Ons kenmerk
G.18.03295
G.18.03295

Intern document

Dossiercode:

Datum: 1 november 2018

Onderwerp Wijzigingen bestemmingsplan 'IJsboerderij Klapstraat 2 te Wijlre'

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn aan het bestemmingsplan 'IJsboerderij Klapstraat te Wijlre een aantal wijzigingen aangebracht. De aangebrachte wijzigingen worden per document hieronder weergegeven.

Regels

De begrippenlijst is op de volgende punten aangepast:

1.35 ijsboerderij
specifieke vorm van horeca ter plekke van een voormalige agrarische bedrijfslocatie waarbij in hoofdzaak ijs en daarnaast ondergeschikt (kleine) gerechten worden verstrekt.

1.39 (kleine) gerechten
afzonderlijke gerechten, niet zijnde maaltijden.

1.42 maaltijd
een geheel van warme gerechten, hetwelk tenminste bestaat uit de volgende drie niet met elkaar vermengde bestanddelen ('driecomponentenmaaltijd'):

- vlees, vis, gevogelte, of wild (eventueel te vervangen door andere bestanddelen, in het geval van een vegetarisch restaurant);
- groente;
- aardappelen, rijst of meelspijzen.

1.54 restaurant
een horeca-inrichting die in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van maaltijden.

Het artikel voor de bestemming horeca is op de volgende punten gewijzigd.

Artikel 3 horeca

3.1 Bestemmingsomschrijving
De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horeca, met dien verstande dat ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – ijsboerderij' uitsluitend een ijsboerderij is toegestaan;
b. bedrijfswoningen;
c. een buitenterras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras';
d. parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
e. landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermende functie, die tenminste in het plangebied geparkeerde auto's aan het zicht vanaf de openbare weg onttrekken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – landschappelijke inpassing' en ~~'parkeerplaats – landschappelijke inpassing'~~ overeenkomstig het inrichtingsplan opgenomen als Bijlage 1 ~~en de planverbeelding opgenomen als Bijlage 3~~ bij deze regels;

met daaraan ondergeschikt:

f. verkoop van eigen daar vervaardigde en geproduceerde (streek)producten, met een maximum gebruiksoppervlakte van 40 m², ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
g. kleinschalige agrarische activiteiten;
h. kleinschalig (agrarisch) gebruik;

en de daarbij behorende voorzieningen.

3.5.1 Strijdig gebruik
Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. industriële doeleinden;
b. detail- en/of groothandel, behoudens ter plekke van de aanduiding 'detailhandel' waar verkoop van eigen daar vervaardigde en geproduceerde (streek)producten is toegestaan met een maximum gebruiksoppervlakte van 40 m2;
c. horeca, anders dan een ijsboerderij ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – ijsboerderij';
d. kantoren;
e. dienstverlening;
f. wonen, behoudens in een bedrijfswoning;
g. opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

3.5.5 Versterkte muziek & geluidsniveaus
Onder verboden gebruik wordt tevens verstaan:

a. het ten gehore brengen van versterkte muziek op het terras;
b. het binnen ten gehore brengen van versterkte muziek die het niveau van achtergrondmuziek, zijnde muziek waarover zonder stemverheffing een conversatie kan worden gevoerd, overstijgt;
c. gebruik van de bestemming waarbij de norm van 45 dB(A) (geluidgrenswaarde langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT) en/of van 65 dB(A) (geluidgrenswaarde maximaal beoordelingsniveau LAmax) als gevolg van enkel activiteiten binnen het plangebied ter plekke van geluidgevoelige objecten, gemeten op de gevel, wordt overschreden.

Toelichting

In de inleiding van het bestemmingsplan is de volgende passage opgenomen.

'Het college van burgemeester en wethouders kan instemmen met de afgeslankte plannen van Paul's IJsboerderij en heeft medewerking verleend aan het planologisch-juridisch regelen van de beoogde horeca-activiteiten. Hiertoe is wederom een bestemmingsplan in procedure gebracht en op 20 april 2017 door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem vastgesteld.

Op 18 juli 2018 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak (zaaknummer: 201704894/1/R1) gedaan in de beroepsprocedure tegen het vastgestelde bestemmingsplan. De Afdeling heeft daarbij de gemeenteraad opgedragen om binnen een termijn van 26 weken na verzending van de uitspraak een drietal gebreken in het op 20 april 2017 vastgestelde bestemmingsplan te herstellen. De gemeenteraad dient:

a. de begripsbepaling van ijsboerderij zodanig aan te passen dat het verstrekken van ijs het hoofdbestanddeel vormt van hetgeen mag worden verstrekt en geen sprake is van een nevenschikking tussen ijs en kleine gerechten;
b. te motiveren waarom, anders dan in geval van het langtijdgemiddelde geluidniveau, in de planregels geen gebruiksverbod is opgenomen in verband met de overschrijding van het maximale geluidniveau, dan wel terzake een gewijzigde planregeling vast te stellen;
c. het als bijlage bij de planregels gevoegde inrichtingsplan zodanig aan te passen dat aan de westelijke grens van het plangebied over de gehele lengte dient te worden voorzien in bomen en hagen met en visueel afschermende functie.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging, waarbij mede gevolg is gegeven aan de tussenuitspraak van de Afdeling.'

In paragraaf 2.2.1 de omschrijving van het specifieke horecaconcept is aangevuld met de volgende passage.

'IJs vormt daarbij het hoofdbestanddeel van hetgeen mag worden verstrekt. Daarnaast worden ondergeschikt kleine gerechten verstrekt.'

In de geluidsparagraaf op bladzijde 38 is ten behoeve van de opname van een maximaal geluidsnorm de volgende passage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

'De normen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau zoals hiervoor aangegeven zijn in de planregels van voorliggend bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen.'

Paragraaf 10.5 is toegevoegd. In deze paragraaf wordt toelichting gegeven op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

'10.5 Tussenuitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Tegen het op 20 april 2017 vastgestelde bestemmingsplan 'IJsboerderij Klapstraat 2 te Wijlre' is beroep ingesteld. Naar aanleiding van dat ingesteld beroep heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 18 juli 2018 een tussenuitspraak gedaan. De Afdeling heeft een drietal gebreken in het vaststellingsbesluit geconstateerd en de gemeenteraad van Gulpen-Wittem opgedragen deze te herstellen binnen een termijn van 26 weken na verzending van de tussenuitspraak. Naar aanleiding van die gebreken is in voorliggend bestemmingsplan een aantal wijzigingen doorgevoerd.

10.5.1 Begrip 'ijsboerderij'
De Afdeling heeft opgedragen om de begripsbepaling van 'ijsboerderij' zodanig aan te passen dat het verstrekken van ijs het hoofdbestanddeel vormt van hetgeen mag worden verstrekt en geen sprake is van nevenschikking tussen ijs en kleine gerechten. Als gevolg hiervan is het begrip 'ijsboerderij' aangepast in die zin dat binnen deze specifieke vorm van horeca 'in hoofdzaak ijs en daarnaast ondergeschikt (kleine) gerechten mogen worden verstrekt'.

Voor de onderbouwing dat geen sprake is van een restaurant zijn begrippen opgenomen voor '(kleine) gerechten', 'maaltijd', en 'restaurant'. Bij het definiëren van deze begrippen is de lijn gevolgd van uitspraken van het College van Beroep voor het bedrijfsleven (CBb)2. Indien in hoofdzaak sprake is van het verstrekken van (driecomponenten)maaltijden, is sprake van een restaurant. Ter plekke van de ijsboerderij wordt uitsluitend het verstrekken van (kleine) gerechten – ondergeschikt aan het ijs – toegestaan; deze zijn gedefinieerd als 'afzonderlijke gerechten, niet zijnde maaltijden'.

Om te versterken dat énkel sprake mag zijn van een 'ijsboerderij' als bedoeld in de regels, is in de bestemmingsomschrijving van de regels opgenomen dat 'uitsluitend' een ijsboerderij is toegestaan. Aanvullend is daarbij horeca, anders dan een ijsboerderij, als verboden gebruik voorgeschreven.

10.5.2 Geluidniveaus
In het op 20 april 2017 vastgestelde bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het verboden is om de voor 'Horeca' bestemde gronden te gebruiken indien de norm van 45 dB(A) (geluidgrenswaarde langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT) als gevolg van enkel activiteiten binnen het plangebied ter plekke van geluidgevoelige objecten, gemeten op de gevel, wordt overschreden. Dit vloeide voort uit het ten behoeve van de ijsboerderij verrichte akoestische onderzoek.

De Afdeling heeft in haar tussenuitspraak opgedragen om te motiveren waarom, anders dan in geval van het langtijdgemiddelde geluidniveau, in de planregels geen gebruiksverbod is opgenomen in verband met de overschrijding van het maximale geluidniveau, dan wel terzake een gewijzigde planregeling vast te stellen. Om een consistente lijn aan te houden in voorliggend bestemmingsplan, is ervoor gekozen om – naast de vastgelegde norm voor het langtijdgemiddelde geluidniveau – tevens een norm vast te leggen voor het maximale geluidniveau. Zodoende is tevens als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de voor 'Horeca' bestemde gronden niet mogen worden gebruikt indien de norm van 65 dB(A) (geluidgrenswaarde maximaal beoordelingsniveau LAmax) als gevolg van enkel activiteiten binnen het plangebied ter plekke van geluidgevoelige objecten, gemeten op de gevel, wordt overschreden.

10.5.3 Inrichtingsplan
Als laatste heeft de Afdeling opgedragen om het als bijlage bij de planregels gevoegde inrichtingsplan zodanig aan te passen dat aan de westelijke grens van het plangebied over de gehele lengte dient te worden voorzien in bomen en hagen met een visueel afschermende functie. In het inrichtingsplan behorende bij het op 20 april 2017 vastgestelde bestemmingsplan was de in dat verband opgenomen aanduiding ('bomen en hagen met een visueel afschermende functie') slechts vanaf de Klapstraat tot een diepte halverwege het plangebied opgenomen.

Het inrichtingsplan is dientengevolge gewijzigd in die zin dat de daarin opgenomen aanduiding 'bomen en hagen met een visueel afschermde functie' over de gehele lengte van de westelijke perceelsgrens is opgenomen.

Bij aanpassing van het inrichtingsplan als gevolg van de tussenuitspraak is een omissie geconstateerd in het op 20 april 2017 vastgestelde plan. In dat plan werd verwezen naar de aanduiding 'parkeerplaats – landschappelijke inpassing' met een koppeling naar een als bijlage bij de regels opgenomen verbeelding; dit naast een verwijzing naar de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – landschappelijke inpassing' met een koppeling naar het als bijlage opgenomen inrichtingsplan. In het digitaal raadpleegbare plan ontbrak echter de aanduiding 'parkeerplaats – landschappelijke inpassing'.

Het opnemen van twee verschillende aanduidingen voor vastlegging van het inrichtingsplan is een gevolg geweest van een dienaangaande ingediende zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan. Onder 3.3.10.4, ad d, ii op pagina 34 en 35 van de zienswijzennota (bijlage 6) is uiteengezet hoe dit tot stand is gekomen.

Middels voorliggend plan is – naar aanleiding van de door te voeren aanpassing in het inrichtingsplan – ervoor gekozen om de aanduiding 'parkeerterrein – landschappelijke inpassing' met koppeling naar een als bijlage bijgevoegde verbeelding te laten vervallen. Daarvoor in de plaats wordt de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – landschappelijke inpassing' vastgelegd voor het gehele plangebied, dus inclusief het parkeerterrein, waarbij een koppeling wordt gelegd met het aangepaste inrichtingsplan. In dat inrichtingsplan is de aanduiding voor 'bomen en hagen met een visueel afschermende functie' gewijzigd in lijn met de tussenuitspraak van de Raad van State.

10.5.4 Procedure
Voor het nemen van een nieuw danwel gewijzigd besluit door de gemeenteraad behoeft niet opnieuw Afdeling 3.4 van de Awb te worden toegepast. Volstaan kan worden met een gewijzigd of nieuw besluit tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan, waarin de gebreken zijn hersteld.
De gemeente stelt zowel de Afdeling als de andere partijen rechtstreeks op de hoogte van het gewijzigde c.q. nieuwe vaststellingsbesluit. Voorts wordt het gewijzigde c.q. nieuwe vaststellingsbesluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt en ter inzage gelegd voor eventueel beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.'

Inrichtingsplan
Doortrekken van de rode stippellijn tot aan de westelijke perceelgrens. Deze stippellijn vertegenwoordigd bomen en beukenhagen met een visueel afschermende functie.

De wnd. griffier, de voorzitter,

Drs. W.H.M. Voorter. Ing. N.H.C. Ramaekers-Rutjens.