

Bestemmingsplan

- Toelichting -

IJsoerderij Klapstraat 2 te Wijlre

gemeente Gulpen-Wittem

Bestemmingsplan

Ijsboerderij Klapstraat 2 te Wijlre

gemeente Gulpen-Wittem

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1729.BPijsboerdklapstr2-VG02
Rapportnummer:	M10079.02.064.R3/SVE
Opdrachtgever:	de heer P.G.M.J. Bex
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	vast te stellen
Datum:	8 november 2018

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Plangebied	9
2.1.1	Ligging.....	9
2.1.2	Omgeving	10
2.1.3	Bestaande situatie	11
2.2	Planontwikkeling	12
2.2.1	Specifiek horeca-concept	12
2.2.2	Herinrichting plangebied	12
2.3	Ruimtelijk-visuele effecten	15
2.3.1	Bestaand zicht.....	15
2.3.2	Nieuw zicht.....	16
2.3.3	Grondwerk	17
2.3.4	Conclusie ruimtelijk-visuele effecten	18
3	Planologisch-juridische status.....	19
3.1	Vigerend bestemmingsplan	19
3.2	Voorwaarden bij bestemmingsplanwijziging.....	20
4	Beleid	21
4.1	Rijksbeleid	21
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	21
4.1.2	Conclusie Rijksbeleid.....	22
4.2	Provinciaal beleid	22
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	22
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	23
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	24
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	25
4.2.5	Conclusie provinciaal beleid	26
4.3	Gemeentelijk beleid	26
4.3.1	Beleid ten aanzien van horeca	26
4.3.2	Terrassenbeleid.....	27
4.3.3	Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul.....	27
4.3.4	Conclusie gemeentelijk beleid.....	30

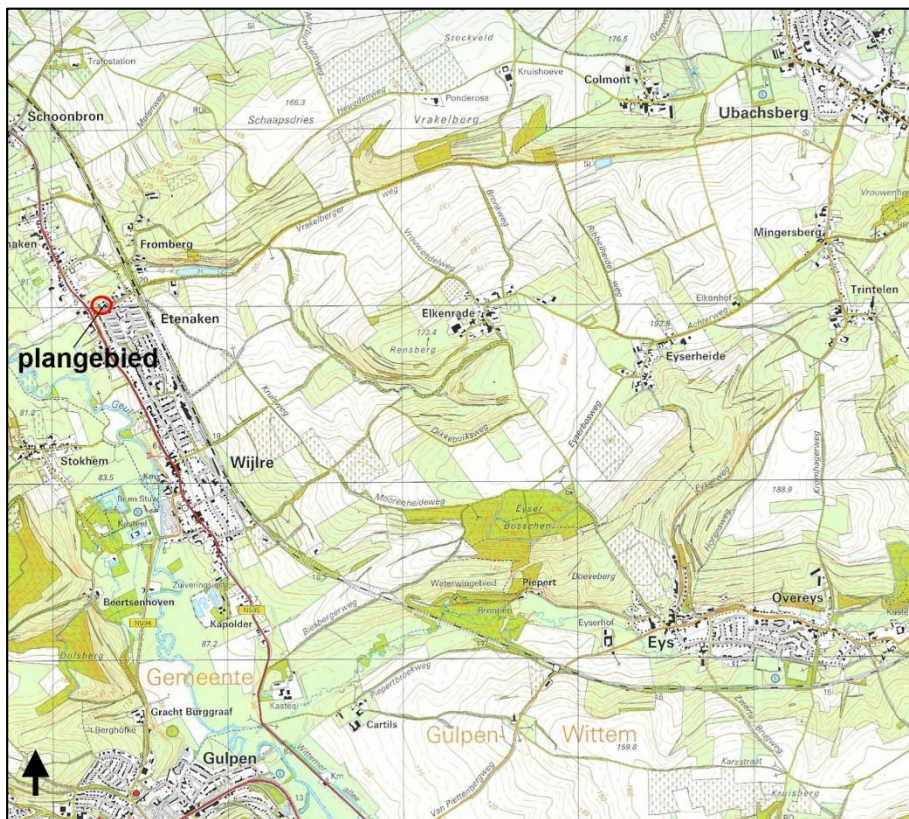
5	Milieutechnische aspecten	31
5.1	Bodem	31
5.1.1	Algemeen	31
5.1.2	Verricht verkennend bodemonderzoek.....	31
5.1.3	Conclusie bodem.....	32
5.2	Geluid	32
5.2.1	Geluidgevoelige objecten en terreinen	32
5.2.2	Gemeentelijke geluidkaart (wegverkeer)	33
5.2.3	Miljoenenlijntje	33
5.2.4	Indicatie geluidkwaliteit RIVM	34
5.2.5	Conclusie geluid	35
5.3	Milieuzonering	35
5.3.1	Algemeen	35
5.3.2	Activiteitenbesluit.....	35
5.3.3	Richtafstanden	36
5.3.4	Conclusie milieuzonering.....	39
5.4	Luchtkwaliteit.....	39
5.4.1	Algemeen	39
5.4.2	Het besluit NIBM	39
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen	40
5.4.4	Conclusie luchtkwaliteit.....	41
5.5	Externe veiligheid.....	41
5.5.1	Beleid	41
5.5.2	(Beperkt) kwetsbare objecten.....	42
5.5.3	Conclusie externe veiligheid.....	43
6	Overige ruimtelijke aspecten	45
6.1	Archeologie	45
6.1.1	Algemeen	45
6.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	45
6.1.3	Bodemverstoring	46
6.1.4	Conclusie archeologie.....	47
6.2	Kabels en leidingen	47
6.3	Verkeer en parkeren	48
6.3.1	Gemeentelijk beleid.....	48
6.3.2	Conclusie verkeer en parkeren.....	53

6.4	Natuur en landschap	53
6.4.1	Kernkwaliteiten	53
6.4.2	Natura2000	55
6.4.3	Landschapselementen	55
6.4.4	Inrichtingsplan.....	56
6.4.5	Conclusie	56
6.5	Flora en fauna.....	57
6.5.1	Flora- en faunawet.....	57
6.5.2	Natuurgegevens provincie Limburg	58
6.5.3	Waarnemingen.....	59
6.5.4	Conclusie	59
6.6	Duurzaamheid	59
7	Waterhuishouding.....	61
7.1	Vierde Nota Waterhuishouding	61
7.2	Provinciaal beleid	61
7.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas	61
7.4	Afvoer afval- en hemelwater	62
7.4.1	Afvalwater	62
7.4.2	Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein	62
7.4.3	Hemelwater dak- en erfverhardingen.....	63
7.4.4	Berekening hoeveelheden hemelwater	63
7.4.5	Opvang schoon hemelwater.....	63
7.4.6	Voorkomen van wateroverlast.....	63
7.4.7	Conclusie	63
8	Uitvoerbaarheid	65
8.1	Grondexploitatie	65
8.1.1	Algemeen	65
8.1.2	Exploitatieplan	65
8.2	Planschade.....	66
8.3	Financiële uitvoerbaarheid	66
9	Planstukken.....	67
9.1	Algemeen.....	67
9.2	Opbouw bestemmingsplan	67
9.2.1	Toelichting.....	68

9.2.2	Regels	68
9.2.3	Verbeelding	69
9.3	Toelichting juridische regeling	69
10	Vooroverleg, inspraak en formele procedure.....	71
10.1	Inleiding.....	71
10.2	Vooroverleg.....	71
10.3	Inspraak	71
10.4	Formele procedure.....	72
10.4.1	Algemeen	72
10.4.2	Zienswijzen	72
10.5	Tussenuitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State	73
10.5.1	Begrip ‘ijsboerderij’	73
10.5.2	Geluidniveaus.....	73
10.5.3	Inrichtingsplan.....	74
10.5.4	Procedure	74
11	Bijlagen	77

1 Inleiding

De heer P.G.M.J. Bex is eigenaar van de locatie Klapstraat 2 te Wijlre en exploiteert ter plekke sinds enkele jaren Paul's Ijsboerderij. De van origine agrarische bedrijfslocatie (pluimvee) wordt momenteel gebruikt voor diverse horecadoeleinden. Zo is onder andere momenteel sprake van activiteiten gericht op ijsverkoop, lunchroom, patisserie, high tea, verkoop van ter plaatse vervaardigde en geproduceerde (agrarische) streekproducten, feestjes, startpunt voor wandelingen e.d..



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

De hiervoor genoemde activiteiten hebben zich door de jaren heen als zodanig doorontwikkeld, waarbij de agrarische bedrijfsfunctie ter plekke als hoofdactiviteit is verdrongen.

Op grond van het ter plekke vigerende bestemmingsplan 'Kern Wijlre' zijn echter de huidige gevestigde (horeca)activiteiten niet toegestaan. Het college van burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittem heeft middels brief d.d. 13 mei 2014 (kenmerk: U.14.02367) kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan een bestemmingsplanwijziging, teneinde de huidige activiteiten in planologisch-juridisch opzicht correct te regelen. Betreffend schrijven is bijgevoegd als **bijlage 1**.

Naar aanleiding van de principemedewerking is een partiële herziening van het bestemmingsplan in procedure gebracht. Op 12 oktober 2016 is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in de beroepsprocedure tegen de herziening van het bestemmingsplan. De herziening van het bestemmingsplan is door de Raad van State vernietigd.

De uitspraak gaf op duidelijke wijze de knelpunten in de beoogde planontwikkeling aan. Naar aanleiding van de uitspraak is goed nagedacht over de toekomst van de ijsboerderij en zijn de plannen herzien. Het aangepaste plan is kleiner van omvang en het agrarische karakter van het plangebied komt nadrukkelijker naar voren. Dit wordt bewerkstelligd door de aanplant van een fruittuin, kruidentuin en boomgaard. In combinatie met de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is sprake van een 'ijsboerderij', waar op ambachtelijke wijze ijs en kleine gerechten worden gemaakt. Deze vorm van horeca past enkel in een van oorsprong boerderij en leent zich niet voor vestiging in een dorpscentrum. Omdat het serveren van ijs erg seizoensgebonden is, wordt tevens een kleine kaart gevoerd.

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 een 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.

2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Plangebied

2.1.1 Ligging

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Klapstraat 2 te (6321 RA) Wijlre, zijnde het verlengde van de Vrakelbergerweg die – komende vanuit Ubachsberg/Trintelen – uitkomt op de Valkenburgerweg (N595).



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

Kadastraal betreft onderhavig plangebied het perceel gemeente Wijlre – sectie G – nummer 205. Het totale oppervlak bedraagt 2.905 m².



Kadastrale kaart met ligging plangebied

2.1.2 Omgeving

Onderhavig plangebied is gelegen aan de noordzijde van de dorpskern Wijlre, te midden van een overwegende woonomgeving. De Klapstraat zelf betreft een vrij smalle weg (amper 4,5 meter breed), welke aan zuid(oost)elijke zijde wordt begrensd door een talud begroeid met groen. Bovenop het talud zijn de tuinen van de woningen aan de Burgemeester Petersstraat gelegen.

De Klapstraat komt uit op de Valkenburgerweg, gelegen op circa 50 meter zuidwestelijk van voorliggend plangebied. Dit betreft de provinciale weg N595 die – komend vanuit Valkenburg aan de Geul – uitkomt in Wittem op de N278 (Maastricht – Vaals).

De tuinen van de woningen gelegen aan de Valkenburgerweg 87 en 89 grenzen aan voorliggend plangebied.

Direct ten noordoosten van de Klapstraat zijn burgerwoningen (aan de Klapstraat zelf) gelegen; ten zuidwesten is een braakliggend perceel aanwezig. Een deel van dit braakliggende perceel maakt onderdeel uit van onderhavig plangebied.

Op circa 200 meter oostelijk bevindt zich het spoortracé van de Miljoenenlijn. Aan de westelijke zijde van de Valkenburgerweg bevindt zich op circa 500 meter van het plangebied de Geul.

Navolgende foto's geven een beeld van het plangebied.



Zicht op het plangebied
vanaf de T-splitsing
Klapstraat -
Valkenburgerweg



Zicht op het plangebied
vanaf de Klapstraat



Zicht op het plangebied
vanaf de Klapstraat
(vanuit noordoostelijke
richting)

2.1.3 Bestaande situatie

Het plangebied betreft het kadastrale perceel Wijlre – sectie G – nummer 205. Dit betreft de van origine als agrarisch in gebruik zijnde locatie aan de Klapstraat 2 te Wijlre zelf. Ter plekke waren – ten zuidwesten van de momenteel aanwezige bebouwing – drie kippenstallen aanwezig. Deze zijn omstreeks 1999/2000 gesloopt. Na beëindiging van de pluimveehouderij, heeft de agrarische bedrijfsvoering zich vervolgens gericht op akkerbouw.

De locatie Klapstraat 2 is begin 2014 in eigendom van de heer P.G.M.J. Bex overgaan, op basis waarvan het kadastrale perceelsnummer 205 is ontstaan. Ter plekke is sprake van bebouwing en buitenruimte die momenteel gebruikt worden voor (overwegend) horecadoeleinden.

Qua bestaande bebouwing is sprake van twee losse bebouwingselementen. Het voorste gedeelte betreft bebouwing in gebruik als (bedrijfs)woning (op verdieping), horecaruimte (begane grond) met bijbehorende keuken, ijssalon en sanitairruimte. Aan de achterzijde van het plangebied is sprake van een (losstaande) schuur, welke ruimte biedt aan de winkelruimte (boerderijwinkel) en facilitaire zaken zoals de spoelkeuken, ijsbereiding en opslag.

2.2 Planontwikkeling

2.2.1 Specifiek horeca-concept

Ter plekke van het plangebied exploiteert de initiatiefnemer een lichte vorm van horeca, bekend als 'ijsboerderij'. Binnen de voormalige agrarische bedrijfslocatie worden op ambachtelijke wijze ijs en kleine gerechten gemaakt. Deze vorm van horeca past enkel in een van oorsprong zijnde boerderij en leent zich niet voor vestiging in een dorpscentrum. Omdat het serveren van ijs erg seizoensgebonden is, wordt tevens een kleine kaart gevoerd.

Horecabedrijven komen in verschillende vormen qua aard en omvang voor. Denk hierbij aan een ijssalon, hotel, café, restaurant, discotheek enzovoort. De verschillen tussen deze vormen van horeca zijn groot, evenals de effecten op de omgeving. Ter plekke van het plangebied is enkel een ijsboerderij toegestaan. In de planregels is vastgelegd dat alleen deze specifieke vorm van horeca is toegelaten. **Ijs vormt daarbij het hoofdbestanddeel van hetgeen mag worden verstrekt. Daarnaast worden ondergeschikt kleine gerechten verstrekt.**

Het exploiteren van een restaurant is in het plangebied uitdrukkelijk niet toegestaan. Het verschil tussen een restaurant en de beoogde ijsboerderij zit in een aantal aspecten:

- de kortere tijd dat gasten een tafel bezetten;
- het feit dat er een belangrijk accent ligt op het vergasten van bezoekers gedurende de (hele) dag in tegenstelling tot met name de avond;
- het feit dat er kleine gerechten worden geserveerd, geen volwaardige maaltijden.

In tegenstelling tot vorenstaande ligt het accent in een restaurant op het aanbieden van volwaardige maaltijden, waarin de avondmaaltijd een prominente rol inneemt. De ijsboerderij onderscheidt zich hiervan doordat er geen volwaardige (avond)maaltijden worden bereid. In een restaurant geniet men een maaltijd en nuttigt men daarbij een drankje. In de ijsboerderij zal veelal sprake zijn het nuttigen van een drankje waarbij ook een klein hapje wordt genuttigd. Daarbij is in elk geval geen sprake van 'dineren'.

2.2.2 Herinrichting plangebied

Ten behoeve van voorliggend plangebied is een inrichtingsplan vervaardigd, dat voorziet in de herinrichting van het buitenterrein. Het doel van dit inrichtingsplan is meerledig:

- er dient te kunnen worden voorzien in een goed functionerende parkeervoorziening op eigen terrein van voldoende omvang;
- om de uitstraling van het plangebied vanuit kwalitatief oogpunt te verbeteren, is een goede inrichting van de buitenruimte gewenst, met als doel een goede ruimtelijke inpassing van het terrein en de gebouwen in de omgeving en tegelijkertijd een representatieve en aantrekkelijke inrichting voor de toeristen en recreanten die gebruik maken van de voorzieningen;
- eventuele overlast voor de omgeving dient tot een minimum te worden beperkt, en binnen de daartoe geldende regelgeving te vallen, zodat voor de omwonenden sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In navolgende figuur is het inrichtingsplan geprojecteerd op een luchtfoto en kadastrale ondergrond. In paragraaf 6.4.4 wordt nader ingegaan op dit inrichtingsplan en de concretisering daarvan (qua beplanting en materialisering). De cijfers in de figuur corresponderen met de hierna volgende toelichting op de schets.



Inrichtingsplan op luchtfoto en kadastrale ondergrond

Toelichting

Voorliggende planontwikkeling voorziet niet in het realiseren van nieuwe bouwmassa's ten opzichte van de bestaande bebouwing. De bestaande hoofdmassa (1) wordt gerenoveerd en opgeknapt. Enkel wordt tussen deze hoofdmassa en de losstaande schuur (2) een glazen luifel/doorgang (3) voorzien. Deze luifel/doorgang dient voor het droog kunnen bewegen door medewerkers tussen beide bebouwingsmassa's.

De keuken is beoogd binnen de hoofdmassa (1). De spoelkeuken is beoogd in de schuur (2). Een droge doorgang (3) tussen beide bebouwingselementen is daarbij wenselijk.

Het buitenterras (4) wordt direct naast en tussen de bestaande hoofdmassa en de schuur gesitueerd. Met deze situering wordt het terras op een zo groot mogelijke afstand van de omliggende woningen geplaatst en zijn de looplijnen voor de bediening kort.

Binnen het horeca-concept nemen de moestuin/kruidentuin (9) en de boomgaard (10) een belangrijke plek in. Deze elementen versterken niet alleen het agrarische karakter van het plangebied, maar de vruchten en kruiden worden ook daadwerkelijk binnen de bedrijfsvoering ingezet bij de bereiding van etenswaren.

De toegang tot het plangebied bevindt zich in de bestaande situatie direct langs de hoofdmassa. Vanwege het feit dat deze bebouwing direct aan de straat is gelegen, en de Klapstraat smal is, leidt het in- en uitrijden op deze plek tot verkeersonveilige situaties. Ook binnen het plangebied zelf is de ontsluiting direct langs de hoofdmassa richting het parkeren op het 'binnenterrein', een onwenselijke situatie. Deze 'knipt' het buitenterras los van de bebouwing en leidt voor zowel gasten als medewerkers tot onveilige situaties.

In het kader van de herinrichting van het terrein zal de in-/uitrit circa 20 meter in zuidwestelijke richting worden opgeschoven. Ter plekke bestaat een beter overzicht bij het in- en uitrijden, waardoor de verkeersveiligheid verbetert. De huidige ingang direct langs de hoofdmassa wordt zodanig versmald, dat deze enkel bruikbaar is voor wandelaars. Ten gunste van de verkeersveiligheid ter plekke voor de voetgangers zal tevens in het kader van de herinrichting van voorliggend plangebied langs de straatzijde, over de gehele lengte van het plangebied, een trottoir van circa 2 meter breed (8) worden gerealiseerd.

Vanuit de nieuwe in-/uitrit kunnen de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen (7) worden bereikt. De parkeerplaatsen worden omzoomd met (beuken)hagen, zodat de parkeerplaats, ondanks het meer intensieve en efficiënte ruimtegebruik, een groen karakter krijgt. Daarnaast wordt hierdoor het zicht vanaf het terras en vanuit de omgeving op de geparkeerde auto's beperkt. Op enkele plaatsen worden bomen in de haag geplant die bijdragen aan het groene karakter van de parkeerplaats.

Qua materialisering worden de parkeerstraten uitgevoerd in klinkerverharding, terwijl de parkeerplaatsen zelf worden voorzien in (gelige) lavasteen. Laatstgenoemde verharding wordt hard (doch is poreus en waterdoorlatend) en is geluidarm. Door de parkeerplaatsen tweezijdig haaks te richten op een centrale ontsluiting, wordt het ruimtebeslag tot een minimum beperkt. De verdeling over twee parkeerstraten maakt dat de lengte van beiden relatief beperkt kan blijven waardoor de schaal en maat van de voorziening in juiste verhouding is met de andere terreindelen.

Vanaf de parkeerplaats wordt centraal in het plangebied voorzien in een verbindende as in de vorm van een breed pad naar het centrale gedeelte van het erf (5). Dit centrale gedeelte geeft toegang tot alle voor bezoekers bestemde voorzieningen: het terras en de voorzieningen binnen en de ijssalon. Op dit centrale gedeelte van het plangebied wordt tevens ruimte gecreëerd voor het kunnen stallen van fietsen.

De bevoorrading, die buiten de openingstijden plaats vindt, zal geschieden vanaf het centrale gedeelte van het terrein. Vanuit de parkeerplaats is een opstelplaats voor een bestelauto ten behoeve van de bevoorrading toegankelijk (6).

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Ieder planvoornemen dat voorziet in nieuwbouw en/of herinrichting van een buitenterrein, gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. Zo ook voorliggende planontwikkeling.

2.3.1 Bestaand zicht

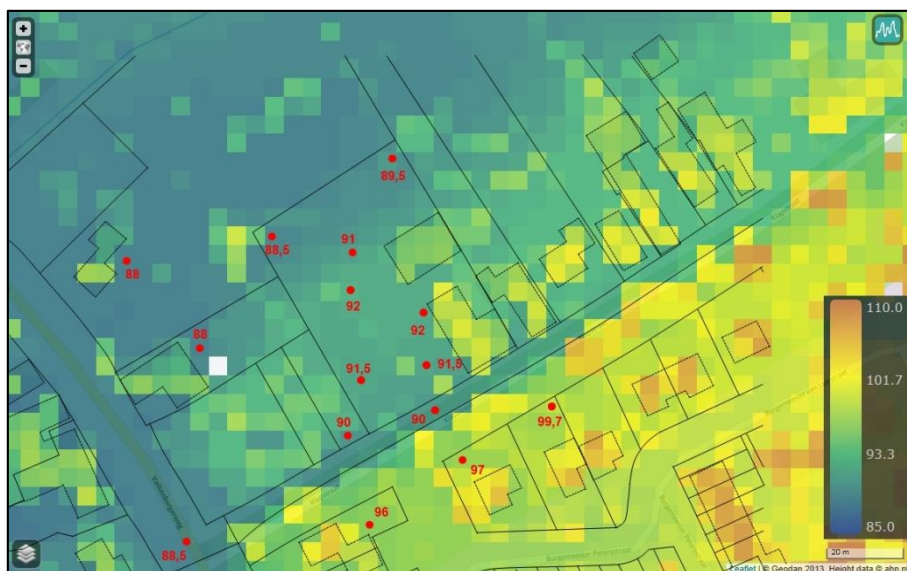
In de bestaande situatie bestaat geen volledig onbelemmerd zicht op onderhavig plangebied. Met name komende vanuit de Valkenburgerweg richting Klapstraat is, vanwege het braakliggende terrein aldaar, goed zicht op het plangebied en de bebouwing (hoofdmassa). Voor wat betreft de bestaande woningen aan de Klapstraat, bestaat geen zicht vanwege de afschermende werking van de reeds diverse bestaande bebouwing en tuinen aldaar.

Hoogteverschillen

Vanuit de overige zijden is vooraleerst vanwege bestaande hoogteverschillen in de omgeving nauwelijks zicht op de locatie. Zie schetsmatige weergave in eerstvolgende figuur.

Het zicht vanaf de Klapstraat wordt deels belemmerd door de ietwat hogere ligging van onderhavig plangebied ten opzichte van de straat. Ter plekke van de bestaande inrit bestaat wel een doorzicht naar het parkeren in het centrum van het plangebied. Het huidige buitenterras is – op ietwat hoger niveau ten opzichte van de Klapstraat – zichtbaar, slechts beperkt afgeschermd met enkele (tuin)beplanting. Deze zichtbaarheid beperkt zich in wezen ter hoogte van de huidige locatie zelf.

Het terrein gelegen achter de huidige schuur is vanuit de zijde van de Klapstraat, alsmede vanuit de Valkenburgerweg, in z'n geheel niet zichtbaar, vanwege het aflopende maaiveld aldaar. Het plangebied vormt als het ware een 'bult' tussen de Klapstraat en het achterliggende terrein.



Bestaande groenstructuur

Naast de diverse hoogteverschillen in de omgeving van onderhavig plangebied, speelt de bestaande groenstructuur direct rondom een belangrijke zichtbelemmerende rol. Deze bestaande groenstructuur is op een schetsmatige wijze inzichtelijk gemaakt in eerst navolgende figuur.

Vooraleerst wordt het zicht op het plangebied vanuit de woningen (tuinen) aan de Valkenburgerweg (huisnummer 87 en 89) in overwegende mate belemmerd vanwege de forse haagstructuren aan de (noord- en zuid)westelijke zijden van het plangebied. Wel bestaat vanuit de overzijde van de Valkenburgerweg – tussen deze twee woningen door – enig zicht op de locatie, zij het dat dit enkel de daken van de bestaande bebouwing aan de Klapstraat 2 betreft aangezien deze boven het tussengelegen groen uitsteken. Ter hoogte van de kruising tussen de Klapstraat en de Valkenburgerweg kan het plangebied, vanwege het tussengelegen braakliggende terrein, goed worden waargenomen.



Schetsmatige weergave bestaande groenstructuur

Vanuit de woningen aan de Burgemeester Petersstraat bestaat – ondanks de hogere situering van deze woningen (circa 5 meter hoger dan het plangebied) – nagenoeg geen zicht op het plangebied. Dit wordt veroorzaakt door de forse groenstrook in het talud parallel aan de zuidoostzijde van de Klapstraat.

2.3.2 Nieuw zicht

Ondanks dat in de bestaande situatie reeds sprake is van beperkt zicht op onderhavig plangebied vanuit diverse perspectieven, is bij voorliggende planontwikkeling veel aandacht besteed aan een zorgvuldige inpassing. Dit niet enkel middels nieuwe beplanting, echter tevens middels een juiste herinrichting van het bestaande terrein.

Dit om met name eventuele visuele overlast van geparkeerde auto's tot een minimum te beperken. Deze geparkeerde auto's zullen – naast een wat diepere ligging qua maaiveld dan de rest van het plangebied – grotendeels worden 'verscholen' achter rondom aan te leggen beukenhagen, een soort die in de winter bladhoudend is. Her en der wordt tussen de parkeerplaatsen voorzien in een boom, voor het creëren van een groener karakter. Met name vanuit de kruising Klapstraat – Valkenburgerweg verandert daarmee het huidige zicht.

Het 'resterende zicht' op geparkeerde auto's beperkt zich enkel tot het zicht vanuit de Klapstraat. Ten opzichte van de woningen aan de Valkenburgerweg 87 en 89 vallen de geparkeerde auto's volledig weg achter de reeds bestaande forse en hogere hagen, terwijl ten aanzien van het zicht vanuit de woningen aan de Burgemeester Petersstraat geen veranderingen optreden (vanwege de robuuste groenstructuur in het talud).

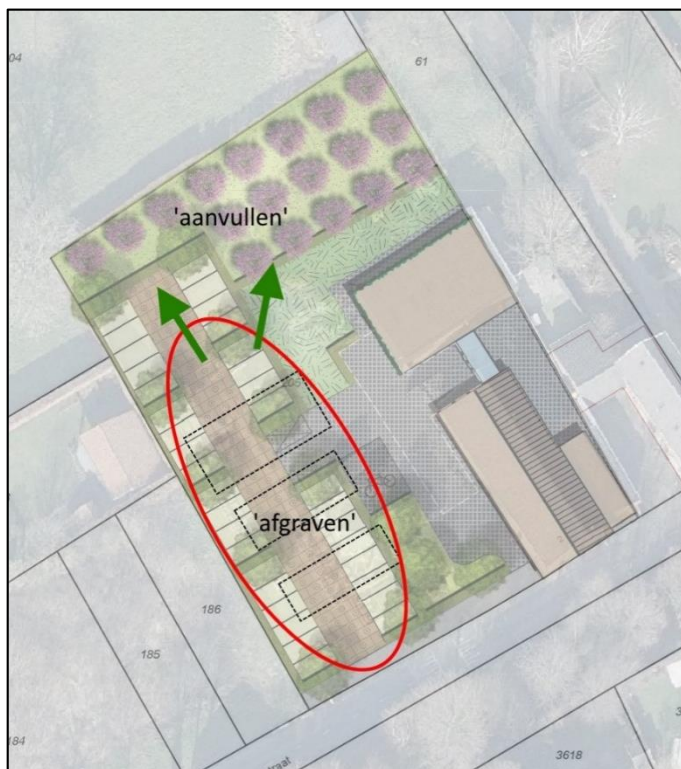
Mede vanwege de aanleg van een trottoir langs de straat, ontstaat visueel een bredere straat. Niet enkel voor de voetgangers, maar ook voor het langsrijdende verkeer creëert deze maatregel een (verkeers)veiligere situatie.

2.3.3 Grondwerk

Ten behoeve van de herinrichting van het buitenterrein dient grondwerk te worden verricht, waarbij gewerkt zal worden met een gesloten grondbalans: op delen binnen het plangebied zal sprake zijn van 'afgraven' (circa 1 à 1,5 meter) waarbij de vrijgekomen grond wordt gebruikt voor het 'aanvullen' elders binnen het plangebied.

Het deel van het plangebied waar het huidige maaiveld zal worden verlaagd, ten behoeve van het dieper liggende parkeerterrein, betreft globaal het gebied tegen de westelijke perceelsgrens. De vrijkomende grond zal worden gebruikt voor het 'aanvullen' van het noordelijk gelegen terreindeel, ter plekke van de beoogde boomgaard en de meest noordelijk gelegen parkeerplaatsen.

In navolgende figuur is op schetsmatige wijze weergegeven de beoogde 'af te graven' bodem ter plekke van het plangebied ingetekend en de locaties waar het huidige maaiveld zal worden aangevuld. Met de zwart onderbroken belijning is de ligging van de voormalige kippenstallen ingetekend, waarop in paragraaf 6.1.3 van voorliggende toelichting nader wordt ingegaan.



Schetsmatige weergave 'af te graven' deel plangebied en 'aan te vullen' delen ten opzichte van situering voormalige kippenstallen (zwart onderbroken belijning)

2.3.4 Conclusie ruimtelijk-visuele effecten

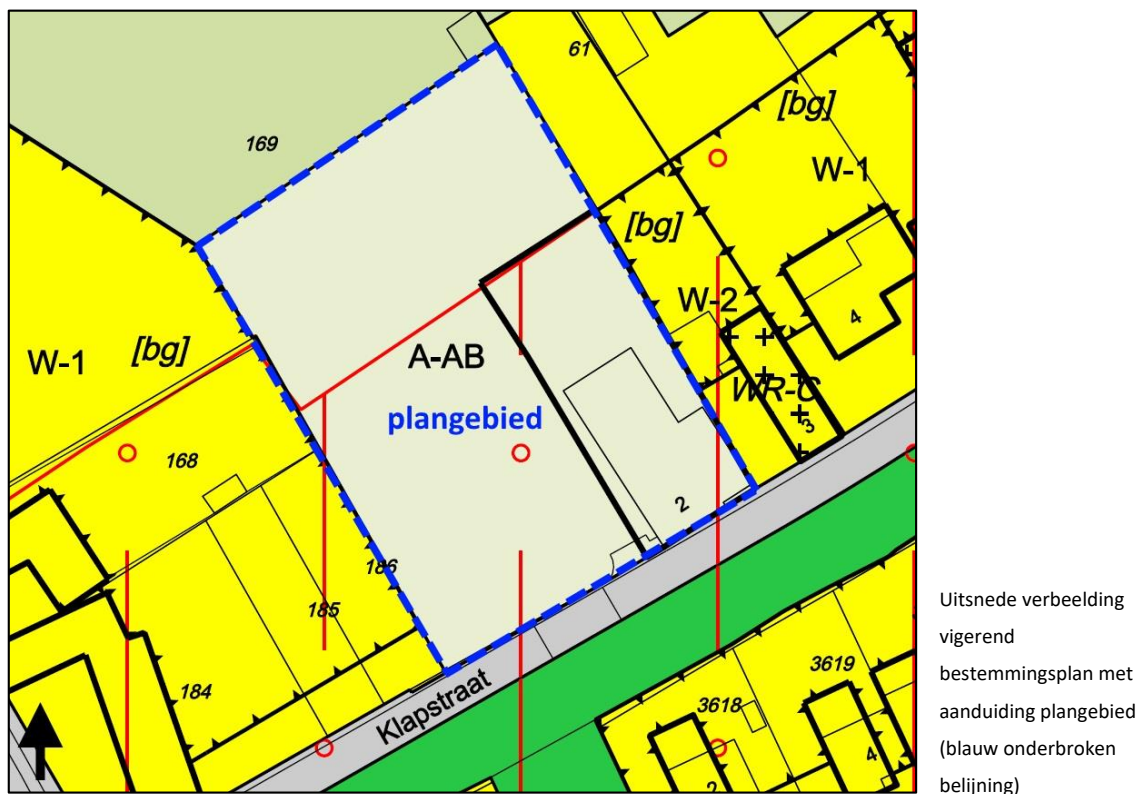
Naast het bieden van een correcte planologisch-juridische regeling voor de beoogde horeca-activiteiten voorziet voorliggende planontwikkeling in de herinrichting van het plangebied waarbij de kwaliteit van de locatie vanuit alle opzichten wordt verbeterd. In ruimtelijk-visuele zin is daarmee sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Ten opzichte van de bestaande situatie wordt gestreefd naar een algehele kwaliteitsverbetering. Die ruimtelijk-visuele effecten die optreden, zullen derhalve enkel leiden tot een meer aantrekkelijke ruimtelijke uitstraling.

3 Planologisch-juridische status

3.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plekke van voorliggend plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Kern Wijlre', vastgesteld op 19 april 2010 door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem.



Op basis van dit vigerende bestemmingsplan is sprake van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf'. Voor het gehele plangebied, behoudens het noord(westelijke) deel van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' is sprake van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – rode contour'.

Ter plekke van de locatie Klapstraat 2 te Wijlre zijn horeca-activiteiten beoogd. Gelet op de ter plekke vigerende bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' (specifiek artikel 4.5.2, sub d) is 'horeca' niet toegestaan 'anders dan ondergeschikt aan het toegelaten gebruik'. Primair zou een bedrijfsvoering gericht op agrarische activiteiten ter plekke dienen te worden gevoerd.

Het vigerende bestemmingsplan biedt geen (binnenplanse) mogelijkheden om het beoogde gebruik voor horecadoeleinden mogelijk te maken. Zodoende dient een separate (bestemmingsplan)procedure te worden doorlopen, waartoe een 'postzegelbestemmingsplan' dient te worden opgesteld.

3.2 Voorwaarden bij bestemmingsplanwijziging

Bij de standpuntbepaling van het college van burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittem ten aanzien van het correct planologisch-juridisch regelen van de huidig gevestigde (horeca)activiteiten ter plekke van onderhavig plangebied, is een aantal voorwaarden gesteld (zie tevens bijlage 1).

1. Ten behoeve van de horecafunctie dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en dient er sprake te zijn van een adequate ontsluiting van en naar het plangebied;
2. Omwille visuele overlast voor de omgeving te voorkomen dient het plangebied landschappelijk te worden ingepast middels een landschappelijk inpassingsplan;
3. In verband met de wijziging van het gebruik zal er een exploitatie-/planschadeovereenkomst worden afgesloten, waarin geregeld wordt dat eventuele planschade en/of andere exploitatiekosten in relatie tot de wijziging van het gebruik voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Ad 1. Parkeren en ontsluiting

Mede vanwege de door de gemeente gestelde voorwaarden voor voldoende parkeergelegenheid en adequate ontsluiting, is het inrichtingsplan vervaardigd. Voorzien wordt in afdoende parkeergelegenheid, alsmede een verplaatsing van de huidige in-/uitrit ten gunste van de verkeersveiligheid. In paragraaf 6.3 van voorliggende toelichting wordt nader ingegaan op het aspect verkeer en parkeren.

Ad 2. Landschappelijk inpassingsplan

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld. Onderdeel van dit inrichtingsplan is – naast de herinrichting van het terrein – het voorzien in nieuwe beplantingen teneinde visuele overlast tot een minimum te beperken. Deze beplanting heeft tevens een functie binnen de bedrijfsvoering. Op de te realiseren landschappelijke elementen wordt nader ingegaan in paragraaf 6.4.4 van voorliggende toelichting, op basis waarvan is geconcludeerd dat visuele overlast door middel van nieuwe aanplant tot een minimum zal worden beperkt.

Ad 3. Exploitatie-/planschadeovereenkomst

De eigenaar van onderhavige locatie zal met de gemeente Gulpen-Wittem de exploitatie-/planschadeovereenkomst aangaan en de kosten – die direct verband houden met de door hem geïnitieerde (bestemmingsplan)wijziging – dragen.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). De gemeentelijke beleidslijn is ontleend aan het bestemmingsplan 'Kern Wijlre'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het instandhouden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

4.1.2 Conclusie Rijksbeleid

Voorzien wordt in een correcte planologisch-juridische regeling voor de bestaande ijsboerderij. In formeel opzicht is sprake van vrijkomende agrarische bebouwing en bijbehorend erf, die worden herbenut en heringericht ten behoeve van de horeca-activiteiten.

Voorliggende planontwikkeling betreft geen rijksverantwoordelijkheid, zoals bedoeld in de structuurvisie.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'.



Uitsnede kaart
'zoneringen' POL2014
met ligging plangebied

Overig bebouwd gebied

Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Het noordoostelijke deel van onderhavig plangebied (de tuin, speelruimte en buitenopslag) is – blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' – gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen.



Uitsnede kaart
'milieubeschermings-
gebieden' Omgevings-
verordening Limburg
2014 met ligging
plangebied

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. In paragraaf 6.4 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie opgenomen dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen dient te worden onderzocht.

In beginsel dient te worden geconstateerd dat voorliggende planontwikkeling niet voorziet in een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening, specifiek gedefinieerd in artikel 1.1.1, lid 1, onder i. De definitie luidt als volgt:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Van een dergelijke ontwikkeling is in casu geen sprake. Het plan is derhalve niet aan de Ladder getoetst. Wel is gekeken naar leegstaande eventuele alternatieve (monumentale en/of beeldbepalende) locaties, in lijn met het POL 2004. Zo is gekeken naar Hoeve De Brulle (Breulsweg 3). Gebleken is dat deze locatie vanwege diverse redenen niet haalbaar is. Bij eventueel gebruikmaken van een alternatieve locatie dient mede beoordeeld te worden welke (on)mogelijkheden ter plekke van het plangebied aan de orde zijn. Het dient immers niet zo te zijn dat de eventuele leegstandsvraag feitelijk enkel verschoven wordt. Alles overwegende is bij voorliggende planontwikkeling ervoor gekozen om ter plekke van het plangebied, gelegen binnen bestaand bebouwd gebied, de bestaande bebouwing en gronden te transformeren overeenkomstig de tweede trede van de ladder.

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' heeft de provincie Limburg de beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' in het leven geroepen. In deze beleidsregel geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu. De gemeente Gulpen-Wittem beschikt over een dergelijke structuurvisie, in een samenwerkingsverband met de gemeenten Vaals en Valkenburg aan de Geul (zie paragraaf 4.3).



Rode contour kern
Wijlre en aanduiding
plangebied

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het provinciale beleid alsmede gelet op het ingekomen advies ex artikel 3.1.1 Bro van de provincie (zie paragraaf 10.2) vormt dit beleid geen onoverkomelijke belemmeringen ten aanzien van voorliggende planontwikkeling.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Beleid ten aanzien van horeca

Gelet op de toelichting behorende bij het bestemmingsplan 'Kern Wijlre' wordt ten aanzien van horeca-activiteiten door de gemeente navolgende beleidslijn in beginsel gevolgd:

De bestemming 'Horeca' is hoofdzakelijk toegestaan binnen de bestemming 'Centrum – 1'. Daarnaast zijn er aan de Elkenraderweg 1 en de Parallelweg 30 horecagelegenheden aanwezig. Deze zijn toegestaan op de huidige locatie.

Het is niet wenselijk dat er horecagelegenheden worden opgericht op andere locaties binnen de woonomgeving. Dit in verband met eventueel overlast door geluid en parkeren van bezoekers. Het beleid van de gemeente geeft dan ook de voorkeur aan het onderbrengen van horecavoorzieningen binnen de bestemming 'Centrum – 1'. Het beleid is primair gericht op:

1. voorkomen moet worden dat de bebouwing van deze voorzieningen in de toekomst voor niet op de aard en omvang van het plangebied afgestemde voorzieningen kan worden gebruikt.
2. een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden, alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid is toelaatbaar.

Bij voorliggende planontwikkeling wordt afgeweken van de hiervoor aangehaalde beleidslijn. Immers, sprake is van het planologisch-juridisch vastleggen van een horecagelegenheid binnen een (overwegend) woonomgeving, niet gelegen binnen de bestemming 'Centrum – 1'.

In casu is echter geen sprake van reguliere horeca, maar van een horeca-concept waarbij het agrarische karakter van het plangebied een belangrijke rol speelt. De ijsboerderij is gevestigd op een voormalige agrarische bedrijfslocatie. In het beoogde horeca-concept zullen de aangeboden gerechten zoveel mogelijk met eigen kruiden en eigen fruit worden gemaakt. In combinatie met de eigen ijsbereiding, is sprake van een bijzondere vorm van horeca, waar op ambachtelijke wijze ijs en kleine gerechten worden gemaakt. Deze vorm van horeca heeft ruimte nodig, past alleen in een van

oorsprong boerderij en leent zich niet voor vestiging in een dorpscentrum.

Tevens wordt middels voorliggend document aangetoond dat geen sprake is van geluidoverlast en/of parkeeroverlast (zie paragrafen 5.2 en 6.3) in die zin dat dit zou leiden tot een onacceptabel woon- en leefklimaat voor de (directe) woonomgeving.

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om medewerking te verlenen aan het correct planologisch-juridisch regelen van de specifieke horeca-activiteiten ter plekke van onderhavig plangebied.

4.3.2 Terrassenbeleid

Bij besluit d.d. 21 juni 2011 heeft de gemeente Gulpen-Wittem bepaald dat de vergunningplicht voor het exploiteren van een terras is vervallen. Het exploiteren van een terras is enkel mogelijk indien voldaan wordt aan een aantal specifieke regels:

Artikel 2.3.1.3 Exploiteren van terrassen

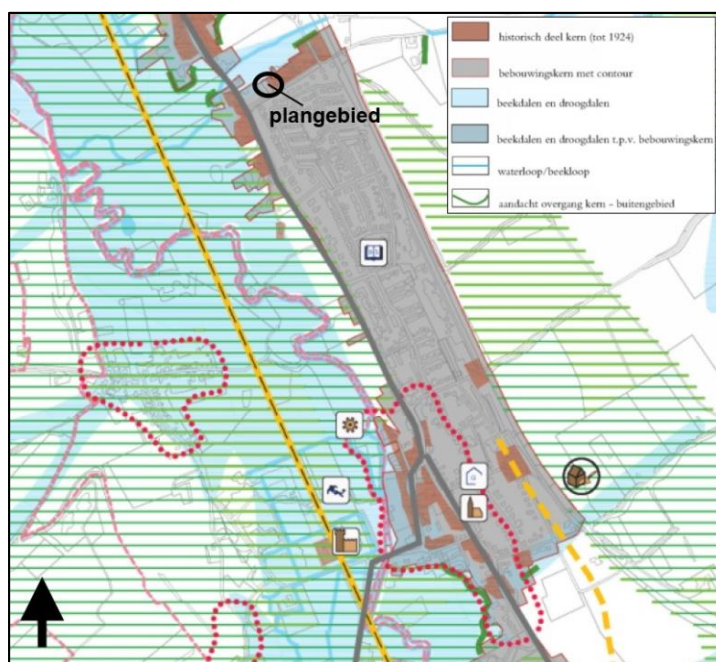
1. Het is verboden een terras bij een horecabedrijf te exploiteren als:
 - a. met betrekking tot de ligging en het onderhoud aan het terras door de exploitant niet de nodige zorgvuldigheid wordt betracht;
 - b. het terras ontsierend is voor het straatbeeld;
 - c. het terras gevaar of hinder oplevert voor de omgeving;
 - d. er geen sprake is van een vrije en onbelemmerde doorgang van minimaal 1,50 meter voor voetgangers, invaliden- en kinderwagens;
 - e. het elders dan bij het pand waar het bedrijf wordt geëxploiteerd wordt aangelegd;
 - f. er geen vrij en onbelemmerde doorgang van minimaal 3,50 meter aanwezig is ten behoeve van hulpdiensten;
 - g. het terras wordt gesitueerd op een openbare parkeerplaats.
2. De burgemeester kan ontheffing verlenen van het verbod, bedoeld in het eerste lid.
3. De burgemeester kan nadere regels stellen ten aanzien van het plaatsen van terrassen.

Met betrekking tot het buitenterras ter plekke van onderhavig plangebied is geen sprake van de in lid 1 genoemde verboden.

4.3.3 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

Zoals in paragraaf 4.2.4 van voorliggend document aangegeven, heeft de gemeente Gulpen-Wittem de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' verankerd in de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul'. De gemeenteraad van Gulpen-Wittem heeft op 29 maart 2012 deze intergemeentelijke structuurvisie vast te stellen voor wat betreft het onderdeel Gulpen-Wittem.

Het beleid zoals opgenomen in deze intergemeentelijke structuurvisie is van toepassing op de gebieden gelegen buiten de zogenaamde 'rode contouren'. Deze rode contour loopt door het plangebied (zie tevens figuur in paragraaf 4.2.4). Het deel van onderhavig plangebied dat gelegen is buiten de 'rode contour', is in de intergemeentelijke structuurvisie aangeduid als 'flauwe hellingen en droogdalen'. Op de specifieke kaart voor de kern Wijlre is dit aangeduid als 'beekdalen en droogdalen' (deels ter plekke van bebouwingskern).



Kaart Kern Wijlre (intergemeentelijke structuurvisie)

Ten aanzien van de 'flauwe hellingen en droogdalen' wordt in de intergemeentelijke structuurvisie het navolgende aangegeven:

In de zone met flauwe hellingen is de landbouw, evenals op de plateaus, de hoofdfunctie en zal dit ook in de toekomst blijven. Bij het agrarisch gebruik dient rekening te worden gehouden met de landschappelijke en natuurlijke elementen die er (nog) zijn. Deze hebben naast een landschappelijke functie veelal ook een functie in de erosiebestrijding. Evenals op de plateaus kunnen er in deze zone onder voorwaarden mogelijkheden worden geboden voor uitbreiding van bestaande en voor nieuwe bebouwing. Bij de situering van de bebouwing is het wenselijk aan te sluiten bij het cultuurhistorische bebouwingspatroon, op de overgang van beekdalbodemplaat naar helling en liefst zoveel mogelijk aansluitend bij bestaande clusters van bebouwing en/of landschapselementen. Vaak bieden de plooiingen aan de monding van een droogdal, in de overgang naar het beekdal, de mogelijkheid tot een goede landschappelijke inpassing van bebouwing te komen. Bebouwing midden in een droogdal is in het algemeen een minder goede optie. In sommige gevallen kan de helling juist de mogelijkheid geven om een deel van de landschappelijke inpassing te realiseren door het ingraven van de bebouwing.

In dit verband dient echter te worden opgemerkt dat, met inwerkingtreding van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (zie paragraaf 4.2.1) de exacte begrenzing van de rode contouren door de provincie is losgelaten en wordt overgelaten aan de gemeenten. Onderhavig plangebied is in z'n geheel gelegen binnen de zone 'overig bebouwd gebied'. De feitelijke situatie ter plekke van het plangebied is niet anders: het deel gelegen buiten de (eerder vastgelegde begrenzing) van de rode contour wordt overwegend ingericht als (hoogstam)boomgaard en voor een klein deel als parkeerplaats. Bij voorliggende planontwikkeling is gekozen voor maatwerk en beoordeeld dat onderhavig plangebied in z'n geheel kan worden aangemerkt als bestaand bebouwd gebied, waardoor het leveren van een tegenprestatie op basis van het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu' niet aan de orde is. Weliswaar heeft de gemeente ten aanzien van voorliggende planontwikkeling de voorwaarde gesteld dat sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarin zal worden voorzien (zie paragraaf 6.4.6).

Vanuit beleidsmatig oogpunt wordt in de intergemeentelijke structuurvisie ten aanzien van de recreatieve en toeristische functies van kernen het navolgende vermeld:

Gestreefd wordt naar minimaal het behoud van en waar mogelijk de versterking van de recreatieve en toeristische functie van de kernen in de 3 gemeenten. Versterking betekent veelal kwaliteitsverbetering en in een aantal gevallen ook omschakeling naar andere doelgroepen.

Specifiek ten aanzien van horecavestigingen wordt het volgende aangegeven:

Voor horecavestigingen geldt vrijwel hetzelfde als voor detailhandel. Nieuwvestiging dient zoveel als mogelijk plaats te vinden in de centrale delen van de kernen en de aanloopstraten naar deze gebieden. Binnen de woonomgeving is vestiging van horecagelegenheden moeilijker, gezien de potentiële overlastsituaties, die dit afhankelijk van het type bedrijf, met zich mee brengt. Onder deze categorie moeten ook toeristisch-recreatieve voorzieningen begrepen worden, waaronder verblijfsrecreatieve voorzieningen en ondersteunende voorzieningen voor extensieve dagrecreatie zoals eethuisjes, terrassen etc.

Zoals uit vorenstaande passage – specifiek ten aanzien van horecavestigingen – blijkt, is voorliggende planontwikkeling op onderhavige locatie niet zonder meer toegestaan. Sprake is immers van de ligging binnen een woonomgeving en de gemeente wenst te voorkomen dat mogelijk overlast ontstaat.

Het uitgangspunt zoals omschreven in de intergemeentelijke structuurvisie hoeft niet rigide te worden toegepast: afwijken van het uitgangspunt is mogelijk, mits dit goed wordt gemotiveerd. Het college wil medewerking verlenen aan het planologisch regelen van het specifieke horeca-concept, en is bereid af te wijken van het uitgangspunt zoals beschreven in de structuurvisie. De ijsboerderij is namelijk ongeschikt voor vestiging in de centrale delen van de kern, omdat deze vorm van horeca alleen ter plekke van een voormalige boerderij kan worden uitgeoefend en zich niet leent voor vestiging in een dorpscentrum.

Mogelijke overlast voor de omgeving heeft het college van burgemeester en wethouders bij haar principebesluit overwogen. Op basis daarvan is kenbaar gemaakt enkel te kunnen instemmen met het correct regelen van de bestaande activiteiten en (omwille van potentiële overlast) geen verdere intensivering van de activiteiten toe te staan. De beoogde activiteiten zijn niet intensiever dan de bestaande activiteiten. Dit is in de planregeling gewaarborgd.

Op het voorkomen van eventuele overlast (zoals geluid en verkeer/parkeren) als gevolg van de gebezigde activiteiten ter plekke van het plangebied wordt in voorliggend document verderop nader ingegaan.

Voorts, voor wat betreft voorliggende planontwikkeling wordt niet voorzien in het realiseren van (nieuwe) bebouwing buiten de 'rode contour' c.q. ter plekke van de aanduiding 'beek- en droogdal'. Het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu' – conform intergemeentelijke structuurvisie – is derhalve in casu niet van toepassing.

4.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het hiervoor uiteengezet vigerende gemeentelijke beleid zijn er – mede gelet op de diverse overwegingen ten aanzien van de verschillende te beschouwen (milieutechnische en overige ruimtelijke) aspecten zoals gedaan in voorliggend document – geen overwegende belemmeringen ten aanzien van voorliggende planontwikkeling.

5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Bodem

5.1.1 Algemeen

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Hoewel de huidige horeca-activiteiten reeds meerdere jaren ter plekke van onderhavig plangebied plaatsvinden, dient – vanwege het nu middels voorliggend bestemmingsplan planologisch-juridisch correct vastleggen – in casu een verkennend bodemonderzoek te worden verricht. Ten opzichte van de vigerende bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch Bedrijf’ wordt immers voorzien in een ‘gevoeligere bestemming’, te weten de bestemming ‘Horeca’.

5.1.2 Verricht verkennend bodemonderzoek

Het verkennende bodem- en asbestonderzoek is verricht door Aelmans ECO B.V.. De rapportage van dit verrichte onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 2**. Naar aanleiding van dit verrichte verkennende bodemonderzoek zijn navolgende conclusies en aanbevelingen gedaan:

Zintuiglijk zijn tijdens de verrichte veldwerkzaamheden geen noemenswaardige bodemvreemde materialen aangetroffen.

De analytisch onderzochte bovengrond bevat marginale overschrijdingen, die weliswaar de achtergronden overschrijden, maar niet de maximale waarden voor klasse ‘wonen’. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is geen sprake van belemmeringen voor voortzetting van het gebruik en daarmee gepaard gaande horecabestemming.

Uit de analyseresultaten van de ondergrond (vanaf 0,50 à 0,70 meter) blijkt dat geen achtergrondwaarden worden overschreden.

Tijdens de verrichte veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van deze bevindingen en het historische bodemonderzoek is daartoe geen verder onderzoek verricht.

5.1.3 Conclusie bodem

Naar aanleiding van het verrichte verkennende bodem- en asbestonderzoek is er geen aanleiding om over te gaan tot nader onderzoek. Ondanks de marginaal verhoogde concentraties in de bovengrond, bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

5.2 Geluid

In deze paragraaf wordt ingegaan op het aspect geluid van externe komaf. In dit kader kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

5.2.1 Geluidgevoelige objecten en terreinen

In het kader van de Wet geluidhinder worden navolgende objecten beschermd tegen geluid:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen;
- geluidsgevoelige terreinen.

Een 'ander geluidsgevoelig gebouw' is conform artikel 1 van de Wet geluidhinder aangewezen in het Besluit geluidhinder (Bgh). Als 'ander geluidsgevoelig gebouw' zijn in artikel 1.2 Bgh aangewezen:

- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Een 'geluidsgevoelig terrein' is conform artikel 1 Wet geluidhinder aangewezen in het Besluit geluidhinder (Bgh). Als 'geluidsgevoelig terrein' zijn in artikel 1.2 Bgh aangewezen:

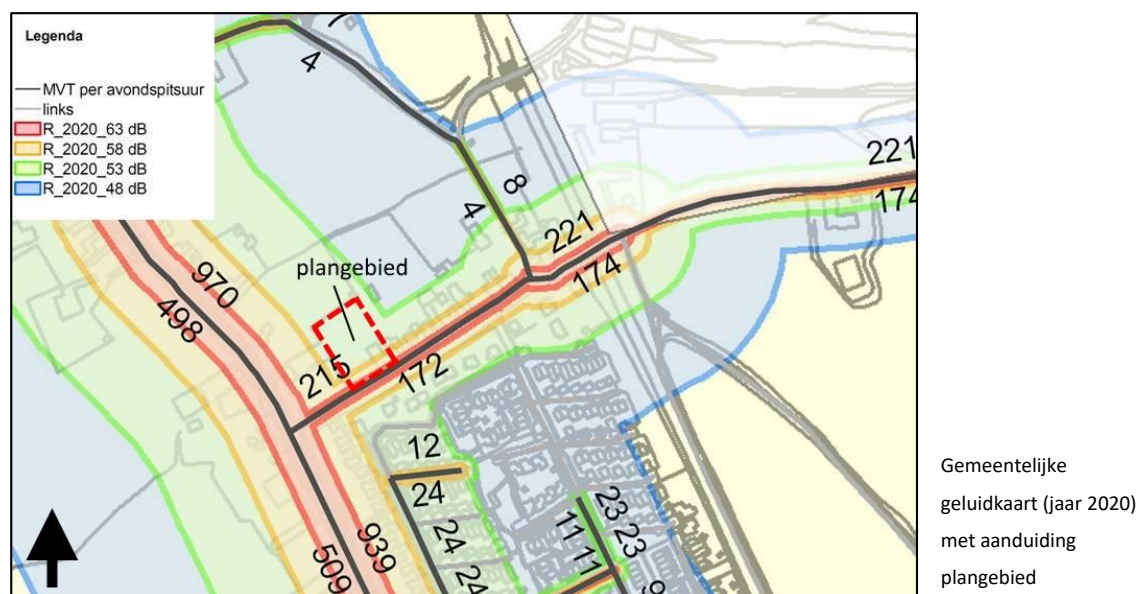
- woonwagenstandplaatsen;
- ligplaatsen voor woonschepen.

Strikt genomen is – op basis van vorenstaande (limitatieve) lijst – geen sprake van het realiseren van een (nieuw) geluidgevoelig object/gebouw/terrein. Echter, in specifieke situaties zullen – blijkens jurisprudentie – in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook andere functies moeten worden beschouwd. In principe kan 'elke situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven' als geluidgevoelig beschouwd worden. Dit betekent niet meteen dat deze situaties grondig beschouwd dienen te worden of een hoog beschermingsniveau tegen geluid verdienen. Het geeft wel aan dat de motivering 'een functie is niet geluidgevoelig' een te magere motivering is.

Nu dat voorliggende planontwikkeling voorziet in het planologisch-juridisch regelen van een horecavoorziening met bijbehorende terrasfunctie – en zodoende gesproken zou kunnen worden van ‘een situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven’ – wordt hiernavolgend voor onderhavige planontwikkeling, vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, nader ingegaan op het aspect geluid (van externe komaf).

5.2.2 Gemeentelijke geluidkaart (wegverkeer)

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de (wettelijke) geluidzones van de Klapstraat en Valkenburgerweg. Voor beide wegen geldt een maximum snelheidsregime van 50 km/u. In navolgende figuur is onderhavige plangebied ingetekend op de gemeentelijke geluidkaart.



Vanwege de omliggende wegen bedraagt de geluidbelasting ter plekke van onderhavig plangebied blijkens de gemeentelijke geluidkaart in hoofdzaak 53 dB. Daar waar het plangebied grenst aan de Klapstraat en het meest nabij de Valkenburgerweg is gelegen, bedraagt de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer 58 dB.

5.2.3 Miljoenenlijntje

Onderhavig plangebied is tevens gelegen op circa 190 meter afstand van het ‘Miljoenenlijntje’. Dit betreft een (recreatieve) treinverbinding tussen Simpelveld en Valkenburg aan de Geul, via onder ander Wijlre, met een historische trein. Blijkens de dienstregeling wordt niet iedere dag gebruik gemaakt van dit spoortracé. Grofweg wordt per jaar circa 100 dagen gebruik gemaakt van het tracé. Die dagen rijdt over het spoortracé nabij onderhavig plangebied vier keer per dag de stoomtrein en twee keer per dag de railbus.

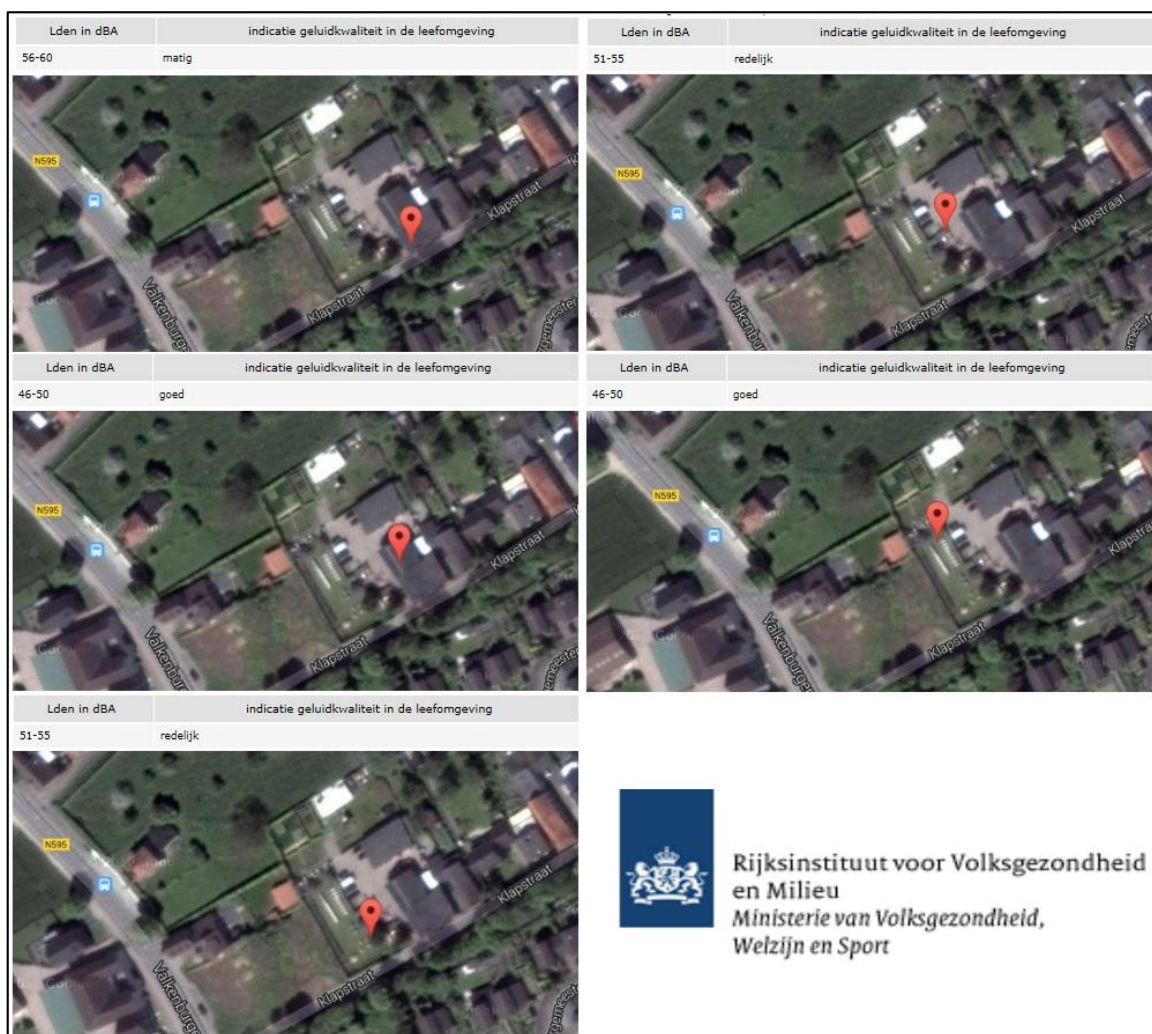
De geluidbelasting ten gevolge van het gebruik van het ‘Miljoenenlijntje’ leidt, gelet op de (recreatieve) aard en het niet-permanente karakter, niet tot zodanig onacceptabele geluidbelasting ten aanzien van onderhavig plangebied dat ter plekke sprake zou zijn van een onacceptabele situatie.

5.2.4 Indicatie geluidkwaliteit RIVM

Het RIVM heeft een geluidkaart ontwikkeld, via welke een indicatie kan worden verkregen van de geluidkwaliteit op een bepaalde locatie. Deze geluidkwaliteit is gebaseerd op een indeling in klassen van 5 dB van de totale gecumuleerde geluidbelasting van wegverkeer, railverkeer, luchtvaart, windturbines en industrie. De indicatie van geluidkwaliteit heeft betrekking op de situatie buitenshuis.

Hoewel de kwaliteitsindicatie van het RIVM niet kan worden gebruikt in het kader van normtoetsing, is deze ten behoeve van voorliggende planontwikkeling weliswaar goed bruikbaar om (indicatief) inzicht te verkrijgen in de geluidkwaliteit ter plekke van het plangebied. Dit met name om te kunnen beoordelen of het gebruik van de buitenruimte voor de beoogde terrasfunctie vanuit het oogpunt van geluid (van externe komaf) als acceptabel kan worden beschouwd.

In navolgende figuur is voor een aantal locaties ter plekke van het plangebied op basis van de geluidkaart van het RIVM een indicatie van de geluidkwaliteit beschouwd.



Indicatie geluidkwaliteit conform geluidkaart RIVM op diverse locaties ter plekke van het plangebied

Gelet op de geluidkaart van het RIVM is indicatief de geluidkwaliteit van de buitenruimte ter plekke van onderhavig plangebied alwaar mensen kunnen verblijven (het buitenterras) in z'n algemeenheid 'goed (46-50 dBA)'.

5.2.5 Conclusie geluid

Voorliggende planontwikkeling leidt niet tot het realiseren van een (nieuw) geluidgevoelig object en/of terrein. Vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is desalniettemin in voorliggende paragraaf een uiteenzetting gegeven van de geluidbelasting ter plekke van onderhavig plangebied. Daaruit is gebleken dat de geluidkwaliteit van de buitenruimte als 'redelijk' tot 'goed' kan worden betiteld.

In dit kader is tevens van belang dat de gasten, die de horecagelegenheid bezoeken, in hun afwegingen daarbij tevens de aantrekkelijkheid van de locatie (en daarmee tevens eventuele geluidoverlast) in ogenschouw zullen nemen. Is sprake van een te hoge – voor gasten onacceptabele – geluidhinder, zullen deze geen gebruik maken van de horecafaciliteiten ter plekke.

De praktijk in de afgelopen jaren heeft echter uitgewezen dat de ter plekke van onderhavig plangebied feitelijk geëxploiteerde horecagelegenheid een lokale én regionale aantrekkingskracht heeft. Eventuele hinder door geluid van externe komaf lijkt daarmee voor de gasten geen belemmerende werking te hebben ter plekke van onderhavige locatie.

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.3 Milieuzonering

5.3.1 Algemeen

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

5.3.2 Activiteitenbesluit

Voor horecabedrijven – waarvan bij voorliggende planontwikkeling ter plekke van onderhavige plangebied sprake is – gelden de algemene regels van het Activiteitenbesluit. Het gaat hierbij dan voornamelijk om bepalingen om hinder voor de omgeving te beperken of te voorkomen. Het Activiteitenbesluit stelt voor horeca voornamelijk eisen aan geluid, lucht en afvalwater. Die zijn nader uitgewerkt in de Activiteitenregeling milieubeheer.

Onderhavige bedrijfsactiviteiten dienen derhalve te voldoen aan deze eisen voortvloeiende uit het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling milieubeheer, waartoe – losstaand van, en na afronding van, het ruimtelijke traject – een melding moet worden ingediend.

5.3.3 Richtafstanden

Losstaand van de wettelijke vereisten waaraan de activiteiten ter plekke van voorliggend plangebied zullen moeten voldoen, wordt hiernavolgend ingegaan op de diverse hinderaspecten op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).

Bij het al dan niet toelaten van (nieuwe) bedrijfsactiviteiten dienen deze qua omvang en aard te passen binnen de omgeving. Daarbij mag geen onevenredige milieuhinder optreden waardoor het woon- en leefklimaat in de directe (woon)omgeving wordt aangetast.

In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) worden richtafstanden genoemd die in beginsel in acht moeten worden genomen tussen milieubelastende bedrijfsactiviteiten en woningen. De afstanden hebben betrekking op geur, stof, geluid en gevaar. Verder zijn per bedrijfsactiviteit voor de aspecten verkeersaantrekkende werking, visuele hinder, bodemverontreiniging en luchtverontreiniging aangegeven of sprake is van een specifiek aandachtspunt ('indices').

Bij de richtafstanden per bedrijfstype zijn in de VNG-brochure navolgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddelde' nieuwe bedrijven met voor nieuwe bedrijven gangbare voorzieningen binnen het gedefinieerde bedrijfstype;
- Het betreft woningen in een rustige woonwijk met weinig verkeer.

Voor voorliggende planontwikkeling zijn navolgende bedrijfsactiviteiten met bijbehorende richtafstanden en indices van toepassing:

SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
561	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
47	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		

Tabel met richtafstanden en indices conform VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009)

De ter plekke van onderhavig plangebied planologisch-juridisch vast te leggen bedrijfsactiviteiten betreffen activiteiten in de (milieu)categorie 1, zijnde de laagste categorie vanuit oogpunt van hinder. De te beschouwen hinderaspecten zijn geur, gevaar en geluid.

Geur

Vanwege de keukenfunctie dient een richtafstand van 10 meter te worden aangehouden. De bestaande kortste afstand tussen de horecagelegenheid en de gevel van het meest nabij gelegen gevoelige object (woning Klapstraat 3) bedraagt 6,6 meter. Aan de richtafstand van 10 meter voor wat betreft het aspect geur wordt niet voldaan.

Op basis van Activiteitenregeling (artikel 3.103, lid 1) worden voor 'bedrijfsmatige voedselbereiding' geurvoorschriften vastgelegd. Deze voorschriften dienen om geurhinder te voorkomen of deze tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Geur is uitputtend geregeld.

In feite zijn voor wat betreft het voorkomen van geurhinder voor een horecabedrijf twee keuzen:

- een afvoerpijp 2 meter bovendaks binnen 25 meter;
- een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

Omdat de afstand van 25 meter niet wordt gehaald, dient een doelmatige ontgeuringsinstallatie te worden geïnstalleerd. De initiatiefnemer zal een ontgeuringsinstallatie plaatsen, welke voldoet aan de eisen van het Activiteitenbesluit.

Gevaar

Naast het aspect geur dient op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) met betrekking tot het aspect gevaar een richtafstand van 10 meter in acht te worden genomen. Deze afstand dient in acht te worden genomen indien binnen een inrichting sprake is van de opslag van gevaarlijke (ontplofbare) stoffen (zoals gas, propaan e.d.).

Van een dergelijke opslag is geen sprake ter plekke van onderhavig plangebied.

Geluid

Voor wat betreft het aspect geluid dient een richtafstand van 10 meter in acht te worden genomen. Voor de horeca-activiteit is – in tegenstelling tot de activiteit 'detailhandel voor zover n.e.g.' – de letter C van 'continue' toegevoegd aan deze richtafstand. Dit betekent dat de meeste bedrijven binnen deze bedrijfstype continue dag en nacht in bedrijf zijn, waarvan in casu geen sprake is en wat ook op basis van de planregels niet mogelijk is.

Geluid afkomstig van de ter plekke van onderhavig plangebied gevestigde horeca-activiteiten zijn tweeledig. Enerzijds kan sprake zijn van geluidhinder vanwege de bezoekers (stemgeluid) en eventueel ten gehoor gebrachte muziek. Anderzijds kan geluidhinder ontstaan vanwege de verkeersbewegingen (personenauto's) van en naar de parkeerplaatsen ter plekke van het plangebied (zowel geluid van dichtslaande deuren als eventuele indirecte geluidhinder). In dit kader dient echter tevens de reeds heersende geluidbelasting te worden beschouwd vanwege de provinciale weg N595 (Valkenburgerweg).

Teneinde het aspect geluid adequaat te kunnen beoordelen, mede vanwege de op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) te hanteren index '2' ten gevolge van personenvervoer ('potentieel aanzienlijke emissie of hinder'), is een akoestisch onderzoek industrielawaai en indirecte hinder verricht. Daarbij is een toetsing verricht aan zowel de

geluidgrenswaarden zoals opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' als de toetsingskaders uit het Activiteitenbesluit. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 3**.

Op basis van het verrichte akoestische onderzoek zijn navolgende conclusies getrokken:

- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 45 dB(A) etmaalwaarde. Ter plaatse van de getoetste tuinen is geen sprake van een verminderd woon- en leefklimaat. Buitenplanse inpassing is mogelijk.
- Het maximale geluidsniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarden van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 65 dB(A) etmaalwaarde. Buitenplanse inpassing is mogelijk.
- Indirecte hinder als gevolg van af- en aanvoerend verkeer van en naar de inrichting voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarden van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde. Buitenplanse inpassing is mogelijk.

Uit het verrichte akoestische onderzoek is gebleken dat in het kader van de beoordeling of sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening' er geen onacceptabele hinder plaats vindt en zodoende het akoestisch woon- en leefklimaat bij geluidsgevoelige bestemmingen aanvaardbaar is. Vanuit dat oogpunt is bij voorliggende planontwikkeling sprake van een goede ruimtelijke ordening. **De normen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau zoals hiervoor aangegeven zijn in de planregels van voorliggend bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen.**

Indices

Naast de hiervoor aangehaalde richtafstanden is voor de bedrijfsactiviteiten binnen onderhavig plangebied een tweetal indices van belang: verkeer en visueel.

- Voor het aspect verkeer is in de VNG-brochure voor de functie 'restaurant e.a.' aangegeven dat deze kunnen leiden tot 'potentieel aanzienlijke emissie of hinder' (index '2') ten gevolge van personenvervoer (P). Hoe met betrekking tot het aspect verkeer bij voorliggende planontwikkeling wordt omgegaan om te voorkomen dat sprake is van overlast voor de omgeving, is nader uiteengezet in paragraaf 6.3 van voorliggende toelichting. Voor de (streekproducten) winkel ('detailhandel voor zover n.e.g.') is blijkens de VNG-handreiking sprake van 'potentieel geen of geringe emissie of hinder' (index '1') ten gevolge van personenvervoer (P). Ook deze activiteit is beschouwd bij het aspect verkeer en parkeren (paragraaf 6.3).
- Visueel geldt voor de bedrijfsactiviteiten op basis van de VNG-brochure dat 'potentieel geen of geringe emissie of hinder' behoeft te worden verwacht. Desalniettemin is, juist vanwege het realiseren van parkeerplaatsen ter plekke van onderhavig plangebied, bij voorliggende planontwikkeling extra aandacht besteed aan een landschappelijke inpassing van met name de parkeervoorzieningen. Dit naast een doorvoeren van een algehele kwaliteitsslag van het totale buitenterrein.

5.3.4 Conclusie milieuzonering

Op basis van vorenstaande uiteenzetting, de conclusies van het verrichte akoestische onderzoek industrielawaai en indirecte hinder, en zowel de geluidgrenswaarden opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' als de wettelijke vereisten voortvloeiende uit het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling, vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen ten aanzien van onderhavige planontwikkeling. In de directe omgeving van het plangebied blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

5.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

NIBM-tool

InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.410 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Indien – in een fictieve situatie als 'worst-case-scenario' – uit zou worden gegaan van enkel vrachtverkeer (waarvan in casu géén sprake is), is tot een maximum aantal extra vrachtwagenbewegingen van 85 (weekdaggemiddelde) sprake van een niet in betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In paragraaf 6.3 wordt ingegaan op (onder andere) de verkeersgeneratie ten gevolge van voorliggende planontwikkeling. Op een gemiddelde zomerweekenddag is sprake van circa 212 mvt/etm. Daarbij is circa 5x per week sprake van zwaarder vrachtverkeer. Als uitgangspunt wordt uitgegaan van één vrachtwagenbeweging per dag (worst case). Het percentage van dit aantal vrachtwagenbewegingen is (ten opzichte van het totale aantal bewegingen per dag) 'verwaarloosbaar', namelijk 0,5%. Bij een percentage van 1% vrachtverkeer van het totale aantal voertuigbewegingen (waarvan in casu bij lange na géén sprake is), is een toename van 1218 bewegingen niet in betekenende mate.

Gelet op vorenstaande (in paragraaf 6.3.1 gehanteerde) aantallen is – gebruikmakend van de NIBM-tool – voorliggende planontwikkeling NIBM. Nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit behoeft niet te worden uitgevoerd.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het besluit is gericht op de bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof en stikstofdioxide (m.n. kinderen, ouderen en zieken).

Strikt genomen is in casu geen sprake van het realiseren van een nieuwe hiervoor bedoelde gevoelige bestemming. Vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt desalniettemin hierna een 'toetsing' verricht.

Op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen gelden aan weerszijden van Rijkswegen en provinciale wegen onderzoekszones. Bij Rijkswegen is sprake van een zone van 300 meter en bij provinciale wegen geldt een zone van 50 meter, beide aan weerszijden en gemeten vanaf de rand van de weg.

De westelijk gelegen Valkenburgerweg betreft een provinciale weg (N595). Onderhavig plangebied is gelegen op circa 54 meter ten opzichte van de rand van de weg.

Nu dat de afstand meer dan 50 meter bedraagt – naast het feit dat strikt gezien geen sprake is van het realiseren van een 'gevoelige bestemming' als bedoeld in het besluit – behoeft nader onderzoek naar luchtkwaliteit niet te worden verricht.

5.4.4 Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op vorenstaande uiteenzetting met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit, heeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden verricht als gevolg van voorliggende planontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

Bij onderhavige planontwikkeling is sprake van het in formeel opzicht realiseren van nieuwe zogenaamde (beperkt) kwetsbare objecten (lunchroom) in het kader van externe veiligheid. Zodoende wordt hierna het beleid omtrent externe veiligheid beschouwd en wordt een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

5.5.1 Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

5.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige kwetsbare objecten mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.



Uitsnede risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

Situatie plangebied inzake Bevi / risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van 1.000 meter rondom het plangebied is, blijkens de Risicokaart, enkel sprake van de risicovolle inrichting 'Residence Valkenburg'. De inrichtingsgrens van deze camping bevindt zich op circa 700 ten noordwesten van onderhavig plangebied.

Ter plekke van deze inrichting bevindt zich een bovengrondse propaantank van 8.000 liter. De te hanteren (plaatsgebonden) risicoafstand bedraagt 25 meter. Deze afstand wordt ruimschoots behaald ten opzichte van onderhavig plangebied. Vanuit oogpunt van externe veiligheid vormt de inrichting 'Residence Valkenburg' geen belemmeringen op ten aanzien van voorliggende planontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Situatie plangebied inzake transportroutes gevaarlijke stoffen

Binnen de gemeente Gulpen-Wittem zijn geen transportroutes gevaarlijke stoffen vastgesteld. Wel vindt over de N595 transport plaats van gevaarlijke stoffen. Formeel ligt rondom deze weg een invloedsgebied van 131,16 meter. Zoals blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan 'Kern Wijkre' is het transport op deze weg echter dermate gering, dat dit vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmering oplevert voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Transportleidingen gevaarlijke stoffen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Binnen een straal van circa 1.000 meter rondom het plangebied is geen transportleiding aanwezig voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.5.3 Conclusie externe veiligheid

Op basis van vorenstaande uiteenzetting wordt geconcludeerd dat als gevolg van onderhavige planontwikkeling er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid ontstaan.

Voorts kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

6.1 Archeologie

6.1.1 Algemeen

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt niet over een archeologische beleidskaart. Weliswaar heeft de gemeente in het bestemmingsplan 'Buitengebied – reparatie 2011' een kaart 'archeologie' opgenomen, welke gebiedsdekkend is voor de hele gemeente.

Uit raadpleging van deze kaart blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde én 'AMK-terrein' (historische dorpskern 'Etenaken'). Gelet op de regels behorende bij de (in het bestemmingsplan 'Buitengebied – reparatie 2011') van toepassing zijnde dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', geldt het navolgende:

Op de tot 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden die op [...] 'kaart archeologie' bij de regels nader aangeduid zijn als:

- a. archeologische verwachtingswaarden 'hoog';
- b. archeologische verwachtingswaarden 'middelhoog';
- c. 'AMK-terreinen';
- d. archeologische vindplaatsen,

dient archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden als een bodemingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld plaatsvindt én:

1. de grens van het plangebied binnen 50 meter van een archeologische vindplaats is gelegen, of;
2. het plangebied groter is dan 100 m² en is gelegen binnen een historische kern;
3. in AMK-terreinen het plangebied groter is dan 0 m², of;
4. voor overige gebieden het plangebied groter is dan 2500 m² tenzij een vindplaats binnen 50 meter van de grens van het plangebied is gelegen.

Als uit het archeologische vooronderzoek blijkt dat geen archeologische waarden in het geding zijn, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden veilig zijn gesteld, mag het planvoornemen in het kader van archeologie uitgevoerd worden.



Uitsnede kaart 'archeologie'
bestemmingsplan 'Buitengebied –
reparatie 2011' met aanduiding
plangebied

De ligging in de historische dorpskern 'Etenaken' blijkt tevens uit de provinciale archeologiegegevens, raadpleegbaar via de (digitale) cultuurhistorische waardenkaart, alsook de AMK en IKAW kaart van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

6.1.3 Bodemverstoring

Bij voorliggende planontwikkeling is in beginsel sprake van het bieden van een correcte planologisch-juridische regeling voor de gebezigde horeca-activiteiten. Nieuwe bebouwing wordt daarbij niet opgericht. Nieuwe bodemverstoring ten gevolge van nieuwbouw is derhalve niet aan de orde.

Wel wordt grondwerk verricht ten behoeve van de herinrichting van het buitenterrein, zoals toegelicht in paragraaf 2.3.3 van voorliggende toelichting. Ter plekke van het 'af te graven' gebied waren tot circa 15 jaar terug drie kippenstallen met mestkelders tot circa 1,5 à 2 meter diep aanwezig, ten behoeve van de destijds gebezigde pluimveehouderij. Deze kippenstallen zijn omstreeks 1999/2000 gesloopt. De situering van de drie voormalige kippenstallen is weergegeven in navolgende figuur.



Situatietekening voormalige kippenstallen

Vanwege het grondwerk ten behoeve van zowel de realisatie als de sloop van de voormalige kippenstallen, is de bodem ter plekke van de in paragraaf 2.3.3 inzichtelijk gemaakte 'af te graven' bodem, aldaar verstoord. De kans op aanwezigheid van archeologische waarden ter plekke is daardoor afwezig.

6.1.4 Conclusie archeologie

Gelet op het feit dat ter plekke van het deel van het plangebied waar maaiveldverlaging (circa 1 à 1,5 meter) zal plaatsvinden tot 1999/2000 drie kippenstallen met mestkelders (circa 1,5 à 2 meter) aanwezig waren, en de bodem ter plekke vanwege de realisatie en sloop daarvan reeds is geroerd, is de kans op het aantreffen van archeologisch waardevolle vondsten nihil.

Te allen tijde geldt dat bij toevallsvondsten deze per direct gemeld dienen te worden bij het bevoegde gezag, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

6.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

6.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

6.3.1 Gemeentelijk beleid

Hiernavolgend wordt vooraleerst ingegaan op het gemeentelijke beleid ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren.

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)

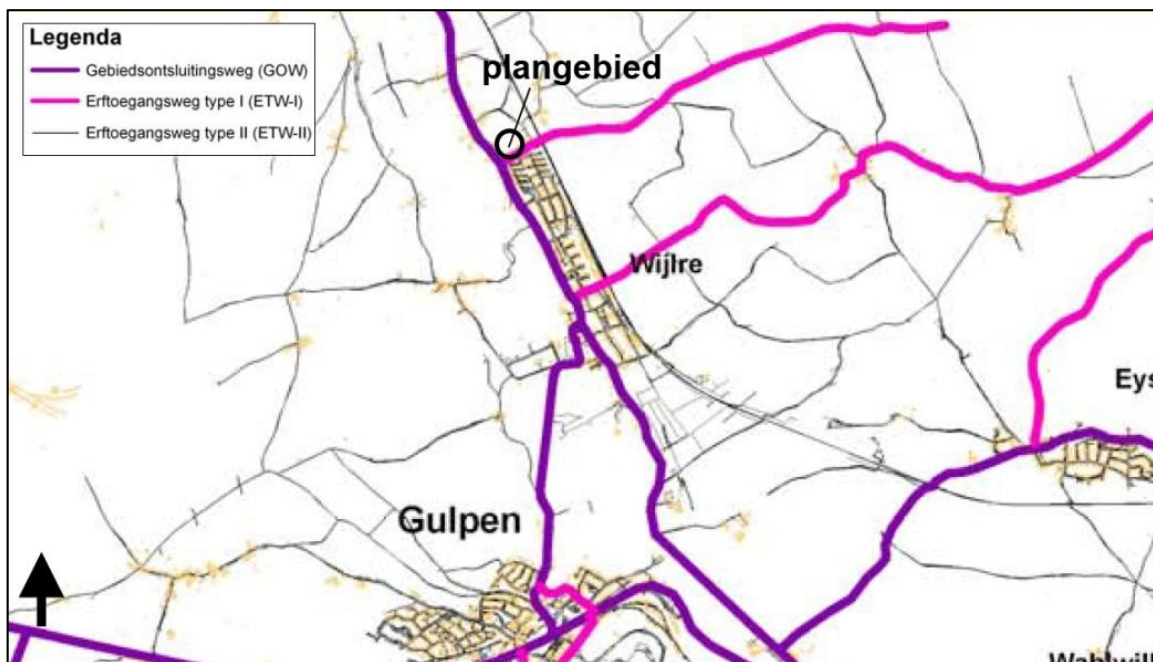
De gemeenteraad van Gulpen-Wittem heeft op 20 mei 2009 het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan' (GVVP) vastgesteld. Wettelijk is het voor iedere gemeente vereist om een 'zichtbaar samenhangend, eenduidig en uitvoeringsgericht verkeer- en vervoersbeleid te voeren, dat richting geeft van de door het gemeentebestuur te nemen beslissingen inzake verkeer en vervoer'. Het GVVP is een weergave van de gemeentelijke visie op verkeer en vervoer en daarmee geeft het de kaders waaraan situaties getoetst worden.

In het GVVP worden, op het niveau van woonkernen of gebieden, knelpunten en problemen geconstateerd en wordt aangegeven op welke wijze de gemeente deze wil oplossen c.q. aanpakken. Ten laatste wordt in het GVVP een relatie gelegd naar beheer en onderhoud.

Per thema – te weten voetgangers, fietsverkeer, openbaar vervoer, autoverkeer, vrachtverkeer, verkeersveiligheid en leefbaarheid – zijn in het GVVP de gemeente visie en de beleidsdoelen geformuleerd.

In de gemeente Gulpen-Wittem wordt onderscheid gemaakt in wegcategorisering, waarvoor binnen en buiten de bebouwde kom het gewenste minimale wegprofiel wordt aangegeven:

- gebiedsontsluitingswegen (GOW): deze categorie is van toepassing op de provinciale wegen binnen de gemeente Gulpen-Wittem, waaronder de N595 (Valkenburgerweg), gelegen op circa 50 meter ten zuidwesten van voorliggend plangebied;
- erftoegangswegen (ETW): erftoegangswegen betreffen in hoofdzaak verblijfsgebieden en woonstraten die als hoofddoel hebben het toegang bieden tot de eigen percelen van bewoners en winkels. Binnen erftoegangswegen wordt een tweedeling gemaakt:
 - type I (ETWI): op deze type ETW is sprake van een openbaar vervoerverbinding, utilitaire fietsroute, belangrijke aanrijdroute voor de hulpdiensten en/of een belangrijke toeristische route. Onder andere de Klapstraat – waaraan onderhavig plangebied is gelegen – betreft een ETWI;
 - type II (ETWII): dit type omvat alle overige wegen binnen de gemeente.



Uitsnede kaart wegcategorisering gemeente Gulpen-Wittem (GVVP)

Met betrekking tot het wegprofiel van erftoegangswegen type I (ETWI) binnen de bebouwde kom wordt in het GVVP een ontwerp kader geboden. Dit is van toepassing voor de Klapstraat ter plekke van voorliggend plangebied. In z'n algemeenheid geldt voor een ETWI dat de rijbaan 3,5 meter tot 5 meter breed dient te zijn.

Ontwerpkader ETW type I bibeko:

- Geen rijrichtingscheiding.
- Op een ETW Bibeko geldt dat sprake moet zijn van gelijkwaardige kruispunten of dat de voorrang moet worden geregeld middels uitritconstructies.
- Bij hoge fietsintensiteiten kan gekozen worden om tevens fiets(suggestie)stroken te realiseren (minimaal 1,25m maar bij voorkeur 1,50m).
- Snelheidsremmers afstemmen op daadwerkelijke snelheden en doelgroepen (denk aan busvervoer, hulpdiensten, wielerevenementen; zie ook paragraaf 5.1.5).
- Parkeren op de rijbaan is in principe toegestaan.
- Fysieke en/of visuele accentuering van bebouwde komgrensovergang en bij aansluiting met een gebiedsontsluitingsweg.
- Openbaar vervoersbussen halteren op de rijbaan.
- Indien de ruimte aanwezig is, krijgen voetgangers een eigen plek in het wegbeeld. Een trottoir van minimaal 1,5 meter is dan gewenst.

Rijbaan

3,5-5,0

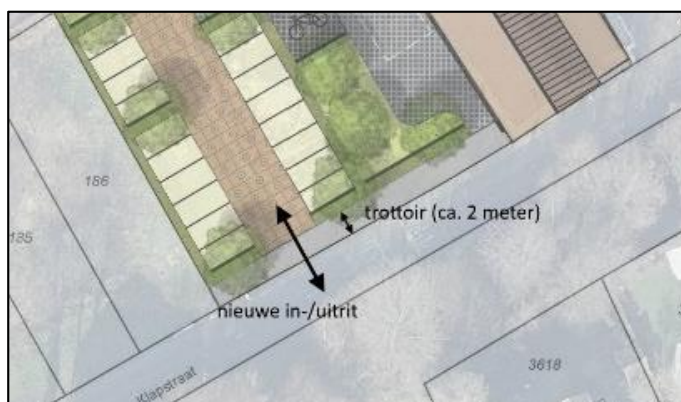
Wegprofiel ETWI (binnen de bebouwde kom) en ontwerp kader

De Klapstraat ter plekke van het plangebied heeft een breedte van circa 4 à 4,5 meter en voldoet daarmee aan het gewenste wegprofiel qua breedte. Vanwege de ligging van bebouwing dicht op de weg en het talud direct grenzend aan de zuidoostzijde van de weg, ontstaat optisch een smalle doorgang. Dit wordt enkel versterkt vanwege het feit dat langs de Klapstraat kan worden geparkeerd op de rijbaan, behoudens ter plekke van onderhavig plangebied tot aan de Valkenburgerweg. Daartoe is door de gemeente op 6 november 2013 een verkeersbesluit gepubliceerd: 'het instellen van een tweezijdig parkeerverbod in de Klapstraat te Wijlre, betreffende het gedeelte tussen de provinciale weg N595 en huisnummer 2'.

Eén van de punten in het ontwerpkader voor een ETWI binnen de bebouwde kom betreft het creëren van een trottoir van minimaal 1,5 meter breed voor het bieden van eigen ruimte aan voetgangers in het wegbeeld. Middels voorliggende planontwikkeling wordt aan de zijde van de Klapstraat op eigen terrein over de gehele lengte van het plangebied een trottoir gerealiseerd van circa 2 meter. Met het realiseren van dit trottoir wordt de verkeersveiligheid van voetgangers langs de Klapstraat verbeterd.

Verder wordt middels voorliggende planontwikkeling voorzien in het verplaatsen van de huidige in- en uitrit op de Klapstraat. Deze bevindt zich in de huidige situatie direct grenzend aan de hoofdmasa, waarvan de voorgevel zich op de weg bevindt. Het zicht bij in- en uitrijden is daarmee niet optimaal en leidt tot verhoging van de verkeersonveiligheid. De nieuwe in-/uitrit wordt circa 20 meter verlegd richting de Valkenburgerweg. Ter plekke bestaat vrijer zicht op het verkeer op de Klapstraat. Dit zicht wordt verder geoptimaliseerd door het realiseren van het trottoir van circa 2 meter breed.

De te realiseren verkeerskundige maatregelen – welke in algemene zin tot doel hebben om de verkeersveiligheid ter plekke van het plangebied te bevorderen – worden weergegeven in navolgende figuur.



Verkeerskundige maatregelen

Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerbonds Gulpen-Wittem

Op 16 december 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders de beleidsnota 'Parkeernormen en Parkeerbonds Gulpen-Wittem' vastgesteld. Het doel van deze nota is om de toepassing van de parkeernormen inzichtelijker te maken, zodat het voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars duidelijk is welke normen gehanteerd worden bij de betreffende bouwaanvraag of ruimtelijke ontwikkeling. Tevens is het doel van de nota om in de toekomst bij nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in een parkeerbehoefte te voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Algeheel uitgangspunt bij parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen is het (kunnen) creëren van afdoende parkeerruimte binnen de eigen perceelsgrenzen. De parkeerbalans in het openbare gebied mag niet worden verstoord ten gevolge van een (particulier) initiatief.

In de parkeernota wordt een onderscheid gemaakt qua gebiedsindeling binnen de gemeente Gulpen-Wittem. Daarbij zijn voor de kern Gulpen en voor het overige gebied binnen de gemeente parkeernormen opgesteld. Deze parkeernormen vloeien voort uit de CROW-publicatie 'Parkeerkencijfers' (maart 2004). Naast een gebiedsindeling is voor de parkeernormering een onderscheid gemaakt in functies: wonen, werken, winkels en overig.

De ijsboerderij wordt voor wat betreft parkeerbehoefte geschaard onder de categorie 'Café, discotheek, cafetaria'. De ijsboerderij vertoont gelijkenissen met een cafetaria, omdat het accent ligt op het aanbieden van kleine etenswaren. Dit in tegenstelling tot een restaurant, waar men langer verblijft en waarop derhalve een zwaardere parkeernorm van toepassing is.

De parkeernormen van de gemeente Gulpen-Wittem gaan voor de functie 'Café, discotheek, cafetaria' uit van 5,0 parkeerplaats per 100 m² bvo. Voor de detailhandelsactiviteiten geldt een parkeernorm van 4,5 parkeerplaats per 100 m² bvo. Voor de woonfunctie op de verdieping geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaats per woning.

De binnen het plangebied aanwezige bebouwing heeft een brutovloeroppervlak (bvo) van 500 m². Het bvo van de horeca-activiteiten bedraagt 460 m² en het bvo van de detailhandelsactiviteiten bedraagt 40 m².

Op basis van de geldende parkeernormen dienen voor de horeca-activiteiten 23 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en voor de detailhandelsactiviteiten 2 parkeerplaatsen. Ten behoeve van de bedrijfswoning op de verdieping dienen 2 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. In totaal dienen derhalve 27 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.



Te realiseren parkeerplaatsen, ruimte voor stalling fietsen en laden en lossen binnen het plangebied

In het kader van voorliggende planontwikkeling zal worden voorzien in de realisatie van in totaal 35 parkeerplaatsen op eigen terrein. Tevens wordt voorzien in voldoende ruimte voor het kunnen stallen van fietsen. De situering van de beoogde parkeerplaatsen is inzichtelijk gemaakt in de figuur op de vorige pagina.

Qua maatvoering van één parkeerplaats wordt uitgegaan van 2,5 meter breed en 5 meter diep. Een parkeerstraat bij haaks parkeren dient voorts 6 meter breed te zijn.

Verkeersgeneratie

Met betrekking tot voorliggende planontwikkeling dient inzichtelijk te worden gemaakt wat de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie is.

In de CROW-publicatie 317 zijn voor diverse functies (bijvoorbeeld woningen, diverse bedrijvigheid e.d.) kencijfers voor verkeersgeneratie en parkeerbehoefte opgenomen. Voor een café, bar, cafetaria zijn géén kengetallen opgenomen. De verkeersgeneratie is erg afhankelijk van het beoogde horeca-concept en het verwachte aantal bezoekers.

Omdat ter plekke van het plangebied reeds enkele jaren een horecabedrijf is gevestigd, bestaat een goed beeld van de verwachte verkeersgeneratie van het beoogde horeca-concept. Op basis van ervaring is door de initiatiefnemer een bezoekersprofiel opgesteld:

- Aantal gasten op een gemiddelde weekenddag in de zomer: 325
- Aantal gasten op een gemiddelde werkdag in de zomer: 104
- Gemiddelde verblijfsduur tijdens weekenddag: 1,35 uur, maximale verblijfsduur 3 uur
- 75% van de gasten komt per auto
- Gemiddelde bezettingsgraad: 2,3 personen per auto

Op basis van de informatie van de initiatiefnemer kan de verkeersgeneratie(uitgedrukt in motorvoertuigen per etmaal) van het plangebied (excl. woning) als volgt worden berekend:

$$\frac{\text{aantal gasten} * \% \text{ per auto}}{\text{bezettingsgraad}} * 2$$

Op basis van deze berekening bedraagt de verkeersgeneratie op een gemiddelde zomerweekenddag:

$$\frac{325 * 75\%}{2,3} * 2 = 212 \text{ motorvoertuigen/etmaal}$$

En op een gemiddelde zomerwerkdag:

$$\frac{104 * 75\%}{2,3} * 2 = 68 \text{ motorvoertuigen/etmaal}$$

In de zomer van 2015 is door Nordinfra onderzoek gedaan naar de verkeersintensiteiten op de Klapstraat. Uit dit onderzoek blijkt dat op een gemiddelde weekenddag in totaal 2.347 motorvoertuigen per etmaal de Klapstraat passeren. Op een gemiddelde werkdag bedraagt dit 2.899 motorvoertuigen per etmaal.

Wanneer we de verkeersgeneratie afzetten tegen de getelde verkeersintensiteiten op de Klapstraat, blijkt dat de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling binnen het plangebied (excl. woning) het volgende aandeel van de totale intensiteit veroorzaakt:

- gemiddelde weekenddagen: 212 mvt/etm op in totaal 2.347 mvt/etm = 9 %
- gemiddelde werkdagen: 68 mvt/etm op in totaal 2.899 mvt/etm = 2,3 %

Hieruit blijkt dat het verkeer van/naar het plangebied slechts een zeer beperkt aandeel op de totale verkeersintensiteit van de Klapstraat vormt. Deze bevinding geldt nog in meerdere mate voor de Valkenburgerweg. Overigens dient voor de verkeersgeneratie van de bedrijfswoning nog ca. 5 à 10 mvt/etmaal aan het berekend totaal te worden toegevoegd. Op de totale verkeersgeneratie is dit echter verwaarloosbaar.

6.3.2 Conclusie verkeer en parkeren

Op basis van de geldende parkeernormen dienen in totaal 27 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen het plangebied worden 35 parkeerplaatsen gerealiseerd, zodat ruimschoots wordt voldaan aan de geldende parkeernorm en geen parkeerproblemen in het openbare gebied zijn te verwachten.

De beoogde planontwikkeling zal een beperkte verkeersgeneratie tot gevolg hebben en niet leiden tot problemen ten aanzien van de verkeersveiligheid, verkeerscirculatie en doorstroming. Het realiseren van aanvullende infrastructurele maatregelen in de omgeving is niet noodzakelijk.

6.4 Natuur en landschap

6.4.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig plangebied niet gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone', 'Bronsgroene landschapszone' of 'Buitengebied'.



Uitsnede kaart 'Natuur' POL2014 met aanduiding plangebied

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 4.2.2 is wel het achterterrein (hoogstamboomgaard, moestuin/kruidentuin en een klein deel van de parkeerplaats) gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.



Uitsnede kaart 'Beschermingszones natuur en landschap' OvL2014 met aanduiding plangebied

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in casu deels sprake is – een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Reliëf

Onderhavig plangebied is ietwat hoger gelegen ten opzichte van de Klapstraat en loopt in noordwestelijke alsook zuidwestelijke richting qua maaiveldniveau af. Er is geen sprake van een waardevol reliëf, zoals een grafstructuur of holle weg. Ten behoeve van de te realiseren parkeergelegenheid op eigen terrein, zal binnen de eigen perceelsgrenzen grondverzet dienen plaats te vinden, waarbij een gesloten grondbalans als uitgangspunt geldt. Van een aantasting van (waardevol) reliëf is geen sprake.

Visueel-ruimtelijk karakter (open – besloten)

Onderhavig plangebied is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied met aangrenzend gelegen open agrarisch gebied met enkele bomen (noordwestelijke zijde). Voorliggende planontwikkeling maakt geen inbreuk op het aangrenzende open agrarische gebied. Er is geen sprake van een visueel-ruimtelijke aantasting qua openheid en beslotenheid.

Groene karakter

Ter plekke van onderhavig plangebied zelf is geen sprake van waardevol groen. Om het groene karakter ter plekke van het plangebied zelf te versterken (alsmede geparkeerde auto's aan het zicht te onttrekken), wordt middels het inrichtingsplan voorzien in nieuwe landschappelijke aanplant in de vorm van hagen en bomen. Tevens wordt binnen het plangebied een boomgaard aangeplant en een moestuin-kruidentuin aangelegd. Er is geen sprake van aantasting van waardevol groen karakter.

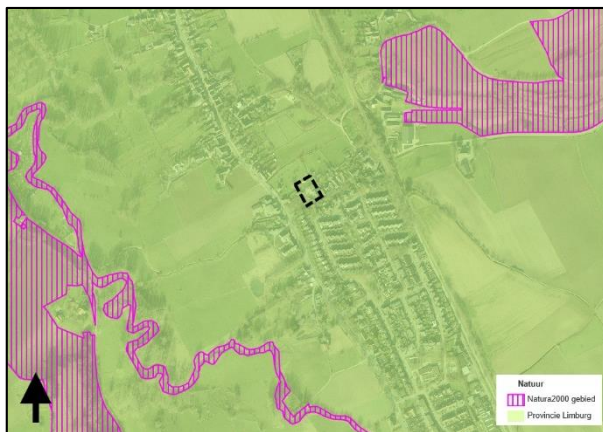
Cultuurhistorisch erfgoed

Ter plekke van onderhavig plangebied zelf is geen sprake van cultuurhistorisch erfgoed. Wel is sprake van de ligging in een historische dorpskern 'Etenaken', waartoe vanuit archeologisch oogpunt een bepaalde bescherming geldt (zie paragraaf 6.1). Er is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake van aantasting van cultuurhistorisch erfgoed ter plekke van het plangebied.

6.4.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Natuurbeschermingswet 1998'.

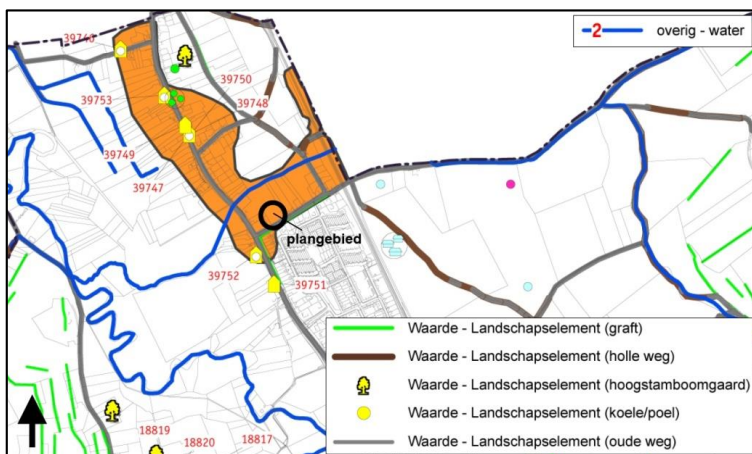
Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het zowel oostelijk (circa 230 meter) als westelijk (circa 375 meter) gelegen 'Geuldal'.



Kaart 'Veehouderijen en Natura2000' OvL2014 met aanduiding plangebied

6.4.3 Landschapselementen

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is – voor inventarisatie van eventuele aanwezige landschapselementen ter plekke van het plangebied – gebruik gemaakt van de kaart 'cultuurhistorie en landschapselement' behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied – reparatie 2011'. Deze kaart is gebiedsdekkend voor de gehele gemeente.



Uitsnede kaart 'cultuurhistorie en landschapselement' met aanduiding plangebied

Blijkens raadpleging van deze kaart is ter plekke van onderhavig plangebied zelf geen sprake van landschapselementen. Wel is de weg 'Klapstraat' aangeduid als een 'oude weg', alsook is de tegenover het plangebied (aan de overzijde van de straat) sprake van een 'gracht' (vanwege het hoogteverschil aldaar).

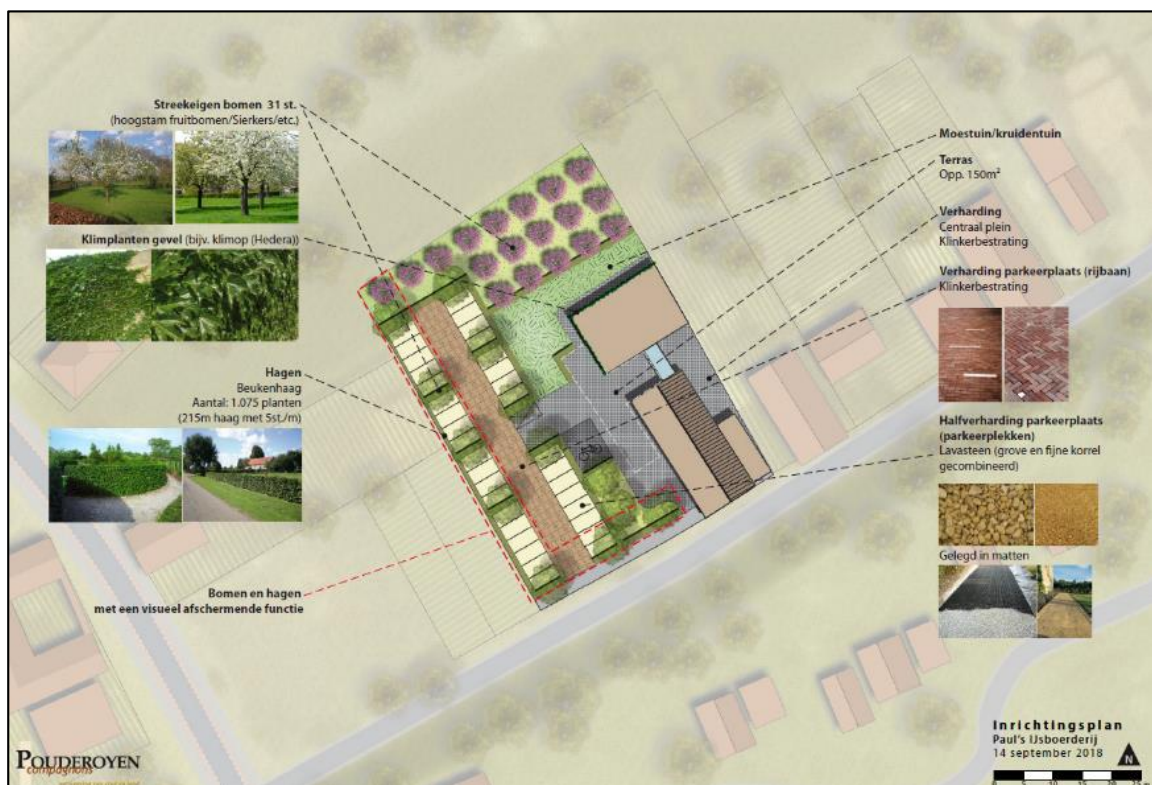
Er is blijkens vorenstaande geen sprake van bestaande en behoudenswaardige landschapselementen welke van invloed zouden kunnen zijn op voorliggende planontwikkeling.

6.4.4 Inrichtingsplan

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld (**bijlage 4**), welke – naast de beoogde herinrichting van het buitenterrein – tevens voorziet in nieuwe beplanting ter inpassing. Dit vloeit voort uit één van de door de gemeente gestelde voorwaarden aan haar principemedewerking aan voorliggende planontwikkeling.

De te realiseren parkeerplaatsen zullen worden omzoomd met beukenhagen, zodat de parkeerplaats ondanks het intensievere en efficiëntere ruimtegebruik een groen karakter krijgt. Tevens wordt middels aanplant van beukenhagen rondom de parkeerplaatsen het zicht vanaf **zowel het openbare gebied als** het terras op de geparkeerde auto's beperkt. Door op enkele plaatsen binnen de parkeervoorziening streekeigen bomen te plaatsen, wordt bijgedragen aan het groene karakter.

De daadwerkelijke realisatie en (duurzame) instandhouding van het landschapsplan wordt middels voorliggend bestemmingsplan publiekrechtelijk verankerd. Dit naast een daaromtrent separaat met de gemeente gesloten (privaatrechtelijke) overeenkomst.



Inrichtingsplan

6.4.5 Conclusie

Gelet op de geraadpleegde gegevens en de ligging ten opzichte van (diverse) natuurgebieden en/of beschermingsgebieden mag worden geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling geen strijdigheden oplevert met de (in de omgeving) aanwezige natuur- en landschapswaarden. Voorts voorziet voorliggende planontwikkeling in extra landschappelijke aanplant.

Het aspect natuur en landschap vormt geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

6.5 Flora en fauna

6.5.1 Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. In deze wet zijn (onder andere) onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

De Flora- en faunawet richt zich op bescherming van circa 500 plant- en diersoorten. Het betreft alle inheemse zoogdieren (uitgezonderd de bruine rat, de zwarte rat en de huismuis), alle inheemse vogelsoorten, alle amfibieën en reptielen, een aantal vissoorten en enkel bij algemene maatregel van bestuur speciaal aangewezen plant- en diersoorten.

Uitgangspunt van de Flora- en faunawet is het 'nee, tenzij'-beginsel. Enkel voor een beperkt aantal handelingen kan op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet ontheffing worden verleend van de verboden uit artikel 8 t/m 11 van de wet. Voorwaarde is dat met de voorgenomen activiteit geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Beschermde plant- en diersoorten worden, gelet op de Flora- en faunawet, in drie categorieën opgedeeld, met ieder eigen regels voor ontheffingen:

Algemene soorten

Deze categorie is voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag.

Overige soorten

Ook deze categorie is voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag, mits wordt gehandeld volgens een door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) goedgekeurde gedragscode. Voor ingrepen waarvoor geen goedgekeurde gedragscode bestaat, moet ten aanzien van verblijfplaatsen van beschermde soorten in deze categorie een ontheffing worden aangevraagd. Daarbij kan worden volstaan met een zogenaamde 'lichte toetsing'.

Streng beschermde soorten

Deze categorie betreft soorten die worden genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bijlage 1 van de AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Voor deze categorie wordt slechts in een beperkt aantal situaties een vrijstelling verleend. Voor bijlage 1 soorten wordt getoetst aan de volgende drie criteria, die tezamen de zogenaamde 'uitgebreide toets' vormen:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort;
2. er is geen goed alternatief;
3. de activiteit past binnen één van navolgende belangen: onderzoek en onderwijs, repopulatie en herintroductie, bescherming van flora en fauna, veiligheid van luchtverkeer, volksgezondheid of openbare veiligheid, dwingende redenen van openbaar belang, voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom, belangrijke overlast veroorzaakt door dieren, uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de land- en bosbouw, bestendig gebruik, uitvoering in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Als sprake is van een ontheffingsaanvraag in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling, met betrekking tot streng beschermde soorten en/of vogels, dan geldt een vierde toetsingscriterium:

4. De werkzaamheden moeten zodanig worden uitgevoerd dat sprake is van 'zorgvuldig handelen'.

Ontheffing voor streng beschermde soorten uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn kan worden verkregen op grond van de bepalingen in die richtlijn:

- a. bescherming van flora en fauna;
- b. volksgezondheid of openbare veiligheid;
- c. dwingende redenen van openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

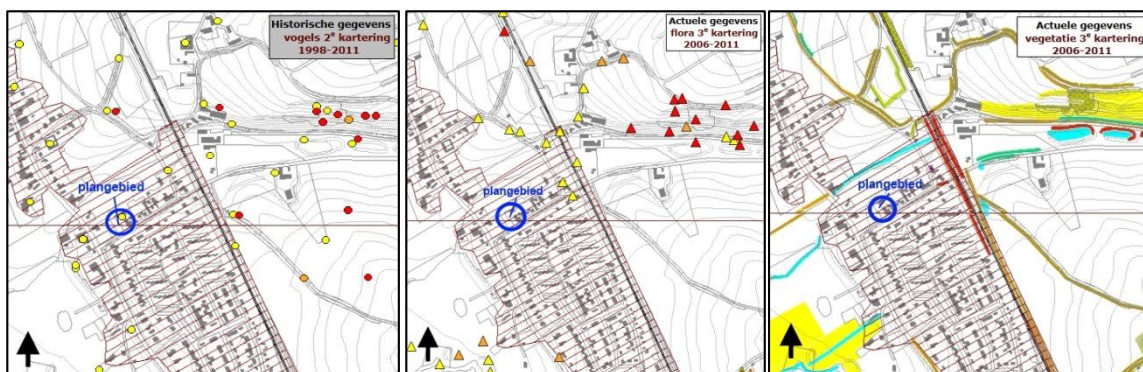
Ontheffing voor vogels kan worden verkregen op grond van de belangen die zijn opgenomen in de Vogelrichtlijn:

- a. bescherming van flora en fauna;
- b. veiligheid van het luchtverkeer;
- c. volksgezondheid of openbare veiligheid.

6.5.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg beschikt over diverse in kaart gebrachte natuurgegevens per kilometerhok.

Ter plekke in het plangebied zijn – blijkens de provinciale natuurgegevens – geen beschermde soorten flora waargenomen en/of sprake van aanwezigheid van beschermde vegetatie. Wel is sprake van een waarneming van een broedvogel.



Provinciale natuurgegevens provincie met aanduiding plangebied (v.l.n.r.: broedvogels, flora en vegetatie)

Ekster (2010)

Blijkens raadpleging van de provinciale natuurgegevens is in de bestaande schuur ter plekke van onderhavig plangebied in 2010 een Ekster waargenomen. Dit betreft een soort die is aangeduid als 'schaarse soort'. Dit zijn broedvogelsoorten die niet op de Rode Lijst of de aandachtsoortenlijst staan. Schaarsoorten indiceren redelijke tot hoge natuurwaarden, maar wegen bij natuurcompensatie minder zwaar dan de Rode Lijst-soorten en aandachtsoorten.

De Ekster komt voor in geheel Europa, maar is zeer zeldzaam op bijvoorbeeld de Shetland Eilanden en op IJsland. Ook op de Balearische Eilanden en Corsica en Sardinië zijn Eksters vrij bijzondere vogels. Eksters komen ook volop voor in Azië en in Noord-Amerika. Er worden in totaal dertien ondersoorten onderscheiden in dit grote verspreidingsgebied.

Het biotoop van Eksters is divers. Zo bevindt deze vogelsoort zich op akkers, in bossen, in stedelijk gebied, ter plekke van weiden (kleinschalig) en weilanden (uitgestrekt). Er zijn maar weinig plaatsen waar géén Eksters voorkomen. Alleen enkele uitgestrekte heidegebieden en dichte bossen moeten het zonder eksters stellen. Een Ekster is prima in staat om zich overal te handhaven. Eksters weten hun voedsel dan ook overal vandaan te halen. Toch zijn (larven van) insecten veruit favoriet. Die zijn te vinden in wegbermen, in tuinen, in (stads)parken en natuurlijk in het agrarisch gebied.

6.5.3 Waarnemingen

De Stichting Natuurinformatie ontwikkelt websites waarmee openbaarheid van natuurdata wordt nagestreefd. Een voorbeeld is de website www.waarneming.nl. Dit is een centrale en openbare website voor alle natuurwaarnemingen in Nederland. Raadpleging van deze website geeft een goed beeld van de in een bepaald gebied waargenomen flora en/of fauna in het afgelopen jaar.

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling is eveneens www.waarneming.nl geraadpleegd¹ en daarbij gezocht op de gebieden 'Wijlre' en 'Etenaken'. Daaruit is gebleken dat in de omgeving van onderhavig plangebied meerdere waarnemingen van (beschermde) flora en/of fauna zijn gedaan. Met name betreft dit waarnemingen van diverse soorten vogels en planten, zoogdieren (Egel), dagvlinders (Atalanta en Koninginnenpage), nachtvlinder (Spaanse vlag) bijen/wespen/mieren (Akkerhommel en Aardhommel). Ter plekke van het plangebied zelf zijn geen waarnemingen, uitgaande van www.waarneming.nl.

6.5.4 Conclusie

Gelet op de terreingesteldheid van onderhavig plangebied en het (intensievere) gebruik hiervan, is de kans op aanwezigheid van beschermde flora en/of fauna nihil. Desalniettemin geldt te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied eventuele voorkomende flora en fauna, achterwege moeten blijven.

6.6 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

¹ De website www.waarneming.nl is op 30 mei 2014 geraadpleegd.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Voorliggende planontwikkeling voorziet niet in het realiseren van nieuwe bebouwing.

Bij onderhavig project wordt een voormalige boerderij herbestemd voor het kunnen realiseren van horeca in de vorm van een ijsboerderij. Het herbestemmen van een bestaande locatie is vanuit oogpunt van duurzaamheid te prefereren boven nieuwbouw.

7 Waterhuishouding

7.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

7.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

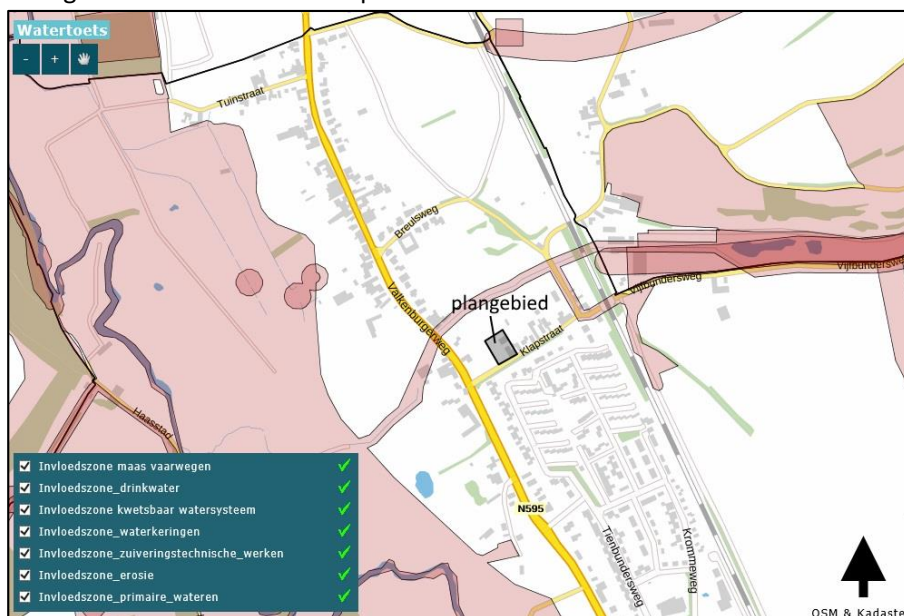
Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

7.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen.

Aan de hand van de 'digitale watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap. Onderhavig planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas.



Kaart digitale watertoets met aanduiding plangebied

Uit raadpleging van de digitale watertoets blijkt dat onderhavig plangebied niet is gelegen in waterschapsbelangen. Daarbij is ten gevolge van voorliggende planontwikkeling geen sprake van meer dan 2.000 m² aan volledig verhard oppervlak binnen het plangebied.

Voor voorliggende planontwikkeling dient een korte watertoetsprocedure te worden doorlopen, waarbij kan worden volstaan met een melding.

7.4 Afvoer afval- en hemelwater

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

7.4.1 Afvalwater

Als gevolg van voorliggende planontwikkeling zal – ten opzichte van de huidige situatie – geen extra lozing van afvalwater plaats gaan vinden. Het afvalwater zal blijven worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Gulpen-Wittem. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

7.4.2 Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zonodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem. De parkeervoorzieningen zullen worden uitgevoerd in halfverharding, waardoor het hemelwater ter plekke in de bodem kan infiltreren. Hiertoe behoeven geen aanvullende waterhuishoudkundige maatregelen te worden getroffen.

7.4.3 Hemelwater dak- en erfverhardingen

De afvoer van hemelwater dat valt op de bestaande, en in de nieuwe situatie te handhaven, dak- en erfverhardingen blijft als zodanig gehandhaafd. Het hemelwater wordt opgevangen en geleid richting het gescheiden rioolstelsel op het hemelwaterriool.

Middels voorliggende planontwikkeling wordt niet voorzien in uitbreiding van de bestaande dakverharding.

Met betrekking tot de ontsluitingswegen ter plekke van de parkeervoorziening wordt uitvoering beoogd middels klinkers. Het hemelwater dat ter plekke valt kan afvloeien richting de waterdoorlatende parkeerplaatsen, alwaar het infiltreert in de bodem. Het is mogelijk om eventueel overtollig hemelwater te leiden richting de achterzijde van het plangebied, vanwege het lagere maaiveld ter plekke om aldaar te infiltreren.

7.4.4 Berekening hoeveelheden hemelwater

Indien sprake is van het realiseren van nieuwe (dak)verhardingen, is het streven om 100% af te koppelen. Daarbij dient gerekend te worden met kengetallen van extreme buien eens in de 25 jaar ($t = 25$), met een neerslaghoeveelheid van 35 millimeter, en eens in de 100 jaar ($t = 100$), met een neerslaghoeveelheid van 45 millimeter. Het Waterschap Roer en Overmaas schrijft voor dat binnen 24 uur na een bui van $t = 25$ nogmaals een bui van $t = 25$ moet kunnen worden opgevangen.

Indien aan de orde bij de herinrichting van onderhavig plangebied, dient in het kader van de vergunningprocedure met betrekking tot het aspect water gerekend te worden met vorenstaande kengetallen. Gelet op de beoogde uitvoering van de parkeerplaatsen, het lagere (onverharde) deel aan de achterzijde van het plangebied, alsmede het reeds aanwezige hemelwaterrioolstelsel is het mogelijk om bij extreme buien het hemelwater op de juiste wijze af te voeren c.q. te laten infiltreren, zonder overlast op te leveren voor het omliggende gebied.

7.4.5 Opvang schoon hemelwater

Eventuele infiltratiemogelijkheden zijn enkel bedoeld voor schoon hemelwater. Door gebruik te maken van niet-uitlogende materialen kan verontreiniging van het hemelwater, en uitloging bij infiltratie, worden voorkomen.

7.4.6 Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het peil en afschot hiermee rekening te houden, kan worden voorkomen dat geen water in bestaande bebouwing vloeit. Hetzelfde geldt teneinde wateroverlast voor derden/omwonenden te voorkomen.

7.4.7 Conclusie

Gelet op vorenstaande uiteenzetting kan worden geconcludeerd dat ten gevolge van voorliggende planontwikkeling geen waterhuishoudkundige problemen behoeven te worden verwacht. Onderhavig planvoornemen is via de digitale watertoets gemeld bij het watertoetsloket. Betreffende stukken zijn bijgevoegd als **bijlage 5**.

8 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

8.1 Grondexploitatie

8.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

8.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat. Onder artikel 6.2.1, sub a, zijn vervolgens gevallen opgenomen waarvoor geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

Hoofregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan

opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling sluit de initiatiefnemer met de gemeente een overeenkomst waarin onder meer afspraken worden gemaakt over het kostenverhaal. Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld.

8.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling sluit de initiatiefnemer met de gemeente een overeenkomst waarin onder meer afspraken worden gemaakt over planschade.

8.3 Financiële uitvoerbaarheid

Het initiatief is beoordeeld op financiële uitvoerbaarheid. Er zijn geen aan het initiatief inherente aspecten gebleken die in het algemeen aan de financiële uitvoerbaarheid daarvan in de weg zouden staan. Initiatiefnemer heeft genoegzaam aangetoond in staat te zijn de uitvoering van het plan te financieren.

9 Planstukken

Het bestemmingsplan 'IJsboerderij Klapstraat 2 te Wijlre' van de gemeente Gulpen-Wittem bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:500.

9.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, zijn met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn.

9.2 Opbouw bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

9.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

9.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een ruimtelijk plan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk plan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingssregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. De inhoud van de regels is gebaseerd op het 'Handboek Ruimtelijke Plannen en Besluiten' van de gemeente Gulpen-Wittem (versie d.d. 1 oktober 2009), in combinatie met de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Kern Wijlre' (het 'moederplan') en de meest recent vastgestelde bestemmingsplannen binnen de gemeente Gulpen-Wittem ('Kern Nijswiller' en 'Buitengebied, reparatie 2011'). Vanwege de specifieke situatie van voorliggende planontwikkeling is een aantal regels afwijkend c.q. aanvullend op de door de gemeente gehanteerde standaarden.

9.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend wijzigingsplan is ingetekend op schaal 1:500.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend wijzigingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

9.3 Toelichting juridische regeling

Bij voorliggend bestemmingsplan is het plangebied hoofdzakelijk bestemd voor 'Horeca'. Middels het vastleggen van deze bestemming wordt een correcte planologisch-juridische regeling voor de gebezigde bedrijfsactiviteiten ter plekke van onderhavig plangebied.

Het bouwvlak binnen de bestemming 'Horeca' is qua maatvoering overeenkomstig het voorafgaande bestemmingsplan 'Kern Wijlre'. Voorts wordt binnen de bestemming 'Horeca' een aantal aanduidingen van toepassing verklaard.

De aanduiding 'specifieke vorm van horeca – ijsboerderij' is opgenomen om in de planregeling duidelijk naar voren te laten komen dat ter plekke van het plangebied enkel deze vorm van horeca is toegestaan. Deze bijzondere vorm van horeca kan alleen plaatsvinden op een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Dit horeca-concept kan niet plaatsvinden in het centrum van een kern of de aanloopstraten naar het centrum, omdat daar geen (voormalige) agrarische bedrijven liggen en de ruimte voor parkeren veelal ontbreekt.

In de regels is in artikel 3.5.2 een maximale maatvoering opgenomen voor het toegestane oppervlak voor horeca binnen het bouwvlak, te weten 500 m². Deze specifieke gebruiksregel is opgenomen om te waarborgen dat de omvang van het beoogde concept passend blijft bij de locatie. Tevens zijn de geldende parkeernormen gekoppeld aan een oppervlakte van het bedrijfsvloeroppervlak. Door de

oppervlakte in de planregels te maximaliseren, wordt gewaarborgd dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Ten behoeve van de (streekproducten) winkel is de functieaanduiding 'detailhandel' opgenomen, waartoe een maximum oppervlak is toegestaan van 40 m².

Voor de te realiseren parkeervoorziening is de functie aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen.

Het (buiten)terras wordt aangeduid op de verbeelding middels de functieaanduiding 'terras', welke aanduiding het (maximaal toegestane) oppervlak van 150 m² heeft.

Ten laatste biedt de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – landschappelijke inpassing', in samenhang met de daartoe geldende regels, de publiekrechtelijke waarborg voor de daadwerkelijke realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing van onderhavige plangebied, overeenkomstig het bij de regels gevoegde inrichtingsplan.

Langs de straatzijde wordt middels voorliggend bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer' vastgelegd. Zulks vanwege het aldaar realiseren van een trottoir.

Ten laatste is één gebiedsaanduiding van toepassing. Dit betreft de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied', vanwege de ligging het 'Bodembeschermingsgebied Mergelland'.

10 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

10.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

10.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben middels de 'Uitzonderingenlijst' (Provinciaal Blad van Limburg 2009/9) een aantal uitzonderingsgevallen vastgelegd waartoe geen (voor)overleg met de diensten van de provincie behoeft te worden gepleegd. Gelet op de uitzonderingenlijst voor bestaande bebouwde gebieden – waarvan in casu sprake is – is vooroverleg met de provincie niet vereist, aangezien sprake is van 'een wijziging van het gebruik van gebouwen en/of onbebouwde gronden, anders dan ten behoeve van bouwen'.

M.b.t. het vooroverleg met het waterschap wordt verwezen naar de ingediende melding digitale watertoets (zie paragraaf 7.4.7).

10.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er ter inzage legging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt over de 'Inspraakverordening Gulpen-Wittem 2010', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18 november 2010. In artikel 2, lid 4, sub g, is opgenomen dat geen inspraak wordt verleend 'inzake de voorbereiding van besluiten als bedoeld in artikel 3.1, lid 1 Wro (bestemmingsplan) indien deze besluiten betrekking hebben op bestemmingsplannen met een geringe planologische betekenis (postzegelbestemmingsplannen)'. Het ter visie leggen van een voorontwerp van voorliggend plan wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

10.4 Formele procedure

10.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

10.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 22 december 2016 tot en met 1 februari 2017 voor zienswijzen ter inzage gelegen. In totaal zijn vijf zienswijzen ingediend. Ter beantwoording van deze zienswijzen is een zienswijzennota opgesteld. Als gevolg van de ingekomen zienswijzen is een aantal wijzigingen in voorliggend bestemmingsplan doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn samengevat weergegeven in hoofdstuk 4 van de zienswijzennota.

De gemeenteraad van Gulpen-Wittem heeft vervolgens bij besluit d.d. 20 april 2017 het bestemmingsplan 'Ijsboerderij Klapstraat 2 te Wijlre' gewijzigd vastgesteld. Het vaststellingsbesluit en genoemde zienswijzennota zijn bijgevoegd als **bijlage 6**.

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 énkél 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 $L_{A,r,LT}$) 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 –

² CBB 26 april 2007, *ECLI:NL:CBB:2007:BA7114* en CBB 15 juni 2011, *ECLI:NL:CBB:2011:BQ8674*.

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 L_{Amax}) 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 afschermdende 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 afschermdende functie') slechts vanaf de Klapstraat tot een diepte halverwege het plangebied opgenomen.

Het inrichtingsplan is diensgevolge gewijzigd in die zin dat de daarin opgenomen aanduiding 'bomen en hagen met een visueel afschermdende 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 afschermdende 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 heeft 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.

11 Bijlagen

1. Brief gemeente Gulpen-Wittem d.d. 13 mei 2014 (kenmerk: U.14.02367);
2. Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek Klapstraat 2 te Wijlre d.d. 24 juni 2014 (Aelmans ECO B.V., kenmerk: E140891.001/HWO);
3. Rapportage akoestisch onderzoek Klapstraat 2 te Wijlre d.d. 11 november 2016 (Aelmans ROM B.V., kenmerk: M140718.001.001);
4. Inrichtingsplan Paul's IJsboerderij, 14 september 2018 (Pouderoyen Compagnons);
5. Stukken melding digitale watertoets d.d. 14 juli 2014;
6. Vaststellingsbesluit d.d. 20 april 2017 en zienswijzennota.

