waarden te behouden. Met de voorgenomen herontwikkeling van het Leeuwbeerterrein wordt juist een essentiële bijdrage geleverd aan het behoud van de monumentale waarden. Bij de uitwerking van de plannen voor het Leeuwbeerterrein in z'n algemeenheid en de rijksmonumentale bebouwing in het bijzonder, is uitvoerig overleg gepleegd met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, waarbij vanuit de Rijksdienst strikte richtlijnen zijn gehanteerd voor het behoud van de monumentale waarden. Dit heeft ertoe geleid dat voor de huidige plannen een akkoord is verkregen van de Rijksdienst, welke in deze de bevoegde instantie is inzake aanvragen voor een omgevingsvergunning met betrekking tot werkzaamheden aan rijksmonumenten.</p>

		Daarnaast dient te worden opgemerkt dat in het kader van de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein een uitgebreid gebieds- en bouwhistorisch onderzoek is uitgevoerd, waarin de bestaande cultuurhistorische waarden zorgvuldig in beeld zijn gebracht, zodat daar bij de verdere planontwikkeling zoveel mogelijk rekening kon worden gehouden. Het betreffende onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
12.	Verzocht wordt het voorgenomen ontwerp bestemmingsplan te heroverwegen, aan te passen, dan wel niet vast te stellen.	De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan te heroverwegen of om niet over te gaan tot vaststelling hiervan.

Samenvatting zienswijze omgevingsvergunning	Gemeentelijke reactie
Reclamanten hebben naast een zienswijze op het bestemmingsplan tevens een zienswijze op het ontwerp besluit omgevingsvergunning ingediend. Deze zienswijze is van eenzelfde inhoudelijke strekking als de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan. Voor de samenvatting wordt daarom volledigheidshalve verwezen naar de samenvatting van de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan.	Voor de gemeentelijke reactie ten aanzien van het ontwerp besluit omgevingsvergunning wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijzen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijze 12

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	Opgemerkt wordt dat het bestemmingsplan is beoordeeld op de adequate doorwerking van provinciale belangen. De in het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Bro gemaakte opmerkingen zijn in voldoende mate in het plan meegenomen. Er wordt geen aanleiding gezien tot het indienen van een zienswijze.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Overzicht aanpassingen vast te stellen bestemmingsplan

Als gevolg van de gemeentelijke reactie ten aanzien van de ontvangen zienswijzen in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, zullen de volgende zaken worden opgenomen/aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan.

Verbeelding

Op basis van de uitgevoerde archeologische onderzoeken en het op basis daarvan opgestelde selectieadvies, zijn de terreindelen met aangepaste toegestane verstoringsdieptes in de regels en op de verbeelding binnen de betreffende dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5' specifiek aangeduid, middels de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - verstoringsdiepte 0,6 m-mv' en 'specifieke vorm van waarde - verstoringsdiepte 1,6 m-mv'. In de regels zijn hier vervolgens de toegestane verstoringsdieptes aan gekoppeld.

Regels

In de begrippen worden enkele wijzigingen aangebracht om de leesbaarheid en toetsbaarheid van het bestemmingsplan te vergroten:

Het begrip 'ambacht(elijk)' is aangescherpt en meer toegespitst op dit bestemmingsplan.

Het begrip 'productiegebonden detailhandel' komt als volgt te luiden: "detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces."

Het begrip 'Food XP' komt als volgt te luiden: "een verzameling aan functies passend binnen en onderdeel vormend van een totaalconcept in het kader van in hoofdzaak de Limburgse gastronomie, waarbinnen op kleine schaal voornamelijk ambachtelijk bereide en ter plaatse geproduceerde producten en streekproducten getoond en door bezoekers geproefd en gekocht kunnen worden, met dien verstande dat het totale bruto vloeroppervlak ten behoeve van verkoop niet meer dan 950 m² mag bedragen, waarbij de verkoop uitsluitend is toegestaan in de vorm van een food market en voor minimaal 70% van het bruto vloeroppervlak ten behoeve van de verkoop sprake dient te zijn van productiegebonden detailhandel en/of streekgebonden producten."

Het begrip 'food experience center' komt als volgt te luiden: "ruimte(s) binnen de Food XP waarin in de vorm van een markthal diverse etenswaren op ambachtelijke wijze worden bereid, getoond en door bezoekers kunnen worden geproefd en kunnen worden gekocht, waarbij de rechtstreekse verkoop van producten aan de bezoeker uitsluitend is toegestaan in de vorm van een food market en voor minimaal 70% van het bruto vloeroppervlak ten behoeve van de verkoop sprake dient te zijn van productiegebonden detailhandel en/of streekgebonden producten, met daarnaast maximaal twee zelfstandige horecavestigingen van categorie 1 tot en met 3 met een gezamenlijk maximaal bruto vloeroppervlak van 1.125 m²."

Het begrip 'food market' komt als volgt te luiden: "ruimte binnen het food experience center waarbinnen rechtstreekse verkoop van in hoofdzaak productie- en/of streekgebonden producten aan de bezoeker is toegestaan, waarbij:

- Het bruto vloeroppervlak ten behoeve van verkoop niet meer dan 950 m² mag bedragen;
- Sprake dient te zijn van minimaal 5 verkooppunten;
- Het aandeel etenswaren minimaal 75% van het bruto vloeroppervlak ten behoeve van de verkoop dient te bedragen;
- Het aandeel productiegebonden detailhandel en/of streekgebonden producten minimaal 70% van het bruto vloeroppervlak ten behoeve van de verkoop dient te bedragen."

Het begrip 'verkooppunt' wordt toegevoegd in verband met de in de begrippen bij 'food market' toegevoegde voorwaarde dat sprake dient te zijn van minimaal 5 verkooppunten. Het begrip komt als volgt te luiden: "zelfstandig onderdeel binnen de food market, waarbij de ter plaatse verkochte producten ook bij dit zelfstandige deel dienen te worden afgerekend."

Aan artikel 3.1 onder a, onderdeel 1, is de voorwaarde toegevoegd dat sprake dient te zijn van 'wat betreft het assortiment' aan het sport experience center gerelateerde retail. Artikel 3.1 onder a, onderdeel 1 komt daardoor als volgt te luiden: "een sport experience center van maximaal 1.050 m² bvo, met daarnaast maximaal twee zelfstandige maar voor wat betreft het assortiment aan het

sport experience center gerelateerde retailvestigingen met een gezamenlijk maximaal bruto vloeroppervlak van 600 m².”

Binnen de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5' zijn de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - verstoringsdiepte 0,6 m-mv' en 'specifieke vorm van waarde - verstoringsdiepte 1,6 m-mv' opgenomen, waaraan de op basis van het selectieadvies toegestane verstoringsdieptes zijn gekoppeld.

Toelichting

In paragraaf 3.3 'Programmatisch kader' zijn de in de regels doorgevoerde aanscherpingen ten aanzien van enkele begrippen en het programmatisch kader in de tekst verwerkt.

In paragraaf 5.2.1 'Cultureel erfgoed' zijn de uitgevoerde archeologische onderzoeken en het daaropvolgende selectieadvies verwerkt. De wijze waarop de onderzoeksresultaten zijn verwerkt is tevens opgenomen in paragraaf 6.3.2 'Bestemmingsregels'.

In paragraaf 5.2.2 'Flora en fauna' is de op 7 september 2017 door de provincie Limburg verleende ontheffing als bedoeld in artikel 3.8 Wet natuurbescherming verwerkt.

In paragraaf 5.2.3 'Waterhuishouding' is het advies van het Waterschap Limburg verwerkt en is op hoofdlijnen aangegeven op welke wijze met hemelwater wordt omgegaan.