GEMEENTE
Gulpen-Wittem

GEMEENTEBESTUUR VAN GULPEN-WITTEM

Kenmerk : G.18.02791

Raadsnummer: BP/373

Dossiercode: -1.731.212/0466

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan D'n Hoaf Nijswiller

De raad van de gemeente Gulpen-Wittem

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 september 2018 inzake bovengenoemd onderwerp;

Gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening;

Gelet op de overwegingen die vanuit de raad naar voren zijn gebracht tijdens de behandeling van het bovengenoemde voorstel;

Besluit

Het bestemmingsplan D'n Hoaf Nijswiller (NL.IMRO.1729.BPDNHOAFNIJSWILLER-VG01), met inbegrip van de voorgestelde wijzigingen, niet vast te stellen.

Aldus besloten door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem in zijn vergadering van 20 december 2018.

De wnd. griffier,

Drs. W.H.M. Voorter.

de voorzitter,

Ing. N.H.C. Ramaekers-Rutjens.

GEMEENTE
Gulpen-Wittem

Ons kenmerk
G.18.02790

Voorstel van college danwel burgemeester aan gemeenteraad

Raadsnummer:	BP/373	**Datum collegebehandeling:**	18 september 2018
Steller:	E.Vervuren-Lemmen	**Portefeuillehouder:**	wethouder J. Last
Behandeling in sprekersplein:	11 oktober 2018	**Behandeling in raad:**	25 oktober 2018

Onderwerp Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan D'n Hoaf Nijswiller

Advies sprekersplein

1. Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan d'n Hoaf Nijswiller heeft van 1 maart 2018 t/m 11 april 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 33 zienswijzen ingediend. In de 'Nota beantwoording zienswijzen' is een reactie geformuleerd op deze zienswijzen. De zienswijzen geven aanleiding de regels en toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op enige punten nader aan te scherpen en aan te passen, daarnaast zijn er ambtelijke wijzigingen voorgesteld. Deze wijzigingen staan samengevat weergegeven in paragraaf 4 van de nota van zienswijzen en onder punt 10 van dit raadsvoorstel.
De wijzigingen leiden tot een optimalisatie van het bestemmingsplan. De Raad wordt voorgesteld het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
De raad kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan afwijken van het ontwerp. Slechts indien de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zo groot zijn, dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld, dient de wettelijke procedure, met inbegrip van de inspraak, opnieuw doorlopen te worden. Daarvan is echter geen sprake. De afwijkingen ten opzichte van het ontwerp zijn ondergeschikt en laten het bestemmingsplan in opzet intact. Er is wel sprake van ondergeschikte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, derhalve wordt toepassing gegeven aan artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.
Na vaststelling door de raad zal het raadsbesluit onverwijld toegezonden worden aan Gedeputeerde Staten van Limburg, waarna de bekendmaking van de vaststelling na 6 weken volgt.

GEMEENTE
Gulpen-Wittem

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Ten gevolgen van de demografische ontwikkeling heeft het schoolbestuur LVO besloten tot concentratie van de onderwijsvormen in de kern Gulpen (Sophianum) en om de locatie van de school in Nijswiller af te stoten. Na het beëindigen van de onderwijsactiviteiten op de locatie te Nijswiller zou deze terugvallen in eigendom, beheer en exploitatie aan de gemeente Gulpen-Wittem. De gemeente heeft in de jaren daarop volgend alternatieve invullingsvormen onderzocht in de sfeer van: het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw; het doorstarten van de onderwijslocatie maar dan ten behoeve van technisch onderwijs voor heel Zuid Limburg; het ontwikkelen van een campus voor studenten van de TH van Aken; het realiseren van huisvesting gericht op personeel van de TH van Aken; het realiseren van woningbouw in het hogere segment; of sloop en landelijke herinrichting van de locatie. Over deze zaken werd met buurgemeenten, onderwijsinstellingen, ontwikkelaars, LIOF, provincie Limburg e.a. overlegd. Na onderzoek bleek echter, dat geen van deze alternatieven, om wisselende redenen, haalbaar was.
Via provincie Limburg kwam de gemeente Gulpen-Wittem in 2013 in contact met de Stichting AgroProductie en LeisurePark Zuid Limburg (voortaan aangeduid met ALP). Die stichting bleek op zoek te zijn naar een geschikte locatie voor het ontwikkelen van een nieuw concept, dat verband hield met de agrarische sector in het Heuvelland en de toeristische sector.
Op basis van eigen onderzoek maakte ALP de keuze voor de locatie te Nijswiller en sloot met de gemeente een intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van die locatie.
Om de ontwikkeling van een Agro Leisure Park in de gebouwen van het voormalige Sophianum te Nijswiller mogelijk te maken is een bestemmingsplan wijziging noodzakelijk.

Begin 2016 is een eerste het procedure voor aanpassing van het bestemmingsplan ingezet, maar op basis van de ingediende zienswijzen (waaronder de provincie, gemeente Simpelveld en diverse ondernemers en omwonende) is deze procedure stopgezet.
Stichting ALP heeft besloten via het doorvoeren van aanpassingen in het plan, dit meer in overeenstemming te brengen met de aandachtspunten, die via de ingebrachte zienswijzen naar voren waren gebracht. De vernieuwde opzet is op 23 november 2016 aan uw gemeenteraad gepresenteerd, daarbij was deputé Teunissen van Provincie Limburg aanwezig. Het aangepaste plan is als positief passend bij de provinciale uitgangspunten benoemd. Vervolgens is de fase van de regionale afstemming ingezet en afgewerkt. De buurgemeenten zijn geraadpleegd. Alleen Simpelveld wijst het aangepaste plan af. Verder zijn de bestuurlijke regionale overleggen van Ruimtelijke Economie en van Nationaal Landschap Zuid Limburg geraadpleegd. Het eerste zet nog een kanttekening bij het onderdeel detailhandel (600m2) in het project. Het tweede adviseert unaniem positief op het project. Gemeente en stichting ALP hebben op 2 mei 2017 in een bestuurlijk overleg besloten de realisering van het plan door te zetten en een nieuw ontwerp bestemmingsplan voor te bereiden. De planontwikkeling is naar aanleiding van de adviezen aangescherpt en aangevuld in het thans voorliggend ontwerpbestemmingsplan.
Dit aangepaste ontwerpbestemmingsplan 'D'n Hoaf Nijswiller' heeft van 1 maart 2018 t/m 11 april 2018 ter inzage gelegen.

3. Relatie met bestaand beleid

Toeristische visie Gulpen-Wittem

In de toeristische visie Gulpen-Wittem van maart 2016 zijn door toeristische ondernemers en gemeenteraad doorbraakprojecten geformuleerd. Het ALP en het verbinden van de agrarische streekproducten aan horeca-recreatie en retail is hierbinnen als 1 van de 6 excellentieprojecten aangemerkt.

Intergemeentelijke structuurvisie

In de Intergemeentelijke structuurvisie uit 2012 staat m.b.t. onderhavige locatie geschreven:
"*Rond 2015 gaat de VMBO-school van Nijswiller naar de locatie Sophianum in Gulpen. Over een herbestemming van het gebouw/terrein moet nog gedachten vorming plaats vinden. Alternatieven liggen voor de gemeente in de sfeer van woningbouw (hogere sector), bedrijfsverzamelgebouw, artistiek centrum Gulpen-Wittem, behoud aula als gemeenschapsvoorziening voor Nijswiller, ontwikkelingen in de medische of in de verzorgende sfeer. De bereikbaarheid is in principe redelijk tot goed*".
Onder 1 is reeds aangegeven dat de genoemde alternatieven zijn onderzocht en dat is gebleken dat geen van deze alternatieven, om wisselende redenen, haalbaar was.

GEMEENTE
Gulpen-Wittem

De gemeente Gulpen-Wittem en Stichting Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg hebben gezamenlijk de intentie uitgesproken om een Agro Leisure Park te realiseren op de voorliggende locatie te Nijswiller waarbij de aula als gemeenschapsvoorziening voor Nijswiller blijft behouden.
Dit sluit aan op de intergemeentelijke structuurvisie.

4. Gewenst beleid, Beoogd effect en mogelijke opties
Een vastgesteld bestemmingsplan D'n Hoaf Nijswiller waardoor middels omgevingsvergunningen het ALP-concept met daaraan ondergeschikte functies gerealiseerd kan worden op de locatie van het vroegere Sophianum.

5. Samenwerking / Strategische visie:
De missie/visie van het ALP is erop gericht om koeien in de wei te houden en het kenmerkende Limburgse landschap te behouden. Deze visie sluit aan op die van de gemeente waarbij men het basiskapitaal verder wil ontwikkelen. Het planvoornemen voorziet verder in een nieuwe functie binnen bestaand bebouwd gebied en grotendeels binnen de bestaande bebouwing. De realisatie van het ALP voldoet dan ook aan de Strategische visie.

6. Aanbestedingen
N.v.t.

7. Financiën (Kosten, Baten en Dekking)
Het plan wordt voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd.
Er is aangaande de ontwikkeling een risicoanalyse planschade opgesteld om de eventueel voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade vast te stellen. De conclusie van deze risicoanalyse planschade is, dat door de planologische maatregel enkel voor de twee woningen, welke direct aan de ALP-locatie grenzen, sprake is van een beperkt planologisch nadeel. De verwachting is dat de planschade hiervan niet boven het normaal maatschappelijk risico van 5% uitkomt. Volledigheidshalve hebben we de planschade risicoanalyse laten controleren door het bureau dat normaliter door de gemeente wordt ingeschakeld, als er planschade geclaimd wordt. Deze bevestigen de conclusie van de risicoanalyse dat er geen planschade te verwachten is en adviseren enkel uit te gaan van een normaal maatschappelijk risico van 3%, in plaats van de gehanteerde 5%. De verwachting is niet dat de planschade boven dit normaal maatschappelijk risico van 3% uitkomt. Dit percentage is in de definitieve analyse gecorrigeerd.

Omdat ondanks de conclusies van de planschade risicoanalyse, planschade kan optreden die in deze analyse niet is meegenomen, is een exploitatie en planschadeovereenkomst met initiatiefnemer afgesloten inhoudende dat alle bouw- en exploitatiekosten die met het plan gemoeid zijn alsmede eventuele planschadekosten voor rekening van initiatiefnemer komen.
Omdat deze anterieure exploitatie/planschade overeenkomst initiatiefnemer is afgesloten is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

Voor de noodzakelijke aanpassingen aan de Kolmonderstraat zal een p.m. post van circa €150.000 moeten worden gereserveerd in de begroting bij de post verkeer en wegen (62.010).
Dit bedrag is opgebouwd uit:

Aansluiting ALP als hoofdweg richting N281:	circa €50.000,-
Onderhoud Kolmonderstraat en herinrichting als eenrichtingsverkeer:	circa €50.000,-
Realisatie trottoir langs Kolmonderstraat:	circa €30.000,-
Post onvoorzien:	circa €20.000

8. Bevoegdheid
De vaststelling van het bestemmingsplan betreft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de gemeenteraad.

GEMEENTE
Gulpen-Wittem

9. Communicatie

De wijze waarop bestemmingsplannen moeten worden bekendgemaakt is wettelijk voorgeschreven. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Via Gulpen-Wittem en de Staatscourant. Het bestemmingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn via onze website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast zullen de indieners van zienswijzen een afschrift van het raadsbesluit ontvangen.

10. Argumenten, Afweging en advies

Afweging

Het project heeft invloed op de verkeersstromen in de kern Nijswiller, hiertoe heeft de gemeente een onderzoek (B.18.00475) laten uitvoeren waaruit een voorkeursvariant (afsluiten van de kern van en naar de ALP-locatie door het afsluiten van de Kolmonderstraat) naar voren is gekomen.
Uit de reacties tijdens de informatieavond van het ontwerpbestemmingsplan en de ingediende zienswijzen vanuit de kern Nijswijler blijkt dat de voorkeur uitgaat naar een nadere uitwerking van deze voorkeursvariant waarbij de Kolmonderstraat deels eenrichtingsverkeer wordt zodat de inwoners de kern wel via de N281 kunnen verlaten maar bezoekers van ALP niet via de kern Nijswiller het park kunnen verlaten.
De verantwoording voor de aanpassingen herinrichting van de Kolmonderstraat zijn voor de gemeente (zie paragraaf financiën).
De benodigde aanpassing aan de provinciale wegen zijn de verantwoording van de provincie. Ambtelijk en bestuurlijk zijn hier richting stichting ALP en portefeuillehouder toezeggingen over gedaan. Ambtelijk vinden gesprekken plaats met Provincie waarin de verdere uitwerking en uitvoering hiervan nader afgestemd wordt.

Toelichting

Het ontwerpbestemmingsplan d'n Hoaf Nijswiller heeft van 1 maart 2018 t/m 11 april 2018 ter inzage gelegen. De gemeenteraad heeft 33 zienswijzen m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Dit betreffen zowel zienswijze tegen de ontwikkeling (22 st.) als steunbetuigingen voor het plan (11 st.). Vier zienswijzen zijn buiten de daarvoor gestelde termijn ontvangen. Dit betreffen 3 steunbetuigingen en 1 zienswijze van een belanghebbende tegen het plan. Omdat ook deze laatste duidelijk buiten termijn ontvangen is (per fax op 12 april 2018), is deze indiener op 13 april medegedeeld dat zijn zienswijze ambtshalve zal worden mee genomen in de verdere behandeling en dat de gemeenteraad zal beslissen of de zienswijze ontvankelijk is. We hebben deze zienswijze (nummer 30 van de nota van zienswijze) derhalve wel beoordeeld maar adviseren u deze zienswijze evenals de zienswijze met nummer 31, 32 en 33 vanwege overschrijding van de termijn niet ontvankelijk te verklaren. De inhoudelijke beoordeling van deze zienswijze heeft niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen anders dan die reeds in andere zienswijzen naar voren zijn gebracht.

De overige ingediende zienswijzen zijn allen binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.
Voor de zienswijzen met nummer 3 t/m 14, 16, 17, 19 t/m 21 en 23 t/m 26 is het advies deze ongegrond te verklaren (zie voor argumentatie de beantwoording in de nota van zienswijze).
Voor de ingediende zienswijzen met nummer 1, 2, 15, 18, 22, 27, 28 en 29 is het advies deze gegrond te verklaren. Deze zienswijzen geven aanleiding de regels en toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op enige punten nader aan te scherpen en aan te passen. Deze aanpassingen leiden tot een optimalisatie van het bestemmingsplan.
De raad kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan afwijken van het ontwerp. Slechts indien de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zo groot zijn, dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld, dient de wettelijke procedure, met inbegrip van de inspraak, opnieuw doorlopen te worden. Daarvan is echter geen sprake. De afwijkingen ten opzichte van het ontwerp zijn ondergeschikt en laten het bestemmingsplan in opzet intact.

Wijzigingen

De wijzigingen staan samengevat weergegeven in hoofdstuk 4 van de nota van zienswijzen en staan tevens onderstaand opgesomd.

GEMEENTE
Gulpen-Wittem

Naar aanleiding van de beantwoording van de ingediende zienswijzen worden de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan D'n Hoaf Nijswiller doorgevoerd:

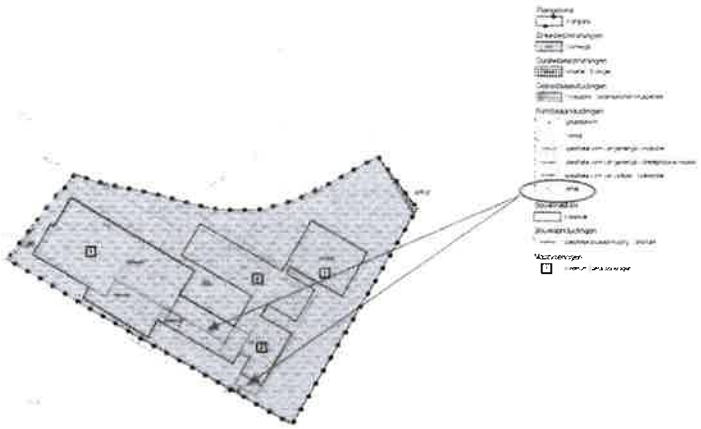
Planregels:

- *de tekst in artikel 1.8 "**aan het concept van agro leisure park**" te veranderen in "**hieraan**";*
- *het onderdeel "**evenement**" uit de definitie van artikel 1.9 te schrappen;*
- *artikel 1.103 ("**uitstalvloeroppervlak**") te schrappen;*
- *artikel 3.1.2 sub b onder 1 aan te passen door de toevoeging "**aanvullende en ondersteunende**" voor het begrip versproducten;*
- *artikel 3.1.2 sub b, onder 3 (de verwijzing) te veranderen door "**onder a**" te wijzigen in "**onder 1**";*
- *artikel 3.1.2 sub b, onder 3 te wijzigen door "**uitstalvloeroppervlak**" te wijzigen in "**winkelverkoopvloeroppervlak**";*
- *een **nieuw artikellid 3.1.1 sub f** ("**ter plaatse van de aanduiding 'terras' een horeca terras**") in te voegen, waardoor de artikelen 3.1.1 sub f, g en h worden vernummerd naar g, h en i en het oorspronkelijke artikel 3.1.1 sub i wordt geschrapt;*
- *het **opnemen van een voorwaardelijke verplichting** in de planregels bij de algemene bouwregels als **artikel 3.2.2 "Er mag uitsluitend worden gebouwd indien dit geen negatieve hydrologische gevolgen heeft voor de omliggende gronden",** waardoor tevens de oorspronkelijke artikelen 3.2.2 en 3.2.3 worden vernummerd naar een nieuw artikel 3.2.3 respectievelijk artikel 3.2.4;*
- *het **opnemen van een voorwaardelijke verplichting** in de planregels m.b.t. het inpandig laden en lossen gekoppeld aan de gebruiksfuncties **als artikel 3.5.1. "Het gebruik van de functies als bedoeld in artikel 3.1.2 sub a en sub b is uitsluitend toegestaan indien het laden en lossen van het daarvoor bestemde expeditie verkeer plaats vindt in een inpandige expeditie ruimte",** waardoor tevens artikel 3.5.1 wordt vernummerd naar een nieuw artikel 3.5.2;*
- *in artikel 3.2.4 sub c onder 3 toe te voegen achter het woord bedragen "**ter plaatse van het aansluitend maaiveld**";*
- *de term "**handel**" in artikel 3.5.1 onder e te wijzigen in "**groothandel en detailhandel**";*
- *artikel 3.5.2 (de evenementenregeling) te schrappen;*
- *in artikel 3.5.1 sub k **"sub 4"** te schrappen (in verband met onder het schrappen van de evenementenregeling);*
- *artikel 6.2.2 sub d te schrappen te schrappen (in verband met het schrappen van de regeling om een niet-overdekt zwembad te kunnen realiseren binnen ALP), waardoor tevens artikel 6.2.2 sub e wordt vernummerd naar sub d;*
- *artikel 6.3 (de bouwregeling voor een extra bouwlaag) te schrappen;*
- *artikel 7.1 onder g aan te passen door als strijdig gebruik aan te merken '**evenementen**' (weghalen tekst "als deze …. t/m sub 4").*

Verbeelding

- *Op de verbeelding twee locaties met de aanduiding 'terras' op te nemen.*

GEMEENTE
Gulpen-Wittem



Toelichting

- *Aan de toelichting van het bestemmingsplan een nieuwe **bijlage 15** toe te voegen **("Aanvullende onderbouwing hotelfunctie ALP").***
- *het akoestisch onderzoek industrielawaai (bijlage 11 van de toelichting) te wijzigen wegens het schrappen van evenementen op het ALP door de tekst op pagina 4 3e alinea "Voor eventuele …….. t/m noodzakelijk zijn" te schrappen.*
- *De tekst van de toelichting op onderdelen aan te passen en aan te vullen naar aanleiding van de doorgevoerde wijzigen in planregels en verbeelding.*

Tevens worden de volgende ambtshalve voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan D'n Hoaf Nijswiller doorgevoerd:

Regels

- *Toevoegen van het begrip '**brandweerpost**' in artikel 1;*
  "brandweerpost : een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat wordt gebruikt voor het stationeren van een kleinschalige snelle-interventie unit voor brand- en calamiteitenbestrijding;
- *In artikel 3.1.2 sub c onder 4 de term 'brandweerkazerne' te wijzigen in '**brandweerpost**', om de kleinschaligheid van de voorziening meer te benadrukken;*
- *de bijlage 1 bij de regels ('Toegesneden lijst van bedrijfstypen') aan te passen door de bedrijven behorende tot de categorie 'Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken' – sbi code 10 en 11) aan te vullen.*

Verbeelding

- *De idn aan te passen gebaseerd op de vaststelling als **NL.IMRO.1729.BPDNHOAFNIJSWILLER-VG01.***

Toelichting

- *Bijlage 1 ('Notitie onderwijs tot ALP') bij de toelichting vervangen door een actuele versie waarin de opmerkingen van de provincie in zijn verwerkt.*
- *Het watermerk **concept** in bijlage 4 van de toelichting uit de rapportage (Marktruimtebepaling hotelfunctie) halen.*
- *De term 'brandweerkazerne 'te veranderen in '**brandweerpost**'.*

GEMEENTE
Gulpen-Wittem

Aanvullende rapportages n.a.v. advies Provincie
Zoals hierboven aangegeven wordt een aanvullende hotelonderbouwing toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Aanleiding hiervoor is het advies van de provincie (brief met kenmerk I.18.01663) mede naar aanleiding van het in opdracht van Provincie uitgevoerde 'Hotelmarkt-onderzoek maart 2018'. Dit onderzoek bevestigd de conclusies, zoals ook reeds verwoord in de hotelonderbouwing bij het ontwerpbestemmingsplan. Deze komen er op neer dat het totaalbeeld in het Heuvelland een verouderd, kwalitatief lager dan gemiddeld niveau en eenzijdig op de toerist gericht hotelbeeld weergeeft. En er behoefte is aan ondernemerschap dat zich richt op een onderscheidend concept dat kwaliteit biedt en zich (mede) richt op de zakelijke markt. In dat geval zal een dergelijk initiatief dan ook als vanzelf marktvergrotend werken. Dat is exact waar voorliggend plan op inspeelt; Het beoogde themahotel geeft een bijna perfecte invulling op de geconstateerde tekortkomingen en daaruit volgende marktkansen.

Daarnaast is zodat u raad zich kan vergewissen van de financieel-economische uitvoerbaarheid een businessplan opgesteld. Dit businessplan ligt i.v.m. de bedrijfsgevoelige gegevens voor uw raad vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

Advies
De Raad wordt voorgesteld het ontwerp bestemmingsplan d'n Hoaf Nijswiller gewijzigd vast te stellen met overname van de motivering en de wijzigingen in de 'Nota beantwoording zienswijzen'.

11. Draagvlak
Burgmeester en wethouders van Gulpen-Wittem en de Stichting ALP hebben na november 2016 de fase van bestuurlijke overleg ronden ingezet. In januari is het aangepaste plan toegelicht aan het college van de gemeente Simpelveld en in een bijeenkomst van de lijn 50/350 gemeenten aan Vaals en Eijsden-Margraten. De lijn 50/350 gemeenten hebben het plan positief ontvangen. Daarbij is nadrukkelijk gewezen op mogelijkheden van samenwerking met in ontwikkeling gebrachte of nog te brengen plannen in de buurgemeenten. Dit met doel om zeker het draagvlak in belang van landbouw en toerisme te vergroten en met doel om al de initiatieven elkaar te laten versterken.
Overleg met de gemeente Valkenburg aan de Geul heeft, vanwege drukke agenda's, telefonisch plaats gevonden. De verantwoordelijk portefeuillehouders hebben het contact gehad en vanuit Valkenburg aan de Geul is aangegeven dat het plan een prima aanvulling is op de voorzieningen die in die gemeente bestaan en/of in ontwikkeling zijn. De reactie was positief.

Het college van de gemeente Simpelveld heeft te kennen gegeven ook het aangepaste plan niet te onderschrijven. Als reden is het onderdeel detailhandel genoemd. Het onderdeel wordt als te concurrerend ervaren voor de voorzieningen van die orde in de kernen Bocholtz en Simpelveld.
Hierover hebben in het verleden verschillende gesprekken met de gemeente Simpelveld plaatsgevonden en ook het huidige college heeft medio oktober een gesprek met het college van Simpelveld waarbij ook dit onderwerp op de agenda staat.

Voor de inwoners van Nijswiller en andere belanghebbenden heeft op 13 maart 2018 een informatieavond plaatsgevonden waar circa 200 mensen gebruik van hebben gemaakt, waaronder inwoners van Nijswiller en ondernemers uit omliggende dorpen. Uit de kern Nijswiller zijn de reacties overwegend positief, wel plaatsen enkelen kanttekeningen bij onderdelen van het plan.
De ondernemers blijven sceptisch over de komst van een detailhandelsvoorziening / streekproducten-wereld. Op initiatief van het college heeft stichting ALP voor 8 oktober 2018 ook nog een informatieavond georganiseerd waarop de stichting nader in zal gaan op hun plannen met de locatie.

Het plan is meermaals (voor)besproken met de Provincie Limburg en het ontwerpbestemmingsplan is in het kade van het wettelijk vooroverleg aan Provincie voorgelegd en getoetst aan de uitgangspunten van het POL2014. De Provincie Limburg heeft op 25 april 2018 per brief (I.18.01663) aangegeven te kunnen instemmen met voorliggend plan.
Ter versterking van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan adviseert de Provincie aandacht te besteden aan een tweetal aspecten, te weten de financieel-economische uitvoerbaarheid en de onderscheidende factor van het hotelconcept. Deze adviezen zijn verwerkt in het voorliggende plan.

GEMEENTE
Gulpen-Wittem

In het vast te stellen bestemmingsplan wordt aan de toelichting van het bestemmingsplan een nieuwe bijlage 15 ("Aanvullende onderbouwing hotelfunctie ALP") toegevoegd, waarin wordt ingegaan op de onderscheidende factor van het hotelconcept. Daarnaast ligt voor uw raad vertrouwelijk het businessplan van ALP ter inzage zodat uw zich kunt vergewissen van de economische uitvoerbaarheid.

12. Risicoparagraaf (financieel, juridisch, milieu)
Tegen het raadbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend dan wel degene die aantoonbaar kunnen maken dat zij hiertoe niet in staat zijn geweest. Tegen de onderdelen van het plan die gewijzigd worden vastgesteld kan iedere belanghebbende beroep instellen.
Eventuele juridische procedures kunnen voor de gemeente, in de hoedanigheid van eigenaar, additionele kosten met zich meebrengen.

13. Vervolgprocedure / voortgang / aanpak / realisatie
In verband met de voorgestelde gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, zal het raadsbesluit na vaststelling onverwijld toegezonden worden aan Gedeputeerde Staten van Limburg.
Na 6 weken na vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom gepubliceerd en tegen het vaststellingsbesluit kan gedurende 6 weken beroep worden ingesteld bij de Raad van State.
Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan kan vervolgens een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de realisatie van het AgroProductie en LeisurePark Zuid Limburg en de sloop van de overtollige bouwdelen. Dit zal naar alle waarschijnlijkheid pas in gang worden gezet als het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Verder zal na vaststelling van het bestemmingsplan de exclusiviteitsovereenkomst met koopoptie omgezet gaan worden naar een koopovereenkomst waarin ook privaatrechtelijk onder andere wordt vastgelegd dat de locatie geëxploiteerd blijft en moet blijven binnen het agro-leisure concept, dat ALP als verhuurder een huurovereenkomst sluit met in Nijswiller gevestigde verenigingen voor het gebruik van een ruimte met podium binnen de locatie als gemeenschapsvoorziening en dat het niet toegestaan is om de percelen binnen 10 jaar aan derden te verkopen (behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente). Verder wil het College van Burgemeester en wethouders hierin vastleggen dat de gemeente zich bij een eventuele toekomstige verkoop het eerste recht van koop voorbehoud voor een nader te bepalen periode.

14. Evaluatie
N.v.t.

15. Voorstel / Besluit
Met overname van de motivering van het voorstel en de daarbij behorende nota van zienswijze
1. In te stemmen met het collegebesluit G.18.00490 d.d. 20 februari 2018 dat het opstellen van een milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is bij de voorbereiding van het Bestemmingsplan D'n Hoaf Nijswiller.
2. De ingediende zienswijzen 30 t/m 33 niet-ontvankelijk te verklaren .
3. De overige zienswijzen 1 t/m 29 ontvankelijk te verklaren.
4. De ingediende zienswijzen met nummer 3 t/m 14, 16, 17, 19 t/m 21 en 23 t/m 26 ongegrond te verklaren.
5. De ingediende zienswijzen met nummer 1, 2, 15, 18, 22, 27, 28 en 29 gegrond te verklaren.
6. In te stemmen met de inhoudelijke beantwoording van de ingediende zienswijzen;
7. In te stemmen met de wijzigingen n.a.v. van de zienswijzen en de ambtshalve voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan D'n Hoaf Nijswiller (zie paragraaf 4 van de nota van zienswijze).
8. Het bestemmingsplan D'n Hoaf Nijswiller (NL.IMRO.1729.BPDNHOAFNIJSWILLER-XXXX) gewijzigd vast te stellen met inbegrip van de verwerking van de voorgestelde wijzigingen;
9. Geen exploitatieplan vast te stellen;
10. Het college opdracht te geven een verkeersbesluit te nemen inzake het instellen van eenrichtingsverkeer van een gedeelte van de Kolmonderstraat in de richting van de N281 met een daarbij behorend herinrichtingsontwerp en kostenraming.

GEMEENTE
Gulpen-Wittem

GEMEENTE
Gulpen-Wittem

Bijlagen

Concept Raadsbesluit (G.18.02790)
Nota van zienswijzen met bijlagen (G.18.02795).)

(onderdeel uitmakend van besluit)

Achterliggende documenten

Ontwerp BP bestaande uit plankaart, toelichting, planregels en bijlagen (G.18.02906)
Brief Gedeputeerde Staten van Limburg (I.18.01663)
Planschade overeenkomst (G.18.02551) met als bijlagen de Planschaderisicoanalyse (G.18.02562) en de second opinion van deze analyse (G.18.02563)
Brief Gedeputeerde Staten van Limburg (I.18.01663)
Aanvullende onderbouwing hotelfunctie ALP, bijlage 15 bij het vast te stellen plan (B.18.04001)
Businessplan ALP (vertrouwelijk stuk) (B.18.04003)

N.B.: In de nota van zienswijze zijn de indieners van deze zienswijze i.v.m. AVG-wetgeving geanonimiseerd. De volledige, niet-geanonimiseerde zienswijzen kunnen raadsleden aan de hand van het vermeldde poststuknummer bekijken bij de ingekomen stukken in het raadsinformatiesysteem