



Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan D'n Hoaf Nijswiller

NL.IMRO.1729.BPDNHOAFNIJSWILLER

Datum: 5 september 2018

1.0 Inleiding

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan 'D'n Hoaf Nijswiller' met identificatienummer NL.IMRO.1729.BPDNHOAFNIJSWILLER-ON01.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 1 maart 2018 tot en met woensdag 11 april 2018 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Gulpen-Wittern en elektronisch via de internetsite van de gemeente Gulpen-Wittern en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de periode dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

Daarnaast is op dinsdag 13 maart 2018 tussen 17:00 en 20:30 uur, in de Sophianum locatie (Hofstraat 14 te Nijswiller) een inloopbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst zijn belangstellenden in de gelegenheid gesteld om vragen over het project te stellen.

In totaal zijn 33 zienswijzen ontvangen op het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Bij de gemeentelijke reactie is aangegeven in welke mate de opmerkingen leiden tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

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

De zienswijzen, genummerd 30 t/m 33 in het overzicht in paragraaf 2.0, zijn buiten de gestelde termijn door de gemeente ontvangen. Deze zienswijze zijn derhalve niet ontvankelijk. De overige zienswijzen zijn allemaal binnen de gestelde termijn door de gemeente ontvangen. Deze zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

2.0 Overzicht ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 33 zienswijzen binnengekomen, namelijk:

	nummer	kenmerk	ontvangen
Zienswijze	1.	B.18.01498	19-3-2018
Zienswijze	2.	IE.18.0981 I.18.01300	3-4-2018
Zienswijze	3.	IE.18.1004	4-4-2018
Zienswijze	4.	IE.18.1009 I.18.01298	5-4-2018
Zienswijze	5.	1.18.01325	6-4-2018
Zienswijze	6.	I.18.01336	9-4-2018
Zienswijze	7.	I.18.01337	9-4-2018
Zienswijze	8.	I.18.01338	9-4-2018
Zienswijze	9.	I.18.01358	10-4-2018
Zienswijze	10.	I.18.01359	10-4-2018
Zienswijze	11.	I.18.01360 I.18.01395	10-4-2018
Zienswijze	12.	IE.18.1070	10-4-2018
Zienswijze	13.	IE.18.1071	10-4-2018
Zienswijze	14.	IE.18.1072	10-4-2018
Zienswijze	15.	IE.18.1073 I.18.01421	10-4-2018
Zienswijze	16.	I.18.01381	10-4-2018
Zienswijze	17.	I.18.01382	10-4-2018
Zienswijze	18.	I.18.01383	10-4-2018

Zienswijze	19.	I.18.01384	10-4-2018
Zienswijze	20.	I.18.01385	10-4-2018
Zienswijze	21.	IE.18.1074	10-4-2018
Zienswijze	22.	IE.18.1078 I.18.01422	10-4-2018
Zienswijze	23.	IE.18.1094 B.18.01827	11-4-2018
Zienswijze	24.	I.18.01396	11-4-2018
Zienswijze	25.	IE.18.1116 I.18.01472 IE.18.1271	Pro forma 11-4-2018 13-4-2018 25-4-2018
Zienswijze	26.	IE.18.1117 B.18.01863 B.18.01864	1-4-2018
Zienswijze	27.	I.18.01419	11-4-2018
Zienswijze	28.	I.18.01418 B.18.02315	11-4-2018 25-4-2018
Zienswijze	29.	I.18.01420	11-4-2018
Zienswijze	30.	IE.18.1133	12-4-2018
Zienswijze	31.	IE.18.1146	13-4-2018
Zienswijze	32.	IE.18.1147	13-4-2018
Zienswijze	33.	IE.18.1148	13-4-2018

3.0 Beoordeling van de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan D'n Hoaf Nijswiller

1	Samenvatting zienswijze 1	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant betwijfelt of de geluidswal voldoende bescherming biedt tegen het achteruitsignalering (piepgeluid) van de vrachtwagens bij het laden en lossen bij de cider/zuivelfabriek.	Aan de hand van een akoestisch onderzoek industrielawaai (zie bijlage 11 bij het bestemmingsplan) is beoordeeld of er in de toekomstige situatie sprake is van een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat (en dus voldoende bescherming) ter plaatse van de omliggende woningen van derden (waaronder ook de woning van reclamant) en dus van een goede ruimtelijke ordening als gevolg van de voorgenomen inrichting van het Agroleisurepark. Hierbij is de totale geluiduitstraling op het toekomstige Agro Leisure Park (hierna: ALP) onderzocht conform de geldende wet- en regelgeving. Uit het onderzoek blijkt dat voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat met inachtneming van een aan te leggen geluidwerende voorziening met een voorgeschreven hoogte van 2 meter, waarbij rekening wordt gehouden met het geaccidenteerd terrein ter plaatse en een totale lengte van 20 meter. Dit betekent dat de bouwhoogte van het geluidscherm ter plaatse van het aansluitende maaiveld een minimale en maximale hoogte van 2 meter dient te bedragen. De waarborging van de hoogte gekoppeld aan het aansluitende maaiveld en de situering van het geluidscherm is vastgelegd in de planregels (artikel 3.6.2 - voorwaardelijke verplichting) in combinatie met de verbeelding (zie functieaanduiding gs – geluidscherm). In het onderzoek zijn alle mogelijke geluidrelevante activiteiten (inclusief de verkeersbewegingen met achteruitsignalering) op het inrichtingsterrein beoordeeld. De laad- en losactiviteiten van vrachtwagens en trekker gebeurt volledig inpandig en in de dagperiode. Niettemin is in het akoestisch model toch nog rekening gehouden met deze laad- en losactiviteiten (als worst-case scenario). Deze activiteiten zijn in het rekenmodel meegenomen. De piekniveaus zijn daarbij opgenomen in de mobiele bronnen behorende bij de voertuigbewegingen. Bij de beoordeling van de akoestische situatie is derhalve rekening gehouden met bijzondere geluiden die extra hinderlijk zijn. Als deze bijzondere geluiden voorkomen, dan geldt een toeslag op de gemeten (of berekende) geluidbelasting, namelijk van 5dB toeslag voor geluid met een tonaal of impulsachtig karakter. De toeslag geldt alleen als het bijzondere geluid waarneembaar is bij of in geluidgevoelige objecten. De toeslag wordt toegepast voor dat deel van de beoordelingsperiode waarin er sprake is van een bijzonder geluid. Dit geldt ook voor de achteruitrijsignalering van de vrachtwagens welke in onderhavige situatie maximaal enkele minuten (minder dan 5) per etmaal hoorbaar zal zijn. Deze situatie (inclusief 5 dB toeslag) is evenwel reken technisch niet maatgevend ten opzichte van de situatie zonder dit tonaal geluid (exclusief toeslag). Uit de berekeningen blijkt dat wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan van de VNG-uitgave (rustige woonwijk) en tevens aan de 5 dB minder strenge eis van het Activiteitenbesluit indien zelfs uitgegaan wordt van het worst-case scenario met toepassing van laad- en losactiviteiten (toegevoegde mobiele bron) op het terrein van de inrichting, ondanks het gegeven dat het laden en lossen inpandig zal plaatsvinden. Dit betekent, dat volgens de wet- en regelgeving in voldoende mate bescherming wordt geboden. In het plan zal een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden waarin opgenomen wordt dat het laden en lossen inpandig dient plaats te vinden conform de uitgangspunten van het onderzoek industrielawaai (zie bijlage 11 behorende bij het bestemmingsplan – pagina 8). <i>“het gebruik van de functies als bedoeld in 3.1.2 sub a en</i>

		<i>sub b is uitsluitend toegestaan indien het laden en lossen van het daarvoor bestemde expeditie verkeer plaats vindt in een inpandige ruimte”.</i>
2.	Kan het laden en lossen aan de andere zijde van de het gebouw aan de Kolmonderstraat plaatsvinden zodat de vervoersbewegingen verder van de naastgelegen woningen af komen te liggen.	De locatie ten behoeve van het laden en lossen is bepaald aan de hand van de aanwezige bebouwing en de voorgestane ruimtelijke indeling van deze bebouwing op basis van een gebouwontwerp. In het gebouwontwerp is een indicatieve ruimtelijke indeling opgenomen afgestemd op de afzonderlijk uit te oefenen bedrijfsactiviteiten en hun samenhang. Daarbij is vanwege overwegingen van geluid (intern), het magazijn van de streekproductenwereld aan de zijde van de woningen gesitueerd en daarmee tevens de locatie van de bevoorrading bepaald. Een andere ruimtelijke indeling is niet mogelijk gebleken binnen de bestaande contouren van de aanwezig gebouwen en de ontwerputgangspunten voor de uit te oefenen bedrijfsactiviteiten binnen het ALP.
3.	Worden de afzuiginstallaties/ventilatoren voldoende goed geïsoleerd (geluid)?	De afzuiginstallaties/ventilatoren behorende bij de inrichting moeten voldoen aan de wettelijke regels ten aanzien van het aspect geluid. In het akoestisch onderzoek industrielawaai is met een groot aantal stationaire bronnen rekening gehouden (puntbronnen 11 t/m 20 en 22. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai. Uit het onderzoek blijkt dat voldaan wordt c.q. kan worden aan de normen gesteld in het Activiteitenbesluit. De dakinstallaties zullen overigens voldoen aan de huidige stand der techniek. Door deze bovendien op akoestisch gunstige posities op het dak te plaatsen wordt de geluidemissie in de richting van de maatgevende woningen beperkt. In de uitvoeringsfase (als meer bekend is over de benodigde installaties) zal door middel van dempers en schermen eveneens de geluidemissie indien nodig worden beperkt.
4.	Zijn er voldoende (en welke?) maatregelen in het plan vastgelegd, waardoor geuroverlast door de fabrieken bij de omliggende woningen wordt voorkomen (koolfilters?)	In het Activiteitenbesluit zijn luchtvoorschriften opgenomen die ingaan op geur. Er gelden specifieke voorschriften voor de activiteit 'bereiden van voedingsmiddelen' (bereiden van voedingsmiddelen met (groot) keukenapparatuur voor consumptie in horeca, kantines, slagerijen, kleine bakkerijen) en specifieke voorschriften voor de activiteit 'industriële verpakkingen of bewerken van voedingsmiddelen en dranken'. Voor beide activiteiten geldt dat geurhinder moet worden voorkomen. Voor de eerste activiteit staan uitputtende voorschriften in de Activiteitenregeling. Voor de tweede activiteit geldt dat het bedrijf informatie aanlevert bij de melding hoe geurhinder wordt voorkomen. Gemeente kan een geuronderzoek vragen als aannemelijk is dat er geurhinder kan zijn.
5.	Reclamant stelt dat de enige veilige uitgang van Nijswiller is via de Kolmonderstraat. Reclamant verzoekt om tenminste eenrichtingsverkeer voor uitgaand verkeer vanuit Nijswiller toe te staan of beter de bestaande verkeerssituatie te handhaven en de Kolmonderstraat onaantrekkelijker te maken voor doorgaand verkeer. Of om het Agroproductie- en Leisurpark (hierna: ALP) een aparte ingang vanuit de provinciale weg (N281) te geven en de Kolmonderstraat hierop aan te sluiten zodat de uitgang van de Kolmonderstraat op de N281 komt te vervallen.	In het kader van de voorgenomen planontwikkeling en het daartoe opgestelde bestemmingsplan is een mobiliteitstoets (zie bijlage 6 bij de toelichting van het plan) en een onderzoek verkeersontsluiting (zie bijlage 7 bij de toelichting van het plan) uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd omdat bewoners van de kern Nijswiller bezorgd zijn over de verkeerskundige gevolgen van de ontwikkeling en de leefbaarheid van het dorp. Een tiental varianten zijn daarbij in ogeschouw genomen en doorgerekend in het regionale verkeersmodel Maastricht-Heuvelland (in beheer bij Royal Haskoning DHV). Gerekend is met etmaalintensiteiten aangezien het ALP geen spits gerelateerd functies bevat. Uit laatstgenoemd onderzoek is gebleken dat fysieke afsluiting van de Kolmonderstraat verkeerskundig gezien de voorkeur verdient. Hiermee wordt voorkomen dat het ALP-verkeer door de kern Nijswiller rijdt, wat ten goede komt aan de leefbaarheid van de kern. Het verkeer van en naar het ALP wordt dan volledig afgewikkeld via de hoogst mogelijke wegcategorie in de omgeving (N281). Om te zorgen voor een betere verkeersspreiding in de kern Nijswiller en om toch een ontsluiting van (plaatselijk) verkeer op de N281 mogelijk te maken zal er een eenrichtingsverkeersmaatregel ingevoerd gaan worden hetgeen de leefbaarheid in de kern ten goede komt en tevens waarborgt dat een verkeersveilige ontsluiting vanuit het dorp gehandhaafd blijft. Tot uitvoering van deze eenrichtingsverkeersmaatregel zal besloten worden gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan. Het voorstel van reclamant om een aparte aansluiting vanuit het ALP direct op de N281 aan te leggen en daarop de Kolmonderstraat aan te haken biedt ten opzichte van de thans

		voorgestane bestaande aansluiting uit verkeerskundig oogpunt geen verbetering in de verkeersafwikkeling op de N281 en verdient dientengevolge geen voorkeur.
		Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan: - Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels m.b.t. het inpandig laden en lossen gekoppeld aan de gebruiksfuncties. "Het gebruik van de functies als bedoeld in artikel 3.1.2 sub a en sub b is uitsluitend toegestaan indien het laden en lossen van het daarvoor bestemde expeditie verkeer plaats vindt in een inpandige ruimte"; - In artikel 3.2.3 sub c onder 3 van de regels van het bestemmingsplan wordt toegevoegd "ter plaatse van het aansluitend maaiveld" ten behoeve van de te realiseren hoogte van het geluidscherm.
2	Samenvatting zienswijze 2	Gemeentelijke reactie
1.	Aantasting ondernemingsklimaat (leegstand) Reclamant vreest dat het onderhavig ontwerpbestemmingsplan het ondernemingsklimaat in Nijswiller en de directe omgeving ernstig zal aantasten. Reclamant plaatst twijfels bij de hierop betrekking hebbende rapportage. Deze is niet objectief en bevat tekortkomingen. Er wordt onder meer aangegeven dat de koopkrachttoevloeiing van Duitsers en Belgen in de rapportage veel te optimistisch is ingeschat. Als gevolg hiervan zal veel meer dan 40% van de omzet afkomstig moeten zijn uit de directe regio, dit zal sluiting van winkels in dagelijkse boodschappen en leegstand in de kernen tot gevolg hebben waardoor het ondernemingsklimaat ernstig wordt aangetast. Deze gevolgen zijn volstrekt onderbelicht in het onderzoek. Verder beperkt de rapportage zich tot een onderzoek naar de effecten van de streekproductenwereld. De combinatie met de verkoop van 600 m² aan droge kruidenierswaren maakt het niks minder dan een grote supermarkt van 2.000 m², hiervoor is geen marktruimte. Voorts is in de rapportage geen rekening gehouden met de effecten van dubbele vergrijzingen de daarmee gepaard gaande vermindering van omzetpotentieel, is slechts 50% van de streekproductenwereld gerekend als verkoopruimte, terwijl dit representatief 100% moet zijn. En is gerekend met een gemiddelde vloerproductiviteit ver onder het landelijk gemiddelde ligt.	De gemeente onderschrijft het standpunt van reclamant niet dat de rapportage waarnaar verwezen wordt niet objectief zou zijn en tekortkomingen bevat. De twijfels en beweringen worden ook niet met gegevens onderbouwd. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de te realiseren voorzieningen. Daarbij is gebruik gemaakt van de meest actuele beschikbare gegevens. Er kan van worden uitgegaan dat ruim 50% van de omzet van buiten de (Nederlandse) regio zal komen (toerisme, horeca en Duitsland). Deze verwachting sluit aan bij de cijfers uit de toeristische trendrapportage Limburg 2015-6 waarin wordt vermeld dat het Duits dagtoerisme in Limburg met 33% is gestegen in de afgelopen jaren en dat het buitenlandse verblijfstoeerisme zelfs met 60% is gestegen. Deze trend sluit aan bij de conclusies van het koopstromenonderzoek in Oost-Nederland (2015). In dit onderzoek wordt ook een enorme omzettoevloeiing geconstateerd vanuit Duitsland voor zowel de dagelijkse (sterkste groei) als de niet-dagelijkse goederen. Tevens blijkt uit recente cijfers van het CBS (gepubliceerd in juni 2018 – over periode 2013 t/m 2017) dat het aantal overnachtingen van Duitse toeristen in Limburg de afgelopen jaren aanzienlijk is gestegen en blijft stijgen. Het concept van het ALP is mede gericht op bestedingen die voortvloeien uit juist deze doelgroep. In de onderbouwing is een realistische inschatting gemaakt van de effecten uitgaande van een realistische omzet van tussen de € 6.8 en € 8.2 miljoen op een oppervlakte van 2.000 m² zijnde 600 m² DKW-kooplab + 1.400 m² streekproductenwereld met daarin een mix van horeca, educatie en verkoop van streekproducten. In het rapport is uitgewerkt dat het omzeteffect van het ALP in de directe omgeving (direct omliggende kernen) gemiddeld tussen 2,5% en 4% zal zijn. Op basis van de gedetailleerde effectberekening kan worden geconcludeerd dat er geen verstoring van de detailhandelsstructuur in dagelijkse goederen plaats zal vinden. Ook het effect op de supermarktvoorziening in Simpelveld of Bochooltz is zodanig klein (maximaal 5%) dat hierdoor de economische exploitatie van de supermarkten niet in gevaar komt c.q. dat het voortbestaan van de winkels in deze kernen in gevaar komt en er door deze ontwikkeling relevante leegstand ontstaat. De toevloeiing vanuit Nijswiller en Wahlwiller wordt weliswaar kleiner, maar er zal slechts een zeer beperkte afvloeiing vanuit Simpelveld of Bochooltz naar het ALP optreden. Zie hiervoor bijlage 2 bij het bestemmingsplan. De daadwerkelijke effecten van vergrijzing in de toekomst zullen van marginale betekenis zijn op het berekende omzetpotentieel bij ALP, aangezien het merendeel van de omzet vanuit het toerisme zal moeten komen. Dit betekent tevens een zeer beperkt effect op het maximaal berekende 5% aan minder omzetpotentieel voor supermarktvoorzieningen in de omgeving van de planontwikkeling. Overigens is hierbij geen rekening gehouden met het posi-

		tieve effect op het toerisme van de ontwikkeling van de streekproductenwereld én het Jan Linders kooplab op de ontwikkeling van het toerisme. Onder deze marktomstandigheden zal het ALP met als basis een klein Jan Linders kooplab (qua profilering en prijspeil niet sterk afwijkend van Plus) vooral een aanvullende functie vervullen. Alleen de koopstromen van inwoners van Nijswiller (ca. 700 inwoners) zullen structureel veranderen. Deze gaan nu naar hetzij Gulpen, Simpelveld, Bocholtz, Vaals of Duitsland. Door deze sterke verdeling van de koopstromen zal het effect per supermarkt dan ook zeer beperkt zijn, waardoor er geen sprake zal zijn van een onevenredige schade aan de bestaande detailhandelsstructuur.
2.	<i>POL</i> Opgemerkt wordt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het POL2014. In het POL is aangegeven dat nieuwe winkels buiten de bestaande winkelgebieden volstrekt uit den boze zijn. De vestiging van een versmarkt van 2.000 m², dan wel een versmarkt van 1.400 m² + 600 m² DKW-assortiment is hiermee in strijd. Reclamant meent dat het negatieve advies van het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie inzake de opgenomen detailhandelsfunctie, gezien de deskundigheid van dit gremium, een belemmering had moeten vormen voor de voortzetting van de uitvoering van het plan.	De gemeente onderschrijft het standpunt van reclamant niet. De gemeente Gulpen-Witterm heeft zich verbonden aan het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en de daarin opgenomen uitgangspunten. De gemeente vat het POL echter niet op als het instrument, dat ontwikkelingen in Zuid-Limburg op slot gooit of dat creatieve activiteiten op voorhand uitsluit. ALP is een innovatief initiatief met breed perspectief voor het Heuvelland en toeristisch Zuid-Limburg. De ontwikkeling van het ALP wordt in het POL2014 dan ook specifiek benoemd (leisure ontwikkeling). De gemeente is van mening dat de ontwikkeling van het ALP kan worden vormgegeven met inachtneming van de Limburgse principes en kernwaarden zoals beschreven in het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg ter uitvoering van beleid. Er is geen sprake van een solitaire winkel, maar een geïntegreerd totaalconcept (waarbij verkoop naast productie, voorlichting/educatie en horeca een onderdeel vormt). In enge zin is dientengevolge geen sprake van een solitaire nieuwe winkel. Aan een kwalitatief goed project dat een toegevoegde waarde kan bieden en de economische structuur van de regio kan versterken of dat van belang zijn voor de leefbaarheid in de kernen wordt, mits op de juiste manier onderbouwd, een kans tot ontwikkeling gegeven. De gemeente is van mening dat de voorgestane ontwikkeling van het ALP op de locatie in Nijswiller hieraan tegemoet komt. Het planinitiatief is ingebracht, besproken en ter advisering neergelegd in het ambtelijk en bestuurlijk regionaal overleg en daarmee afgestemd conform de daarvoor gemaakte afspraken voortvloeiende uit het POL. De ontvangen adviezen worden als positief en constructief beoordeeld en worden niet als een belemmering ervaren voor de voortzetting van het planinitiatief. Het college van B&W en ook de verantwoordelijke bestuurders bij de provincie Limburg hebben kennis genomen van de adviezen van de bestuurlijke overleggen. Naar aanleiding van de adviezen is de planontwikkeling in het bestemmingsplan aangescherpt/aangevuld zoals thans voorliggend als ontwerpbestemmingsplan. De provincie heeft geen aanleiding gevonden om tegen het ter inzage gelegen ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te brengen.
3.	<i>Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg</i> Reclamant geeft aan dat toevoeging van detailhandel op de locatie in Nijswiller in strijd is met de eind 2017 mede door de gemeente Gulpen-Witterm vastgestelde SVREZL. In de SVREZL is bepaald dat nieuw winkelaanbod alleen toegestaan is in aangewezen concentratiegebieden, de locatie in Nijswiller valt hier buiten. Nieuw winkelaanbod is daarbuiten alleen wenselijk indien het versterking van de bestaande winkelstructuur of een kwalitatieve verbetering is, die de vitaliteit in de aangewezen concentratiegebieden niet aantast en het toegevoegde saldo elders gesaldeerd wordt. De detailhandel in D'n Hoaf voldoet aan al deze voorwaarden niet.	De gemeente onderschrijft het standpunt van reclamant niet. De ontwikkeling van ALP in Nijswiller tast de vitaliteit van de aangewezen concentratiegebieden (detailhandel) niet aan en heeft meerwaarde uit een oogpunt van kwalitatieve verbetering. De ontwikkeling van het ALP betreft namelijk een bijzonder en uniek geïntegreerd totaalconcept met een mix van productie, voorlichting/educatie, horeca-hotel en detailhandel in 2 soorten (regulier dagelijks-DKW en streekproducten). Het concept levert bovendien een bijdrage aan het verder versterken van het culinaire en streekproducten profiel van Zuid-Limburg, zowel door het ALP zelf als door de professionele verkoop en branding van streekproducten uit het Heuvelland in reguliere verkoopkanalen (o.a. supermarkten en horeca). Het ALP is bovendien een nieuw attractiepunt waarin het 5 sterrenlandschap van de locatie wordt verbonden met 'bourgondisch Limburg'. De gemeente Gulpen-Witterm heeft overigens het voornemen om in het kader van een duurzaam en toekomstbestendig vestigingsklimaat en het versterken van de leefbaarheid

		onbenutte detailhandel meters uit de markt te halen ten behoeve van kwalitatieve initiatieven die bijdragen aan een toekomstbestendige ruimtelijke winkelstructuur, geheel in lijn met wat het SVREZL beoogt. Op basis van de huidige stand van zaken kan bij 5 locaties binnen de gemeente, de detailhandelsbestemming op de locatie worden wegbestemd. Het betreft in totaal 1.667 m² bvo detailhandelsbestemming. Tevens bestaat de mogelijkheid om aanvullend in de kern Nijswiller (circa 5.000 m² bvo) onbenutte detailhandelsbestemmingen weg te bestemmen. Hierdoor ontstaat (salderings)ruimte om toevoeging van nieuw planologische ruimte te kunnen bestemmen. Het wegbestemmen van de onbenutte detailhandel meters zal planologisch-juridisch verankerd worden in een afzonderlijk op te starten traject.
4.	<i>Strijd Bro</i> Volgens reclamant kan op grond van de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak een brancheringsregeling ex. artikel 3.1.2 lid 2 van het Bro niet zover gaan dat een specifiek assortiment wordt voorgeschreven. De in de planregels (artikel 1.40 en 3.1.2 onder b, onder 3) voorgeschreven Droge Kruideniers waren (DKW) betreffen naar mening van reclamant een specifiek assortiment en niet een branche. Derhalve is de regeling in strijd met het Bro.	De regeling waarnaar reclamant verwijst is opgenomen in artikel 3.1.2 van de planregels en beoogt de gebruiksmogelijkheden van gronden te reguleren met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Het opnemen van een (beperkende) regeling is slechts mogelijk indien daar deugdelijke ruimtelijke motieven aan ten grondslag liggen. Daarbij geldt in zijn algemeenheid dat het uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet van belang is welke specifieke goederen verkocht worden wanneer deze in de toegestane branche vallen. De situatie bij ALP is echter dusdanig bijzonder dat het noodzakelijk wordt geacht een specifiek assortiment (DKW) te regelen vanuit ruimtelijke motieven. Het verkopen van DKW-producten is onontbeerlijk voor het welslagen van het Agro-leisure concept. De 'Droge Kruidenierswaren' vormen een beperkt aanvullend en ondersteunend onderdeel dat dienstbaar is aan het samenhangend totaalconcept dat de streekproductenwereld beoogt. Wanneer één onderdeel uit het concept wordt gehaald is de krans groot dat het concept al geheel niet gaat functioneren. De DKW meters hebben een driedelige functie binnen het totale concept. 1. Het testen van producten in een min of meer 'normale' setting om te kunnen beoordelen of een streekproduct aanslaat in het normale verkoopkanaal, waar de streekproducten in terecht moeten komen willen ze een bijdrage kunnen leveren aan de inkomens van de agrarische ondernemers uit het gebied. 2. Het productaanbod in d'n Hoof zodanig maken dat de consument de mogelijkheid krijgt om gekoppeld aan de streekproducten ook aanvullende producten te kopen om zijn maaltijd te bereiden/een complete aankoopplaats te zijn. 3. Het bieden van een voorziening aan inwoners van de kernen Nijswiller/Wahlwiller, ruim 1.000 inwoners, ter behoud en verbetering van de leefbaarheid in de kernen. Vanwege deze functie kan het beperkte aantal DKW meters niet losgekoppeld worden van het totaalconcept. Het niet-beperken van de DKW-meters zou de basis van het 'agro-leisure concept', zijnde de 'streekproductenwereld' kunnen ondermijnen en een niet gewenst negatief effect kunnen hebben op het voorzieningenniveau in de omgeving. Het begrenzen van de omvang van dit assortiment (DKW) is dienovereenkomstig vanuit een goede ruimtelijke ordening gewenst. Het gaat daarbij om een productassortiment aanvullend en ondersteunend aan de verkoop van 'streekgebonden agro-food producten'. Om dit aanvullende en ondersteunende karakter te waarborgen, is dit in de planregels (artikel 3.1.2 sub b onder 3 en artikel 3.6.1) verankerd: • <i>De aanvullende en ondersteunende functie alsmede begrensde 600 m² ligt vast in artikel 3.1.2 sub b onder 3.</i> • <i>In artikel 3.6.1 is als strijdig gebruik aangemerkt: de uitoefening van detailhandel in DKW-producten, als zelfstandige winkel danwel niet verbonden aan de streekproductenwereld en/of het niet meer functioneel aanwezig en operationeel zijn van de streekproductenwereld als bedoeld in artikel 1.9.</i>
5.	<i>Strijd Europese Dienstenrichtlijn</i> Er wordt opgemerkt dat, door een uitspraak van het Europees Hof van Justitie van januari 2018, detailhandel moet worden beschouwd als een dienst in de zin van de Europese Dienstenrichtlijn. Op basis van deze richtlijn kunnen beperkingen gelden voor brancheringsregels. In	In de uitspraak van 30 januari 2018 heeft het Hof van Justitie van de Europese Unie (hierna: "het Hof") de door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gestelde prejudiciële vragen over – kort gezegd – de verhouding van brancheringsregelingen voor detailhandel tot de Europese

	het ontwerpbestemmingsplan wordt geen aandacht besteed aan de vraag of de opgenomen brancheringsregels en herkomstregels aan de voorwaarden van de Europese Dienstenrichtlijn voldoen. Reclamant acht de kans aanwezig dat door de strijd met de brancheringsregeling van het Bro en de Europese Dienstenrichtlijn de opgenomen branche- en assortimentbescherming juridisch niet houdbaar zal blijken, waardoor de deur openstaat voor de vestiging van 2.000 m² ongeclausureerde detailhandel, welke een enorme impact heeft op het functioneren van de bestaande wijk- en dorpscentra in Gulpen-Wittem en directe omgeving.	Dienstenrichtlijn beantwoord. Het antwoord is: de Dienstenrichtlijn verzet zich niet per definitie tegen dergelijke regelingen, mits deze tot doel hebben de leefbaarheid van een centrum te behouden en leegstand tegen te gaan. De uitspraak van het Hof moet zo worden uitgelegd dat het opnemen van een brancheringsregeling is toegestaan mits voldaan wordt aan de in artikel 15, derde lid, van de Dienstenrichtlijn genoemde voorwaarden van non-discriminatie, noodzakelijkheid en evenredigheid. De noodzakelijkheidseis houdt in dat een brancheringregeling gerechtvaardigd is om een dwingende reden van algemeen belang. De Afdeling is van oordeel dat een gemeenteraad zich op goede gronden op het standpunt kan stellen dat het behoud van de leefbaarheid van kernen en het voorkomen van leegstand in binnenstedelijk gebied, noodzakelijk zijn voor de bescherming van het stedelijk milieu en een dwingende reden van algemeen belang vormen die branchering rechtvaardigt. De in het plan opgenomen regeling (specifieke vorm van detailhandel) gekoppeld aan een maximaal oppervlak is opgenomen om de leefbaarheid van kernen te behouden en verdere leegstand te voorkomen. De regeling gaat niet verder dan nodig is om dat doel te bereiken en dat doel kan niet met andere, minder beperkende maatregelen worden bereikt. Tevens is er bij de beoogde planontwikkeling geen sprake van enige vorm van discriminatie.
6.	<i>Verkeersveiligheid</i> Opgemerkt wordt dat alle verkeersvarianten uit veiligheidsoogpunt niet kunnen worden uitgevoerd zonder aanvullende maatregelen op de aansluiting Kolmonderstraat N281. De aanvullende maatregelen zijn nog niet vastgesteld, laat staan uitgevoerd, derhalve verdraagt het ontwerpbestemmingsplan zich niet met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.	Er is onderzoek verricht naar de effecten van verschillende verkeersontsluitingen als gevolg van de realisatie van het ALP (zie bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan). De in de rapportage beschreven keuzevariant met eenrichtingsverkeer N281 – Kolmonderstraat 15 zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan vastgelegd worden. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal gelijktijdig besloten worden de daaraan door de gemeente Gulpen-Wittem te nemen verkeersmaatregelen uit te voeren. De keuze voor deze variant betekent niet dat de uitvoerbaarheid van de planontwikkeling uit verkeerskundig oogpunt niet haalbaar is. Het ALP is vanuit verkeerskundige optiek goed bereikbaarheid en het bestaande wegennet kan de verkeerscapaciteit ten gevolge van de planontwikkeling afdoende afwikkelen. In het verkeersonderzoek is aangegeven dat het niet-wenselijk is om de verkeersintensiteiten zonder aanvullende maatregelen (meest voor de hand liggend een verkeersregelininstallatie) uit te voeren. Door fysieke maatregelen te treffen kan de aansluiting op de N281 verkeersveiliger gemaakt worden en de verkeersafwikkeling (doorstroming) op de N281 worden verbeterd. De gemeente is hierover in overleg met de provincie als beheerder van de N281. De provincie heeft aangegeven de uitvoering van deze maatregelen ter hand te nemen. De feitelijke uitvoering van deze maatregelen ligt buiten de scope van dit bestemmingsplan.
7.	<i>Geurhinder</i> Reclamant bestrijdt de conclusie in het ontwerpbestemmingsplan dat de afstand tussen geurgevoelig object en dierverblijf/emissiepunt groot genoeg is. Voor zover in de toelichting van het bestemmingsplan een beroep wordt gedaan op de geurverordening, is dit niet correct. Volgens jurisprudentie is de afstandsnorm uit het Activiteitenbesluit een minimale afstandseis die niet middels een geurverordening kan worden ondergraven.	Op de locatie Kolmonderstraat 20 worden geen dieren gehouden blijkende uit de ingediende melding. Er is uitsluitend sprake van een akkerbouwbedrijf. Hiermee hoeft niet getoetst te worden aan de geurafstanden voor dierverblijven uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De toelichting op het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden.
8.	<i>Parkeergelegenheid</i> Ten aanzien van berekening van de parkeerbehoefte volgens de gemeentelijke Nota Parkeernormen en parkeerbonds 2008 wordt gesteld dat voor de functie Agro Leisure Park niet had mogen worden aangesloten bij de categorie Showroom. Het ALP had moeten worden berekend met de norm voor de categorie 'Themapark' en in ieder geval met een hogere norm dan de nu gehanteerde 1,4 pp/100 m². Derhalve is het parkeeraanbod niet voldoende en moet gevreesd worden voor uitwaaiende parkeeroverlast zeker bij evenementen.	Ten behoeve van de ontwikkeling van het ALP is de parkeerbehoefte in beeld gebracht. De behoefte is bepaald aan de hand van de toegestane functies in het plangebied en de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerbonds (2008)' van de gemeente Gulpen-Wittem. Voor de voorgestane planontwikkeling van ALP zijn geen specifieke kengetallen opgenomen in voornoemde nota. Aangesloten is derhalve bij functies en de daarbij behorende normen die het beste passen bij de planontwikkeling van ALP. Zie hiervoor bijlage 6 'Mobiliteitstoets' behorende bij het bestemmingsplan. Het ALP wordt niet zoals reclamant aangeeft aangemerkt als een 'Themapark' en als zodanig in de bestemmingsregeling ook niet als een themapark opgenomen.

		De toegelaten functies zijn in het bestemmingsplan concreet benoemd en overeenkomstig deze functies is de parkeerbehoefte in beeld gebracht. Uit de parkeerbehoefte berekening blijkt dat in totaal 226 parkeerplaatsen benodigd zijn. Aangezien het plan voorziet in de realisatie van 242 parkeerplaatsen op eigen terrein is het parkeeraanbod voldoende/ toereikend en is tevens gewaarborgd dat er geen parkeeroverlast in de omgeving zal optreden. In de planregels (artikel 11.3) is opgenomen aan welke parkeernormen getoetst dient te worden bij een aanvraag omgevingsvergunning. De toelaatbaarheid van evenementen op de locatie is heroverwogen, aangezien nog niet duidelijk is wat voor soort evenementen ter plaatse beoogd worden. Dientengevolge is de aanvaardbaarheid van deze evenementen uit een oogpunt van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (i.v.m. onder meer parkeeroverlast en geluid) niet onderzocht. De planologische regeling in het bestemmingsplan om het terrein tevens te gebruiken voor evenementen zal derhalve worden herzien in het vast te stellen bestemmingsplan in die zin dat er geen separate bestemming of planregeling voor het houden van evenementen wordt opgenomen. Overigens is het mogelijk een evenement doorgang te verlenen ook al staat het bestemmingsplan dit eigenlijk niet toe indien het evenement kortdurend en incidenteel is volgens de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zie de uitspraak van ABRvS 15 oktober 2014, nr. 201400118/1/A1 met betrekking tot het houden van een evenement op een parkeerterrein (het Preuvenement in Kelpen-Oler).
9.	<i>Bedrijven en Milieuzonering</i> Reclamant meent dat de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering niet op de juiste wijze is toegepast. Omdat het ontwerpbestemmingsplan de productie van alle zuiveltypen toestaat, had niet enkel gekeken moeten worden naar de richtafstanden voor melkproducten. De richtafstanden voor andere zuivelproducten zijn immers groter. Ook andere voedselproductiebedrijven benodigen een bepaalde afstand tot andere functies.	In de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering zijn richtafstanden opgenomen voor nader genoemde bedrijfsmatige activiteiten die toegepast dienen te worden bij een milieuzonering. De bestemmingsregeling is toegespitst op specifieke bedrijfsactiviteiten die beantwoorden aan de doelstelling van het agro-leisure concept tot een maximale milieucategorie 3.2. Het betreft uitsluitend bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten in de vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken (met een gezamenlijk maximaal oppervlak van 1.500 m²). Het gaat voor onderhavig plan feitelijk om kleinschalige ambachtelijke productie. In de huidige voorgestane bedrijfsopzet vindt er uitsluitend botteling van de cider plaats en geen productie ter plaatse. De cider wordt aangevoerd van een locatie elders en binnen de productielocatie gebotteld. In de toekomst wordt echter ook kleinschalige ambachtelijke productie beoogt. In de planologische regeling is met deze toekomstige kleinschalige ambachtelijke productie rekening gehouden. De in acht genomen afstandsnorm (richtafstanden) is gebaseerd op de grootste aan te houden indicatieve afstand ten aanzien van de productie van cider en melk/kaas). De milieuzonering is derhalve op juiste wijze toegepast.
10.	<i>Geluid, luchtkwaliteit en verkeersaantrekkende werking</i> Ten aanzien van het aantal vrachtbewegingen is in de opgestelde mobiliteitstoets geen rekening gehouden de brandweerauto's van de brandweerkazerne, vrachtwagens t.b.v. de bevoorrading van het hotel en deels het vrachtverkeer t.b.v. de detailhandelsfunctie, welk verkeer een veel grotere frequentie heeft dan de aangenomen 1 vrachtwagen en 4 tractoren/ bestelbussen per dag. Dit foute uitgangspunt heeft tot gevolg een hogere geluidsproductie en een slechtere luchtkwaliteit dan aangenomen en een grotere verkeersaantrekkende werking dan verondersteld.	Het aantal verkeersbewegingen van brandweerauto's is zeer beperkt en zal niet leiden tot een hogere geluidsproductie. Bovendien is de beoogde brandweerpost op enige afstand gesitueerd van de meest nabijgelegen woonhuizen in de Kolmonderstraat. De bevoorrading van het hotel vindt bovendien plaats via de aan de oostzijde gesitueerde toegangsweg naar het hotel en parkeerdek, op ruime afstand van de bestaande woningen in de omgeving. Het aantal opgenomen verkeersbewegingen van vrachtauto's is gebaseerd op aannames verstrekt door de initiatiefnemer van de planontwikkeling, die als representatief zijn beoordeeld. In het akoestisch onderzoek (zie bijlage 11 bij de toelichting op het bestemmingsplan) is de indirecte hinder van het verkeer van en naar de projectlocatie berekend. Daarbij is uitgegaan van deze door de initiatiefnemer verstrekte gegevens. Uit de berekening (zie bijlage 5a in voornoemd onderzoek – max 47.4 dB(A) volgt dat in de beschouwende situatie ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor indirecte hinder als gevolg van de verkeersaantrekkende werking. En is er sprake van aanvaardbaar en verantwoord goed woon- en leefklimaat. Maar ook bij een 'worst-case' scenario met een verdubbeling van het verkeer (c.q. de in-

		gevoerde opgegeven verkeersbewegingen) wordt ondanks een verhoging van de geluidsbelasting nog steeds voldaan aan de grenswaarde. Zie de derde alinea van paragraaf 5.3 in voornoemd onderzoek. Een toename van het aantal verkeersbewegingen leidt niet tot andere conclusies ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit en verkeersaantrekkende werking zoals thans beschreven, getoetst en verantwoord in het bestemmingsplan.
11.	<i>Rechtszekerheid en handhaafbaarheid</i> Reclamant vindt de regels in het ontwerp-bestemmingsplan onduidelijk en onvoldoende handhaafbaar waardoor deze in strijd zijn met rechtszekerheid. Met name de woorden 'overige versproducten' zou in artikel 3.1.2 sub b onder 1 en onder 3 geschrapt moeten worden omdat deze niks te maken hebben met een streekproductenwereld en maakt gecombineerd met 600 m² DKW een reguliere supermarkt van 2.000 m² mogelijk. Ook de herkomst van de streekproducten uit de regio Limburg/Euregio Maas-Rijn is onmogelijk controleerbaar en dus handhaafbaar. Verder is onduidelijk welke producten kenmerkend of verbonden zijn met de Euregio Maas-Rijn en welke gebied hiertoe behoort. Tot slot is het niet duidelijk waarnaar de 'a' in artikel 3.1.2 sub b onder 3 'versproducten als bedoeld onder a' naar verwijst.	Volgens de gemeente is de opgenomen definitie van 'streekgebonden producten' in voldoende mate bepaalbaar en handhaafbaar. Overigens heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in een uitspraak van 6 mei 2015 – bestemmingsplan 'Buitengebied: 'Ruurloseweg/ Abbinkdijk Hengelo- gemeente Bronckhorst' (201400629/ 1/R2) aangegeven dat ondanks het ontbreken van een definitie van 'streekgebonden producten' dit op basis van gangbare betekenis kan worden uitgelegd zonder dat dit tot onduidelijkheid zal leiden. De 'overige versproducten' dienen ondergeschikt te zijn aan de streekproducten. De bestemmingsregeling zal op dit punt aangepast worden (artikel 3.1.2 sub b onder 1). • <i>het uitoefenen van activiteiten gericht op promotie van, educatie over, het bereiden van (gerechten met), het testen/gebruiken/proeven en het verkopen van 'streekgebonden agro-food producten' en overige aanvullende en ondersteunende versproducten, waaronder begrepen het te koop aanbieden, de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of het leveren van goederen, met dien verstande dat het totale gezamenlijk brutovloeroppervlak tenminste 1.000 m² bedraagt;</i> Het genoemde 'a' is abusievelijk onjuist en had '1' moeten zijn. De verwijzing in het artikel zal hierop aangepast worden.
12.	<i>Financiële uitvoerbaarheid</i> Opgemerkt wordt dat de financiële uitvoerbaarheid van het initiatief onvoldoende vast staat en nader toegelicht zou moeten worden. Van de eerder in het teruggetrokken plan erkende risico's als de kleine nichemarkt, opstartrisico's, markt ontwikkelingskosten en extra kosten voor aankleding en inpassing productiegebouwen is niet aangetoond dat deze verdwenen zijn.	Volgens de gemeente heeft de Stichting ALP voldoende gegevens overgelegd waaruit kan worden opgemaakt dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd is bij uitvoering van de planontwikkeling.
13.	<i>m.e.r.</i> Reclamant is van mening dat het plan significante gevolgen heeft voor het op ca. 500 meter afstand gelegen Natura 2000-gebied, het Geuldal. Deze gevolgen hebben betrekking op de verslechterde luchtkwaliteit (drempelwaarde uitstoot stikstofdioxide wordt overschreden), alsmede op de verkeersveiligheid als gevolg van verkeers-toename. Derhalve had een passende beoordeling moeten zijn gemaakt op grond van de Wet Natuurbescherming. Voorts is – anders dan in de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt gesteld - wel degelijk sprake van een activiteit bedoeld in de Bijlage Besluit milieueffectrapportage onderdeel D, namelijk een de activiteit bedoeld onder D10 kolom 1 (een agro-leisure -toeristisch-themapark en hotelcomplex buiten stedelijke zone), alsmede vanwege een tweetal redenen van een geval bedoeld in de tweede kolom behorende bij die activiteit. Namelijk een activiteit die betrekking heeft op 250.000 bezoekers of meer per jaar. Op basis van de cijfers uit de verkeersrapportage van Royal Haskoning pagina 3 verwacht reclamant namelijk ca. 439.267 bezoekers op jaarbasis. Verder behelst de ontwikkeling aldus de uitgevoerde Quicksan meer dan 10 ha en is de locatie aldus Reclamant in een gevoelig gebied gelegen in de zin van de Bijlage onderdeel A Besluit milieueffectrapportage, nu het gebied in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (artikel 4.1.1.) is aangewezen als een gebied bedoeld in artikel 1.2 Wet Milieubeheer, te weten het beschermingsge-	De gemeente alsmede de omgevingsdienst Limburg zijn van oordeel dat het plan geen significante gevolgen heeft voor het Natura 2000-gebied Geuldal en dientengevolge daarom geen passende beoordeling hoeft te worden uitgevoerd. De verantwoording daarvoor zoals opgenomen in de vormvrije m.e.r.-beoordeling is daarvoor toereikend. De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling die ten grondslag heeft gelegen aan de besluitvorming van de gemeente dat geen passende beoordeling hoeft te worden uitgevoerd is als bijlage 10 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. De veronderstelling dat het Agroleisurepark een activiteit betreft die getoetst moet worden aan D10 kolom 1) is niet juist. De planontwikkeling te Nijswiller betreft geen themapark als bedoeld in de kolom. Zoals in de mobiliteits-toets aangegeven (zie bijlage 6 van de toelichting) zal het ALP naar verwachting worden bezocht door circa 100.000 bezoekers per jaar. De planontwikkeling te Nijswiller is bovendien voorzien op een locatie met een oppervlak van circa 25.735 m² (16.735 m² van perceel sectie B, nr. 6802 en 9.000 m² van perceel sectie N, nummer 10) en bedraagt niet meer dan 10 ha zoals verondersteld. Een m.e.r.-beoordeling als verondersteld door reclamant is daarom niet aan de orde. Tevens is het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol

	bied Nationaal landschap Zuid-Limburg. Reclamant concludeert derhalve dat is verzuimd voor de aangewezen activiteit (D10) een m.e.r.-beoordeling met een procedure bedoeld in paragraaf 7.6 van de Wet Milieubeheer te volgen.	gebied gelegen. Het plangebied wordt volgens het POL2014 'Zonering Limburg' voor het overgrote gedeelte gerekend tot de zone 'Overig bebouwd gebied' en voor een zeer beperkt deel 'Buitengebied'. Het totale te ontwikkelen gebied op een kleine strook ten noorden van de Hofstraat is gesitueerd in bestaand stedelijk gebied (voormalig rode contouren). De begrenzing van het Nationaal landschap is op deze voormalige rode contour afgestemd. Gezien hetgeen hiervoor is beschreven heeft een m.e.r.-beoordeling met een procedure als bedoeld in paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer niet gevolgd te worden.
		<i>Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan:</i> • <i>de evenementenregeling in artikel 3.5.2 wordt geschrapt;</i> • <i>het begrip evenement wordt uit de definitie van artikel 1.9 gehaald;</i> • <i>artikel 7 sub g wordt aangepast door als strijdig gebruik aan te merken evenementen;</i> • <i>de 'overige versproducten' dienen ondergeschikt te zijn aan de streekproducten. Artikel 3.1.2 sub b onder 1 wordt aangepast door toevoeging van "aanvullende en ondersteunende" versproducten.</i>
3	Samenvatting zienswijze 3	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant vindt de gewijzigde plannen onaanvaardbaar. De beoogde ontwikkeling zal voor de ondernemers van de Kern Simpelveld en Bocholtz concurrerend werken met als gevolg koopkrachtafval en omzetsdaling. Op termijn zal dit, mede gelet op de geprognosticeerde bevolkingsafname, leiden tot aanzienlijke leegstand en mogelijk verpaupering. Dit geldt zowel voor de detailhandel als het hotel.	De planontwikkeling wordt beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro. Dientengevolge is er onderzoek uitgevoerd in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking. De onderzoeksvraag is in het onderzoek beantwoord of de beoogde streekproductenwereld past binnen de kaders van duurzame verstedelijking, zoals geformuleerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Onderzocht is of er sprake is van een actuele behoefte aan een Streekproductenwereld, waarbij gekeken is of de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is in relatie tot het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de regio, conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. Tevens is beoordeeld of Nijswiller een geschikte locatie is om de behoefte op te vangen. Uit de uitgevoerde distributieplanologische analyse blijkt dat er een toekomstige behoefte is voor deze ontwikkeling en met name dat de effecten van deze ontwikkeling op de winkelstructuur in het marktgebied beperkt zijn en niet leiden tot relevante leegstand. Zie hiervoor hoofdstuk 3 van bijlage 2 van de toelichting. Voor Nijswiller, maar ook andere omliggende kernen zonder dagelijkse aanbieders, is er een positief effect op de leefbaarheid, omdat het voorzieningenniveau (op korte afstand) van de kernen verbetert met een eigen voorziening in dagelijkse goederen. De effecten op de voorzieningen in omliggende kernen zijn zodanig beperkt, dat deze niet opwegen tegen de positieve effecten van het doel van deze ontwikkeling: het ondersteunen van de bedreigde agrarische sector die de kwaliteit van het Heuvellandlandschap onderhoudt en toeristisch aantrekkelijk maakt én het versterken van de toeristische functie van het gebied door deze extra toeristische attractie. Bovendien is aangetoond dat de beoogde locatie op dit moment de enige beschikbare plek binnen de regio is waar voldoende ruimte op een goed bereikbare plaats aanwezig is om een streekproductenwereld toe te voegen op een herontwikkelingslocatie. Gelet op de beperkte toevoeging van een 4 sterrenhotelaanbod in de regio (zowel gericht op de recreatieve als de zakelijke markt) en het ontbreken van een koop staand aanbod van voldoende omvang, wordt niet verwacht dat de invulling van de beoogde locatie negatieve effecten oplevert voor het marktsegment voor de hotelbranche in de regio. Bovendien zal het streekproductencentrum een eigen behoefte aan overnachtingen genereren. Voor de nadere motivering en onderbouwing hiervan wordt verwezen naar bijlage 3, bijlage 4

		en het nieuw ingevoegde aanvullende onderzoek in bijlage 15 behorende bij het bestemmingsplan. Voor de beoogde ontwikkeling worden dan ook geen negatieve effecten verwacht op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de regio.
2.	De plannen druisen in tegen alle gemaakt afspraken in het Provinciale Omgevingsplan en de detailhandelsvisie Limburg 2015.	De gemeente onderschrijft het standpunt van reclamant niet. De gemeente Gulpen-Wittern heeft zich verbonden aan het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en de daarin opgenomen uitgangspunten. De gemeente vat het POL echter niet op als het instrument, dat ontwikkelingen in Zuid-Limburg op slot gooit of dat creatieve activiteiten op voorhand uitsluit. ALP is een innovatief initiatief met breed perspectief voor het Heuvelland en toeristisch Zuid-Limburg. De ontwikkeling van het ALP wordt in het POL2014 dan ook specifiek benoemd (leisureontwikkeling). De gemeente is van mening dat de ontwikkeling van het ALP kan worden vormgegeven met inachtneming van de Limburgse principes en kernwaarden zoals beschreven in het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg ter uitvoering van beleid en de detailhandelsvisie Limburg 2015. Er is geen sprake van een solitaire winkel, maar een geïntegreerd totaalconcept (waarbij verkoop naast productie, voorlichting/educatie en horeca een onderdeel vormt). In enge zin is dientengevolge geen sprake van een solitaire nieuwe winkel. Aan een kwalitatief goed project dat een toegevoegde waarde kan bieden en de economische structuur van de regio kan versterken of dat van belang is voor de leefbaarheid in de kernen wordt, mits op de juiste manier onderbouwd, een kans tot ontwikkeling gegeven. De gemeente is van mening dat de voorgestane ontwikkeling van het ALP op de locatie in Nijswiller hieraan tegemoet komt. <i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.</i>
4	Samenvatting zienswijze 4	Gemeentelijke reactie
	<i>Reclamant heeft eerder in 2016 ook zienswijzen ingediend tegen het destijds ingetrokken ontwerpbestemmingsplan en verzoekt deze als herhaald en ingelast te beschouwen.</i> <i>Men erkent dat deze eerdere zienswijze niet geheel meer aansluit op het nu voorliggende plan en wijst derhalve naar een aantal punten waar de nu voorliggende zienswijze in essentie op betrekking heeft.</i>	De zienswijze uit 2016 waarnaar verwezen wordt gaat in op regels, tekstpassages en bijlagen, welke in het nu voorliggende plan veelal niet van toepassing zijn. Hiervan wordt kennisgenomen. In de beantwoording van de ingebrachte zienswijze zal nader ingegaan worden op de aspecten waar in deze zienswijze naar wordt verwezen.
1.	<i>Strijd met rechtszekerheidsbeginsel</i> Reclamant vindt het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan, gelet op de ruime toegestane gebruiksmogelijkheden in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.	De toegelaten gebruiksmogelijkheden zijn specifiek benoemd in de bestemmingsplanregeling en daarop heeft een verantwoording van de ruimtelijke aanvaardbaarheid plaatsgevonden. Van ruime toegestane gebruiksmogelijkheden met onvoldoende rechtszekerheid is derhalve geen sprake zoals door reclamant verondersteld.
2.	<i>Ladder duurzame verstedelijking</i> De behoefte en de mogelijkheden deze elders te realiseren zijn onvoldoende belicht.	In het uitgevoerde onderzoek of de beoogde streekproductenwereld past binnen de kaders van duurzame verstedelijking, zoals geformuleerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is de behoefte in voldoende mate aangetoond alsmede dat de beoogde locatie op dit moment de enige beschikbare plek binnen de regio is waar voldoende ruimte op een goed bereikbare plaats aanwezig is om een streekproductenwereld toe te voegen op een herontwikkelingslocatie. Verwezen wordt naar deze rapportage die integraal is opgenomen als bijlage 2 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan.
3.	<i>Geluid</i> Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt welke niet past binnen de omgeving, die zich kenmerkt als een rustige woonwijk. En vreest overlast vanwege de hotel- en winkelfunctie met name in de avonden en weekenden door parkeerproblematiek en geluidshinder. Specifiek door geluid van winkelwagens, welke storend kan werken, juist gelet op het rustige bestaande achtergrondniveau.	De ruimtelijke ontwikkeling is beoordeeld en verantwoord uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening op basis van de toegepaste milieuzonering. Hierbij is aansluiting gezocht bij het stappenplan en de bijbehorende geluideisen uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-uitgave). Tevens is een akoestisch onderzoek industrielaawaai uitgevoerd, waarbij de totale geluiduitstraling is bepaald ten gevolge van alle mogelijke geluidrelevante activiteiten op het inrichtingsterrein, waaronder mede begrepen het geluid van winkelwagens, het laden en lossen, de verkeersstromen (indirecte hinder), overige geluidsbronnen (stationair en mobiel).

	Reclamant meent dat het uitgevoerde onderzoek in deze, in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel omdat er geen rekening gehouden is met planmaximalisatie en 'worst case' scenario. En meent dat er sprake is van een ondeugdelijk toetsing gezien enkel naar het Activiteitenbesluit is gekeken en niet naar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de geluidsbelasting in de omliggende tuinen. Tot slot is niet duidelijk of in het geluidsonderzoek rekening gehouden is met cumulatie.	met inbegrip van de representatieve bedrijfssituaties en relevante bronvermogens. Verwezen wordt naar dit akoestisch onderzoek industrielawaai – zie bijlage 11 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voornoemd akoestisch onderzoek industrielawaai opgesteld. Het onderzoek is uitgevoerd conform de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai, uitgave 1999 (verder: HMRI)'. De totale geluiduitstraling is bepaald ten gevolge van alle mogelijke geluidrelevante activiteiten op het inrichtingsterrein, met inbegrip van de relevante verkeersbewegingen op het bedrijfsterrein in de toekomstige situatie. Bovendien is de indirecte hinder beschouwd vanwege het verkeer van en naar de inrichting conform de 'Circulaire Indirecte Geluidhinder' d.d. 29 februari 1996. In het onderzoek is rekening gehouden met de maximale planinvulling. Uit de rapportage blijkt tevens dat op sommige onderdelen met zogenaamde 'worst-case' scenario's rekening is gehouden. Verwezen wordt naar de extra opgenomen mobiele geluidsbron in het onderzoek ondanks het uitgangspunt dat er sprake is van inpandig laden en lossen (zie pagina 4 van bijlage 11) alsmede de indirecte hinder ten gevolge van het verkeer dat over de Kolmonderstraat rijdt (zie pagina 12 van bijlage 11). In het akoestische onderzoek is namelijk uitgegaan van een situatie waarbij een deel van het verkeer ten behoeve van ALP nog wel over deze straat rijdt (uitgaande van geen eenrichtingsverkeersmaatregel). Bij toepassing van deze maatregel, waartoe bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt besloten, zal er geen sprake zijn geluidsbelasting op de woningen in de Kolmonderstraat tengevolge van indirecte hinder van het verkeer. Er ontstaat dan een gunstiger akoestisch woon- en verblijfsklimaat voor de woningen in de Kolmonderstraat ten westen van het beoogde ALP. Bezien is of de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige invloed heeft op het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen rond de projectlocatie en of er dus sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is hierbij aansluiting gezocht bij: • het stappenplan en de bijbehorende geluideisen uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-uitgave); • de eisen uit het 'Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer' ofwel het 'Activiteitenbesluit' (BARIM). In het geluidonderzoek is geen rekening gehouden met het aspect cumulatie. Dit hoeft ook niet. Het akoestisch onderzoek laat zien dat aan de geluideisen van stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)" kan worden voldaan. Er is bij deze toetsing uitgegaan van het omgevingstype "rustige woonwijk". Cumulatie van geluid speelt pas een rol indien getoetst wordt aan de minder strenge geluideisen behorende bij stap 3 van het stappenplan. In dat geval dient het bevoegd gezag namelijk te motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken. Verder is het omgevingstype "rustige woonwijk" gedefinieerd als een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding en waarbij weinig verstoring is door verkeer (zie p 29 van de VNG-uitgave). In onderhavige situatie zijn de maatgevende woningen (Kolmonderstraat 15 en Hofstraat 12) bovendien op meer dan 160 meter en meer dan 250 meter afstand van respectievelijk de provinciale wegen N278 en N281 gelegen. Van een cumulatief effect met betrekking tot verkeerslawaaai is derhalve geen sprake. Hetzelfde geldt voor industrie- of horecalawaai. In de directe omgeving van voornoemde woningen komen dit soort inrichtingen namelijk niet voor.
4.	<i>Geur</i> De richtlijnen van de richtafstanden uit de VNG-brochure worden op het gebied van geur overschreden. Daardoor wordt geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd en is er sprake van strijd met het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.	Bij het mogelijk maken van een nieuw bedrijf of bedrijfsmatige activiteiten in een bestemmingsplan kan op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' op hoofdlijnen bepaald worden welke afstand in acht genomen moet worden tot gevoelige functies. Deze VNG-uitgave bevat richtafstanden per bedrijfstype ten opzichte van woningen. Voor de

		richtafstand van deze uitgave geldt dat sprake is van een richtlijn, waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat wanneer meer specifieke informatie bekend is, dat deze specifieke informatie voorgaat. Op basis van de van toepassing zijnde SBI-codes is de grootste afstand voor geur 50 meter op basis van zuivelproductie activiteiten (verwerkingscapaciteit <55.000 t/j) voor een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Deze afstand kan verkleind worden in onderhavig geval. Hiervoor is aanleiding gezien de maximale omvang van de ruimte waar alle bedrijfsmatige productie activiteiten kunnen plaatsvinden (maximaal 1.500 m²). De zuivelproductie en ciderproductie is kleinschalig van omvang. De zuivelproductie voorziet in een assortiment dagverse producten en verschillende kaassoorten (max 10 mlj kg af te zetten melk in dagverse producten, zachte half-harde en harde kazen). De activiteiten zijn door het opnemen van het maximale productieoppervlak ruimtelijk begrensd door een maatbestemming. Het plan voorziet niet in grootschalige productie van zuivelproducten. Het betreft een kleinschalige (ambachtelijke) productie van melk(producten) waarbij voldaan moet worden aan de voorschriften voor geur van het Activiteitenbesluit milieu-beheer. Een eventueel maatwerkvoorschrift op grond van het Activiteitenbesluit is derhalve specifiek en biedt meer waarborgen dan de afstanden uit de VNG-brochure en kan reden zijn om van de afstanden die vermeld staan in de VNG-brochure af te wijken. Binnen de toekomstige inrichting vinden geurproducerende activiteiten plaats, met name bij de voedselproductie en -bereiding. In het Activiteitenbesluit zijn luchtvoorschriften opgenomen die ingaan op geur. Er gelden specifieke voorschriften voor de activiteit 'bereiden van voedingsmiddelen' (bereiden van voedingsmiddelen met (groot) keukenapparatuur voor consumptie in horeca, kantines, slagerijen, kleine bakkerijen) en specifieke voorschriften voor de activiteit 'industriële vervaardigen of bewerken van voedingsmiddelen en dranken'. Voor beide activiteiten geldt dat geurhinder moet worden voorkomen. Voor de eerste activiteit staan uitputtende voorschriften in de Activiteitenregeling. Voor de tweede activiteit geldt dat het bedrijf informatie aanlevert bij de melding hoe geurhinder wordt voorkomen. Gemeente kan een geuronderzoek vragen als aannemelijk is dat er geurhinder kan zijn. Op basis hiervan kunnen eventuele maatwerkvoorschriften opgenomen worden voor de inrichting. Hiermee zal in voldoende mate een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden geborgd en is er geen sprake van strijd met het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.
5.	<i>Landschappelijke inpassing</i> De als landmark gekenmerkte uitzichttoren bij het hotel, heeft een zodanige hoogte en ligging dat deze landschappelijk zeer verstorend werkt en voor reclamant een blokkerende werking heeft qua uitzicht en beleving van het landschap. In de planregels is geen voorwaardelijke verplichting opgenomen over de inpassing. Daarom heeft de toelichting geen juridische status.	De voorgestane uitzichttoren is gezien de hoogte (maximaal 20 meter) en de situering (gelet op de verschillende hoogtes in het gebied) niet aan te merken als een landschappelijk verstorend element. Vanuit de locatie van reclamant gezien, heeft de te realiseren uitzichttoren met een hoogte van maximaal 20 meter (gezien de veel lagere ligging) geen of nauwelijks invloed op de landschapsbeleving c.q. een blokkerende werking qua uitzicht en beleving van het landschap door reclamant. Aan de landschappelijke inpassing ligt geen beleid ten grondslag. Bovendien is een landschappelijke inpassing bij onderhavige planontwikkeling niet vereist aangezien de voorgestane bouwontwikkeling niet gesitueerd is in het buitengebied, maar binnen bestaand stedelijk gebied ('overig bebouwd gebied'). Niettemin hecht initiatiefnemer veel waarde aan goede landschappelijke inbedding en een daarop afgestemde uitstraling. Het ALP dient als een visitekaartje te fungeren binnen het Limburgs Heuvellandschap. De initiatiefnemer heeft er zelf belang bij dit op een zorgvuldige wijze uit te voeren om daarmee tevens de omgevingskwaliteit ter plaatse te verbeteren. De beoogde landschappelijke inpassing zoals beschreven in paragraaf 4.2 van de toelichting betreft dan ook een afspraak tussen initiatiefnemer en gemeente en wordt nader contractueel vastgelegd. Afgesproken is dat het onbebouwde terrein

		een uitstraling krijgt aansluitend op de landschappelijk kenmerken van het Limburgse Heuvellandschap waarbij de bebouwing qua architectuur hierop afgestemd wordt. De concrete uitwerking van de landschappelijke inpassing wordt pas definitief in het kader van de vergunningentrajecten. Er is daarom geen aanleiding een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels op te nemen.
		<i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.</i>
5	Samenvatting zienswijze 5	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant geeft aan dat een kwantitatief en repliceerbaar marktonderzoek ontbreekt waaruit de behoefte van boeren blijkt voor de ondersteuning via een industriële productiefunctie van het Agro Leisure Park, in vergelijking met het potentieel wat in de markt ligt.	Stichting ALP (initiatiefnemer van de planontwikkeling) heeft alvorens voorliggende planontwikkeling in procedure te brengen onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het concept en de bedrijfsmatige uitvoering ervan. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de planontwikkeling levensvatbaar is. Een andere uitkomst van dit onderzoek zou voor de initiatiefnemer van de ontwikkeling aanleiding hebben gegeven de planontwikkeling niet (verder) in procedure te brengen.
2.	Reclamant merkt op dat het opgenomen concept 'industriële productie' rechtsonzekerheid biedt aangezien het begrip te algemeen en ruim interpreteerbaar is en in de toekomst ingevuld kan worden door andere activiteiten (bijv. een industrieterrein)	Onderdeel van het totaalconcept dat het ALP beoogt betreft het produceren/bereiden en maken van streekeigen producten die verkocht worden. Het betreft echter geen groot-schalige professionele industriële productie. Het gaat voor onderhavig plan feitelijk om kleinschalige ambachtelijke productie. De bestemmingsplanregeling biedt voldoende rechtszekerheid omtrent de invulling van de toegestane bedrijfsmatige activiteiten. De bestemmingsregels 3.1.2 sub a geven aan welke specifieke bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan. In de specifieke gebruiksregels is aangegeven dat een andere vorm van bedrijvigheid niet is toegestaan. De specifiek toegestane bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan het daarbij behorende maximaal gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak van 1.500 m² maakt het ontstaan van een zogenaamd 'industrieterrein' niet mogelijk.
3.	Verder worden vraagtekens geplaatst bij het uitgevoerde akoestisch onderzoek. Mede door de industriële functie geeft het mathematische model van de gesimuleerde geluidsbelasting nu al een gemiddelde en maximale geluidsbelasting op de gevels van omliggend woningen die op de geluidsgrenswaarde zit. Reclamant stelt dat de geluidsbelasting van de huidige situatie (N281, Rijksweg en dorp) niet is meegenomen en dat als dat wel gebeurt de grenswaarde overschreden wordt.	In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek industriële lawaai (zie bijlage behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan) opgesteld. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de voorgeschreven richtlijnen en wet- een regelgeving. In dit onderzoek is de totale geluiduitstraling bepaald ten gevolge van alle mogelijke geluidrelevante activiteiten op het inrichtingsterrein, met inbegrip van de relevante verkeersbewegingen op het bedrijfsterrein in de toekomstige situatie. Bovendien is de indirecte hinder beschouwd vanwege het verkeer van en naar de inrichting conform de 'Circulaire Indirecte Geluidhinder' d.d. 29 februari 1996. In het onderzoek is rekening gehouden met de maximale planinvulling. Uit de rapportage blijkt tevens dat op sommige onderdelen met zogenaamde 'worst-case' scenario's rekening is gehouden. Verwezen wordt naar de extra opgenomen mobiele geluidsbron in het onderzoek ondanks het uitgangspunt dat er sprake is van inpandig laden en lossen (zie pagina 4 van bijlage 11) alsmede de indirecte hinder ten gevolge van het verkeer dat over de Kolmonderstraat rijdt (zie pagina 12 van bijlage 11). In het akoestische onderzoek is namelijk uitgegaan van een situatie waarbij een deel van het verkeer ten behoeve van ALP nog wel over deze straat rijdt (uitgaande van geen eenrichtingsverkeersmaatregel). Bij toepassing van deze maatregel, waartoe bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt besloten, zal er geen sprake zijn geluidsbelasting op de woningen in de Kolmonderstraat tengevolge van indirecte hinder van het verkeer. Er ontstaat dan een gunstiger akoestisch woon- en verblijfsklimaat voor de woningen in de Kolmonderstraat ten westen van het beoogde ALP. Bezien is of de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige invloed heeft op het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen rond de projectlocatie en of er dus sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is hierbij aansluiting gezocht bij: • het stappenplan en de bijbehorende geluideisen uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-uitgave); • de eisen uit het 'Besluit algemene regels inrichtingen

		milieubeheer' ofwel het 'Activiteitenbesluit' (BARIM). In het geluidonderzoek is geen rekening gehouden met het aspect cumulatie. De geluidsbronnen N281, Rijksweg en dorp hoeven in het akoestisch onderzoek industrielawaai niet meegenomen te worden. Het akoestisch onderzoek laat zien dat aan de geluideisen van stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)" kan worden voldaan. Er is bij deze toetsing uitgegaan van het omgevingstype "rustige woonwijk". Cumulatie van geluid speelt pas een rol indien getoetst wordt aan de minder strenge geluideisen behorende bij stap 3 van het stappenplan. In dat geval dient het bevoegd gezag namelijk te motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken. Verder is het omgevingstype "rustige woonwijk" gedefinieerd als een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding en waarbij weinig verstoring is door verkeer (zie p 29 van de VNG-uitgave). In onderhavige situatie zijn de maatgevende woningen (Kolmonderstraat 15 en Hofstraat 12) bovendien op meer dan 160 meter en meer dan 250 meter afstand van respectievelijk de provinciale wegen N278 en N281 gelegen. Van een cumulatief effect met betrekking tot verkeerslawaai is derhalve geen sprake. Hetzelfde geldt voor industrie- of horecalawaai. In de directe omgeving van voornoemde woningen komen dit soort inrichtingen namelijk niet voor. ALP betreft bovendien geen geluidgevoelig object c.q. bestemming waarnaar in kader van de Wet geluidhinder onderzoek naar moet worden verricht. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat het akoestisch onderzoek niet op de juiste wijze is uitgevoerd.
4.	Derhalve meent reclamant dat geen bestemmingsplan wijziging doorgevoerd kan worden waar een industriële productiefunctie mag worden uitgeoefend.	De gemeente onderschrijft het standpunt van reclamant niet. Het is aan de gemeenteraad ter beoordeling en bepaling of en in welke vorm een wijziging van de bestemming plaatsvindt.
		<i>Deze zienswijze leidt tot niet tot een aanpassing van het plan.</i>
6	Samenvatting zienswijze 6	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant is van mening dat ALP er moet komen, omdat dit de laatste kans biedt om de leefbaarheid in Nijswiller op peil te houden en zelfs te verbeteren. Men ziet in ALP een voorziening waardoor de aantrekkingskracht van de regio groeit en de leefbaarheid een gigantische 'boost' krijgt.	De gemeente Gulpen-Wittem is verheugd over de betrokkenheid van de reclamanten (familie) als inwoners van Wittem en bedankt hen voor deze positieve zienswijze en het gestelde vertrouwen.
2.	Reclamant gaat ervan uit dat de plannen dusdanig worden/zijn aangepast, dat zo weinig mogelijk verkeers-, stank- en geluidsoverlast wordt bezorgd bij omwonenden.	Het planvoornemen en de uitvoering is zodanig vormgegeven c.q. wordt uitgevoerd, dat er sprake zal zijn van een verantwoord woon- en leefklimaat.
		<i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.</i>
7	Samenvatting zienswijze 7	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant geeft aan dat een gedegen marktonderzoek ontbreekt waaruit de behoefte van boeren blijkt voor de ondersteuning via een industriële productiefunctie van het Agro Leisure Park.	Stichting ALP (initiatiefnemer van de planontwikkeling) heeft alvorens voorliggende planontwikkeling in procedure te brengen onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het concept en de bedrijfsmatige uitvoering ervan. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de planontwikkeling levensvatbaar is. Een andere uitkomst van dit onderzoek zou voor de initiatiefnemer van de ontwikkeling aanleiding hebben gegeven de planontwikkeling niet (verder) in procedure te brengen.
2.	Verzocht wordt om de aansluiting met de N281 voor de bewoners van de Kolmonderstraat te behouden. Het Kruispunt Kerkstraat/Provinciale weg is door zijn schuine ligging te gevaarlijk evenals de schuine bochtige aansluiting Kolmonderstraat/Hofstraat.	In het kader van de voorgenomen planontwikkeling en het daartoe opgestelde bestemmingsplan is een mobiliteitstoets (zie bijlage 6 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan) en een onderzoek verkeersontsluiting (zie bijlage 7 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan) uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd omdat bewoners van de kern Nijswiller bezorgd zijn over de verkeerskundige gevolgen

		van de ontwikkeling en de leefbaarheid van het dorp. Een tiental varianten zijn daarbij in ogenschouw genomen en doorgerekend in het regionale verkeersmodel Maastricht-Heuvelland (in beheer bij Royal Haskoning DHV). Gerekend is met etmaalintensiteiten aangezien het ALP geen spits gerelateerd functies bevat. Uit laatstgenoemd onderzoek is gebleken dat fysieke afsluiting van de Kolmonderstraat verkeerskundig gezien de voorkeur verdient. Hiermee wordt voorkomen dat het ALP verkeer door de kern Nijswiller rijdt, wat ten goede komt aan de leefbaarheid van de kern. Het verkeer van en naar het ALP wordt dan volledig afgewikkeld via de hoogst mogelijke wegcategorie in de omgeving (N281). Om te zorgen voor een betere verkeersspreiding in de kern Nijswiller en om toch een ontsluiting van (plaatselijk) verkeer op de N281 mogelijk te maken zal er een eenrichtingsverkeersmaatregel ingevoerd gaan worden hetgeen de leefbaarheid in de kern ten goede komt en tevens waarborgt dat een verkeersveilige ontsluiting vanuit het dorp gehandhaafd blijft.
3.	Opgemerkt wordt dat 'industriële productie' niet thuishoort op het ALP omdat dit veel overlast geeft voor omwonenden t.w. Hofstraat/Kolmonderstraat.	Onderdeel van het totaalconcept dat het ALP beoogt betreft mede het produceren/bereiden en maken van streekeigen producten die verkocht worden. Het betreft echter geen grootschalige professionele industriële productie. Het gaat voor onderhavig plan feitelijk om kleinschalige ambachtelijke productie. In een uitgevoerd akoestisch onderzoek (zie bijlage 11 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan) is de geluidsbelasting van de toegelaten bedrijfsmatige activiteiten op de planlocatie beschouwd. Daarbij zijn de geluidsniveaus tijdens de representatieve situatie van de voorgestane bedrijfsactiviteiten op de planlocatie berekend, inzichtelijk gemaakt en tevens getoetst aan de gestelde geluidgrenswaarden (uit de VNG-uitgave en het Activiteitenbesluit). Tevens is er gekeken naar het aspect indirecte hinder dat toe te rekenen is aan de activiteiten of installaties van de ter plaats uit te oefenen bedrijfsactiviteiten zoals het verkeer van personen en goederen. Op basis van de resultaten van dit onderzoek en het feit dat er in de huidige planologische situatie ook reeds sprake is van relevante geluidemissies (schooljeugd, verkeer etc.) kan worden gesteld dat ter plaatse van de omliggende woningen na realisatie van de ontwikkeling een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Naast de geluidsbelastende effecten van de planontwikkeling is ook gekeken naar de geurbelastende effecten. Binnen de toekomstige inrichting vinden geurproducerende activiteiten plaats, met name bij de voedselproductie en -bereiding. Hierbij is gekeken naar de richtafstanden behorende bij de toegestane bedrijfsactiviteiten (zuivelproducerende bedrijfsactiviteiten) op de planlocatie, gerelateerd aan de maximale toegestane bedrijfsvloeroppervlak. Het plan voorziet niet in grootschalige productie van zuivelproducten. Het betreft een kleinschalige (ambachtelijke) productie van melk(producten) waarbij voldaan moet worden aan de voorschriften voor geur van het Activiteitenbesluit milieu-beheer. In het Activiteitenbesluit zijn luchtvoorschriften opgenomen die ingaan op geur. Er gelden specifieke voorschriften voor de activiteit 'bereiden van voedingsmiddelen' (bereiden van voedingsmiddelen met (groot) keukenapparatuur voor consumptie in horeca, kantines, slagerijen, kleine bakkerijen) en specifieke voorschriften voor de activiteit 'industriële vervaardigen of bewerken van voedingsmiddelen en dranken'. Voor beide activiteiten geldt dat geurhinder moet worden voorkomen. In het Activiteitenbesluit zijn hiervoor voorschriften opgenomen (afdeling 3.6.3 – met name artikel 3.140), op grond waarvan het niet toegestaan is om geurhinder in de omgeving te veroorzaken. Voor de eerste activiteit staan uitputtende voorschriften in de Activiteitenregeling. Voor de tweede activiteit geldt dat het bedrijf informatie aanlevert bij de melding hoe geurhinder wordt voorkomen. De gemeente kan daarbij een geuronderzoek vragen als aannemelijk is dat er geurhinder kan zijn. Het bedrijf zal geurhinder bestrijden door toepassing van de Best Beschikbare Technieken (BBT) om een zo hoog mogelijk beschermingsniveau te bereiken. Bij de oprichting van de inrichting (afhankelijk van aard bedrijf en de uitgevoerde be-

		drijfsactiviteiten) kunnen eventueel maatwerkvoorschriften opgenomen worden door het bevoegd gezag op basis van het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling bij melding of aanvraag omgevingsvergunning milieu. Op basis hiervan is de gemeente van oordeel dat de geurhinder als aanvaardbaar wordt beschouwd en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de nabijheid van de planlocatie. Tevens zijn de verkeerseffecten (parkeren en verkeersafwikkeling) ten gevolge van de voorgestane planontwikkeling en de daaraan verbonden parkeeroplossing (beschikbare aantal parkeervoorzieningen) en (verkeers)maatregelen beoordeeld en als aanvaardbaar bevonden. Voor wat betreft de toegestane (productie)bedrijfsactiviteiten op de projectlocatie kan gezien de beoordeling van bovenstaande geluids-, geur- en verkeerseffecten gesteld worden dat er geen bezwaren zijn om de bestemmingsplanwijziging door te voeren.
4.	Reclamant merkt op dat het opgenomen concept 'industriële productie' ook door andere industriële activiteiten dan bedoeld door Stichting ALP kan worden ingevuld.	De bestemmingsregeling biedt rechtszekerheid omtrent de invulling van de toegestane bedrijfsmatige activiteiten. De bestemmingsregels in artikel 3.1.2 sub a geven aan welke specifieke bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan. In de specifieke gebruiksregels is aangegeven dat een andere vorm van bedrijvigheid niet is toegestaan.
5.	Derhalve concludeert reclamant dat geen bestemmingsplan wijziging doorgevoerd kan worden waar een industriële productiefunctie mag worden uitgeoefend	De gemeente onderschrijft het standpunt van reclamant niet. Het is aan de gemeenteraad ter beoordeling en bepaling of en in welke vorm de voorgestane planontwikkeling in een bestemmingsplan wordt vastgelegd.
		<i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.</i>
8	Samenvatting zienswijze 8	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant is van mening dat ALP er moet komen, omdat hierdoor een ontmoetingsplek voor ouderen blijft gegarandeerd. Bovendien zal de aanwezigheid van een supermarkt in het dorp ook een groot voordeel zijn voor de ouderen in Nijswiller.	De gemeente Gulpen-Wittern is verheugd over de betrokkenheid van reclamanten (gezamenlijke verenigingen) als belanghebbenden binnen Nijswiller (Wittern) en de gezamenlijke verenigingen hen voor deze positieve zienswijze en het gestelde vertrouwen.
		<i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.</i>
9	Samenvatting zienswijze 9	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant geeft aan al enige jaren in overleg te zijn over de toekomst van de huisvesting van verenigingen binnen Nijswiller. Hierover zijn afspraken gemaakt en is consensus bereikt. Zodra ALP/D'n Hoaf in het voormalig Sophianum-gebouw doorgaat zal ruimte gecreëerd worden voor de verenigingen om te repeteren, voor opslag archieven en materialen, vergaderruimte en uitvoeringen. Reclamant is dan ook voor het uitvoeren van ALP/D'n Hoaf en hoopt dat het ALP doorgang vindt.	De gemeente Gulpen-Wittern is verheugd over de betrokkenheid van reclamanten (gezamenlijke verenigingen) als belanghebbenden binnen Nijswiller (Wittern) en de gezamenlijke verenigingen hen voor deze positieve zienswijze en het gestelde vertrouwen.
		<i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.</i>
10	Samenvatting zienswijze 10	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant vindt dat ALP/D'n Hoaf er moet komen. Het project biedt kans om de leefbaarheid in Nijswiller op peil te houden en te verbeteren. Het wordt een ontmoetingsplek voor mensen en ze kunnen er hun boodschappen doen. Bovendien blijft een uitvoeringszaal voor het dorp behouden en wordt er ruimte gecreëerd voor verenigingen.	De gemeente Gulpen-Wittern is verheugd over de betrokkenheid van reclamant (Kernoverleg Nijswiller) als belanghebbende binnen Nijswiller (Wittern) en bedankt het Kernoverleg Nijswiller voor deze positieve zienswijze en het gestelde vertrouwen.
		<i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.</i>

11	Samenvatting zienswijze 11	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant wenst aan te geven verheugd te zijn dat, ten opzichte van het eerdere ontwerpbestemmingsplan, in het onderhavige ontwerp bestemmingsplan, aan veel van de aanvankelijke bezwaren tegemoet is gekomen. Desalniettemin resten er nog enkele bezwaren/kanttekeningen. Zo is reclamant van mening dat het soort materiaal van de bestrating op het plein en de parkeerplaatsen dient te worden opgenomen in het plan, dit is nu niet het geval. Gevreesd wordt dat niet vlakke bestrating hoge geluids-overlast van winkelwagentjes veroorzaakt. Bij een glad oppervlakte wordt dit beperkt.	In het akoestisch onderzoek industrielawaai (zie bijlage 11 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan) is de geluidsbelasting van winkelwagentjes naar de omgeving mede onderzocht. Daarbij is gebruik gemaakt van een bodemfactor 0,0 (akoestisch hard). Zie de invoergegevens in bijlage 4b behorende bij voornoemd akoestisch onderzoek industrielawaai. De inrichting van de openbare ruimte met bestrating is een uitvoeringsaspect dat in het kader van het bestemmingsplan niet aan de orde is. Wel zal nagestreefd worden straatmateriaal te gebruiken dat doelmatig en minder hoge geluidsoverlast veroorzaakt.
2.	Reclamant verzoekt de uitkijktoren te schrappen. De toren is weliswaar 15 meter verlaagd naar 20 meter en aan 3 zijden dicht, maar blijft een schending van de privacy van omwonenden. Men ziet niet de toegevoegde waarde van de uitkijktoren, terwijl deze slechts uitzicht biedt op een heuvel op korte afstand verderop.	De kortste afstand van de woning van reclamant tussen de beoogde bebouwing en de beoogde bebouwing bedraagt ongeveer 45 meter. De woning zal daarom geen privacy hinder ondervinden van de ontwikkeling. Bovendien ontnemen bomen gesitueerd tussen de woning van reclamant en de uitkijktoren het zicht op de woningen. Opgemerkt kan tevens worden dat volgens het Burgerlijk Wetboek er pas sprake is van onrechtmatige hinder indien binnen een afstand van 2 meter van een naastgelegen perceel vensters worden geplaatst die uitzicht hebben op een naastgelegen perceel. Er is dan ook in onderhavige situatie voor reclamant geen sprake van een onevenredige aantasting van privacy en daarmee van een onaanvaardbare aantasting van het woongenot. De uitkijktoren biedt juist zicht op het karakteristieke Heuvel-landschap (heuvel aan de overzijde en het dal) en heeft dien-tengevolge een toegevoegde waarde.
3.	Opgemerkt wordt dat in het plan slechts 1 zeer smalle toegangsweg tot het Agro Leisure Park is opgenomen. voor 2.110 mvt/etmaal. Reclamant vraagt zich of hulpdiensten, in geval van nood, het park nog wel kunnen bereiken over deze smalle straat. Voorst wordt gevreesd voor een verkeersinfarct als de Kolmonderstraat wordt afgesloten en alle inwoners het dorp via de zeer smalle Kerkstraat in en uit moeten rijden.	Het wegprofiel van de Kolmonderstraat is toereikend voor de bereikbaarheid van het Agro Leisurepark voor hulpdiensten bij een maximale planinvulling. Dit was in de bestaande situatie al het geval en zal in de toekomstige situatie (mede gelet op het beperkt aantal verkeersbewegingen van de hulpdiensten) ook het geval zijn. Niettemin zal het wegprofiel van het eerste deel van de Kolmonderstraat aangepast worden. Er zal een ruimer wegprofiel worden gerealiseerd tot dat deel van de Kolmonderstaat waar ter plaatse eenrichtingsverkeer zal worden geïntroduceerd c.q. gerealiseerd (niet verder toegestaan de kern binnen te rijden/wel mogelijkheid van uitgaand verkeer). De gemeente is in staat het wegprofiel ter plaatse aan te passen.
4.	Verzocht wordt om ontwerp met inachtneming van bovenstaande aan te passen.	Het bestemmingsplan wordt met inachtneming van de beoordeling van de zienswijzen en mogelijke ambtshalve aanvullingen/wijzigingen aangepast.
		<i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.</i>
12	Samenvatting zienswijze 12	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant vindt dat ALP/D'n Hoaf er moet komen omdat het de leefbaarheid verbeterd, plaats biedt voor dorpsverenigingen, het dorp beschikking krijgt over een winkel, het Nijswiller aantrekkelijker maakt en zo'n voorziening nog niet in de regio aanwezig is waardoor de regio aantrekkelijker wordt voor bezoekers.	De gemeente Gulpen-Wittem is verheugd over de betrokkenheid van reclamanten als inwoners van Wittem en bedankt hen voor deze positieve zienswijze en het gestelde vertrouwen.
		<i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.</i>
13	Samenvatting zienswijze 13	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant vindt dat ALP/D'n Hoaf er moet komen omdat het Nijswiller aantrekkelijker maakt, het goed is voor de werkgelegenheid, het Nijswiller weer op de kaart zet wat een spinn-off kan hebben voor nieuwe investeringen, locatie is voor het verenigingsleven. Reclamant heeft begrip voor de zorgen van de ondernemers van omliggende kernen maar ziet in D'n Hoaf ook aanvullende kansen en verkoopmogelijkheden en meent dat dat goede ondernemers die innovatief kunnen om-	De gemeente Gulpen-Wittem is verheugd over de betrokkenheid van reclamant als inwoner van Wittem en bedankt hem voor deze positieve zienswijze en het gestelde vertrouwen.

	gaan met de marktomstandigheden hun voortbestaan moeten kunnen waarborgen.	
		<i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.</i>
14	Samenvatting zienswijze 14	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant zou het fijn vinden als Nijswiller een positieve drive krijgt en weer interessant wordt voor de jeugd en de toekomst.	De gemeente Gulpen-Wittem is verheugd over de betrokkenheid van reclamant als inwoner van Wittem en bedankt haar voor deze positieve zienswijze en het gestelde vertrouwen.
		<i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.</i>
15	Samenvatting zienswijze 15	Gemeentelijke reactie
1.	<i>Verkapte supermarkt/leegstand</i> Reclamant geeft aan dat op grond van voorliggende ontwerpbestemmingsplan detailhandel in versproducten tot maximum 2.000 m² is toegestaan. Aanvullend aan deze versproducten is maximaal 600 m² detailhandel in DKW-producten toegestaan. Naar mening van reclamant is dit 2.000 m² detailhandel vergelijkbaar met het aanbod van een supermarkt/versmarkt. Een dergelijk goed bedoeld initiatief (de verkoop van streekproducten) mondt uiteindelijk dikwijls uit in reguliere detailhandel. In verlenging van voorgaande meent reclamant dat de behoefte aan een ALP met aanzienlijke detailhandels mogelijkheden onvoldoende is onderbouwd, waarbij komt dat de leegstand in Gulpen en omgeving relatief hoog is en in de omgeving reeds voldoende detailhandels- en toeristische voorzieningen aanwezig zijn.	De planontwikkeling wordt beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Dientengevolge is er onderzoek uitgevoerd in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking. De onderzoeksvraag is in het onderzoek beantwoord of de beoogde streekproductenwereld past binnen de kaders van duurzame verstedelijking, zoals geformuleerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Onderzocht is of er sprake is van een actuele behoefte aan een Streekproductenwereld, waarbij gekeken is of de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is in relatie tot het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de regio, conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. Uit de uitgevoerde distributieplanologische analyse blijkt dat er een toekomstige behoefte is voor deze ontwikkeling en met name dat de effecten van deze ontwikkeling op de winkelstructuur in het marktgebied beperkt zijn en niet leiden tot relevante leegstand. Voor Nijswiller, maar ook andere omliggende kernen zonder dagelijkse aanbieders, is er een positief effect op de leefbaarheid, omdat het voorzieningenniveau (op korte afstand) van de kernen verbetert met een eigen voorziening in dagelijkse goederen. De effecten op de voorzieningen in omliggende kernen zijn zodanig beperkt, dat deze niet opwegen tegen de positieve effecten van het doel van deze ontwikkeling: het ondersteunen van de bedreigde agrarische sector die de kwaliteit van het heuvelland landschap onderhoudt en toeristische aantrekkelijk maakt én het versterken van de toeristische functie van het gebied door deze extra toeristische attractie.
2.	Opgemerkt wordt dat onduidelijk is hoe gemeente de gebruiksbepalingen en brancheringsregelingen wil handhaven. Hoe bijvoorbeeld onderscheid maken tussen streekgebonden agro-food producten en overige versproducten?	De toegelaten gebruiksmogelijkheden zijn specifiek benoemd in de bestemmingsplanregeling en daarop heeft een verantwoording van de ruimtelijke aanvaardbaarheid plaatsgevonden. Van ruime toegestane gebruiksmogelijkheden met onvoldoende rechtszekerheid is derhalve geen sprake zoals door reclamant verondersteld. Volgens de gemeente zijn de opgenomen gebruiksbepalingen in het bestemmingsplan in voldoende mate bepaalbaar en dientengevolge ook handhaafbaar. Wel dienen de 'overige versproducten' ondergeschikt te zijn aan de streekproducten. De bestemmingsregeling wordt op dit punt aangepast (artikel 3.1.2 sub b onder 1). Zie tevens het bepaalde hieromtrent bij zienswijze 2 onder 11. De opgenomen definitie van 'streekgebonden producten' is in voldoende mate bepaalbaar en handhaafbaar. Overigens heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in een uitspraak van 6 mei 2015 – bestemmingsplan 'Buitengebied: 'Ruurloseweg/Abbinkdijk Hengelo- gemeente Bronckhorst' (201400629/1/R2) aangegeven dat ondanks het ontbreken van een definitie van 'streekgebonden producten' dit op basis van gangbare betekenis kan worden uitgelegd zonder

		dat dit tot onduidelijkheid zal leiden.
3.	<i>Strijd POL</i> Opgemerkt wordt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de Provinciale Verordening en de uitgangspunten in het POL2014 Er is onvoldoende aangetoond dat ALP leidt tot versterking van de structuur en dat het de vitaliteit elders niet aantast. Niet is toegelicht welke bestaande voorraad elders verdwijnt, in ruil voor de ontwikkeling van een nieuw winkelgebied. Ook het faciliteren van nieuwe winkels buiten de dorpskern en het toestaan van een supermarkt die is in te passen in een dorpskern is in strijd met het POL.	De gemeente Gulpen-Wittem heeft zich verbonden aan het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en de daarin opgenomen uitgangspunten. De gemeente vat het POL echter niet op als het instrument, dat ontwikkelingen in Zuid-Limburg op slot gooit of dat creatieve activiteiten op voorhand uitsluit. ALP is een innovatief initiatief met breed perspectief voor het Heuvelland en toeristisch Zuid-Limburg. De ontwikkeling van het Agroleisurepark wordt in het POL2014 dan ook specifiek benoemd (leisureontwikkeling). De gemeente is van mening dat de ontwikkeling van het ALP kan worden vormgegeven met inachtneming van de Limburgse principes en kernwaarden zoals beschreven in het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg ter uitvoering van beleid. Er is geen sprake van een solitaire winkel, maar een geïntegreerd totaalconcept (waarbij verkoop naast productie, voorlichting/educatie en horeca een onderdeel vormt). In enge zin is dientengevolge geen sprake van een solitaire nieuwe winkel. Aan een kwalitatief goed project die een toegevoegde waarde kan bieden en de economische structuur van de regio kan versterken of die van belang zijn voor de leefbaarheid in de kernen wordt, mits op de juiste manier onderbouwd, een kans tot ontwikkeling gegeven. De gemeente is van mening dat de voorgestane ontwikkeling van het ALP op de locatie in Nijswiller hieraan tegemoet komt. De ontwikkeling van ALP in Nijswiller tast de vitaliteit van de aangewezen concentratiegebieden (detailhandel) niet aan en heeft meerwaarde uit een oogpunt van kwalitatieve verbetering. De ontwikkeling van het ALP betreft namelijk een bijzonder en uniek geïntegreerd totaalconcept met een mix van productie, voorlichting/educatie, horeca-hotel en detailhandel in 3 soorten (streekproducten en aanvullend en ondersteunende versproducten alsmede aanvullende en ondersteunende reguliere dagelijkse DKW producten). Het concept levert bovendien een bijdrage aan het verder versterken van het culinaire en streekproducten profiel van Zuid-Limburg, zowel door het ALP zelf als door de professionele verkoop en branding van streekproducten uit het Heuvelland in reguliere verkoopkanalen (o.a. supermarkten en horeca). Het ALP is bovendien een nieuw attractiepunt waarin het 5 sterrenlandschap van de locatie wordt verbonden met 'bourgondisch Limburg'. Het solitair integreren van een deel van het totaalconcept (winkel) in de dorpskern ontkracht het voorgestane totaalconcept en daarmee het welslagen van het ALP. De gemeente Gulpen-Wittem heeft overigens het voornemen om in het kader van een duurzaam en toekomstbestendig vestigingsklimaat en het versterken van de leefbaarheid onbenutte detailhandel meters uit de markt te halen ten behoeve van kwalitatieve initiatieven die bijdragen aan een toekomstbestendige ruimtelijke winkelstructuur, geheel in lijn met wat het SVREZL beoogt. Op basis van de huidige stand van zaken kan bij 5 locaties binnen de gemeente, de detailhandelsbestemming op de locatie worden wegbestemd. Het betreft in totaal 1.667 m² bvo detailhandelsbestemming. Tevens bestaat de mogelijkheid om aanvullend in de kern Nijswiller (circa 5.000 m² bvo) onbenutte detailhandelsbestemmingen weg te bestemmen. Hierdoor ontstaat (salderings)ruimte om toevoeging van nieuw planologische ruimte te kunnen bestemmen. Het wegbestemmen van de onbenutte detailhandel meters zal planologisch-juridisch verankerd worden in een afzonderlijk op te starten traject.
4.	<i>Strijd Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg</i> Volgens Reclamant is het ontwerp strijdig met de SREZL omdat het de bestaande hoofdstructuur niet versterkt en het de bestaande winkelconcentratie in het centrum aantast. Bovendien is geen sprake van saldering en dus van netto uitbreiding van winkelmeters.	De ontwikkeling van ALP in Nijswiller tast de vitaliteit van de aangewezen concentratiegebieden (detailhandel) niet aan en heeft meerwaarde uit een oogpunt van kwalitatieve verbetering. De ontwikkeling van het ALP betreft namelijk een bijzonder en uniek geïntegreerd totaalconcept met een mix van produc-

		tie, voorlichting/educatie, horeca-hotel en detailhandel in 3 soorten (streekproducten, overige aanvullende en ondersteunende versproducten en aanvullende en ondersteunende reguliere dagelijks-DKW). Het concept levert bovendien een bijdrage aan het verder versterken van het culinaire en streekproducten profiel van Zuid-Limburg, zowel door het ALP zelf als door de professionele verkoop en branding van streekproducten uit het Heuvelland in reguliere verkoopkanalen (o.a. supermarkten en horeca). Het ALP is bovendien een nieuw attractiepunt waarin het 5 sterrenlandschap van de locatie wordt verbonden met 'bourgondisch Limburg'. Tevens kan op basis van een omzet effectberekening tengevolge van de kwantitatieve invulling (m² detailhandel) op de planlocatie(zie paragraaf 3.4 van bijlage 2 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan) worden geconcludeerd dat er geen verstoring van de detailhandelsstructuur in dagelijkse goederen plaats zal vinden in Gulpen-Wittem. Het omzeteffect van het ALP in de directe omgeving (direct omliggende kernen) zal gemiddeld tussen 2% en 4% bedragen. Ook het effect op de supermarktvoorziening in Simpelveld of Bocholtz is zodanig klein dat hierdoor de economische exploitatie van de supermarkten niet in gevaar komt. Zie hiervoor hoofdstuk 3 van bijlage 2 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het aspect salderen wordt verwezen naar hetgeen hieromtrent is aangegeven onder 3.
5.	<i>Strijd Intergemeentelijke Structuurvisie</i> Met betrekking tot de intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul SGVV) wordt opgemerkt dat een Agro Leisure Park met detailhandel daarin niet wordt genoemd als alternatieve bestemming voor het plangebied. Voorts is in de SGVV aangegeven dat het toevoegen van nieuwe detailhandel in principe ongewenst is buiten het centrum van de 3 hoofdkernen en het concentratiegebied. Het plan is derhalve in strijd met de intergemeentelijke structuurvisie.	De alternatieve bestemmingen voor het Sophianium te Nijswiller zoals vermeld in de intergemeentelijke structuurvisie (SGVV) bleken om diverse redenen niet haalbaar te zijn. De structuurvisie is een inhoudelijk richtinggevend document voor de ruimtelijke ontwikkeling. Het bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het gemeentelijke grondgebied. Afwijking hiervan mag, mits voldoende gemotiveerd. De planontwikkeling van het ALP wordt beschouwd als een bijzonder project, waarbij de detailhandel slechts een onderdeel vormt van een totaalconcept. Het 'agro-leisure concept' betreft een geïntegreerd concept met een mix van productie, voorlichting/educatie, horeca-hotel en detailhandel in 3 soorten (streekproducten, overige aanvullende en ondersteunende versproducten en aanvullende en ondersteunende reguliere dagelijks-DKW). Alle onderdelen leveren een bijdrage aan het functioneren van het concept. Wanneer één onderdeel uit het concept wordt gehaald, is de kans groot dat het concept als geheel niet gaat functioneren. Uit een analyse van panden en locaties is na een proces van meer dan 1 jaar de locatie Nijswiller als beste en meest haalbare locatie naar voren gekomen.
6.	<i>Strijd Ladder van duurzame verstedelijking</i> Volgens reclamant is de behoefte aan de met het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen in de plantoelichting onvoldoende onderbouwt, dit geldt voor zowel het hotel als de streekproductenwereld. De behoefte vanuit de Duitse en Belgische markt is overschat en er is niet ingegaan op de gevolgen voor het bestaande woon- en ondernemingsklimaat en de leegstand. Derhalve is het plan strijdig met de Ladder van duurzame verstedelijking.	In het onderzoek of de beoogde streekproductenwereld past binnen de kaders van duurzame verstedelijking, zoals geformuleerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is de behoefte in voldoende mate aangetoond alsmede dat de beoogde locatie op dit moment de enige beschikbare plek binnen de regio is waar voldoende ruimte op een goed bereikbare plaats aanwezig is om een streekproductenwereld toe te voegen op een herontwikkelingslocatie. Het beoogde hotel in het ALP betreft een hoogwaardig 4 sterren hotel van ca. 80 kamers dat zich specifiek richt op een combinatie van natuurbeleving en duurzame en eerlijke Limburgse streekgebonden producten. In dit segment is weinig of geen aanbod in de regio. De combinatie met het ALP (een toeristische attractie) maakt het hotel een ideale uitvalsbasis voor een korte vakantie. De ligging nabij doorgaande routes en de omvang maakt het hotel ook geschikt voor zakelijk gebruik. In het bijgevoegde rapport (Gemeente Gulpen-Wittem, Ontwikkeling streekproductenwereld Nijswiller, Marktruimtebepaling hotelkamers: Rho adviseurs, 22 maart 2017) is een marktruimteberekening en een vergelijking van vraag en aanbod in de van toepassing zijnde regio (Zuid-Limburg) uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 4 bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit de berekening blijkt dat er de komende jaren behoefte is aan uitbreiding van het hotelaanbod in het 4 ster-

		ren segment vanuit de geprognoseerde groei én vanuit de behoefte aan innovatie, modernisering en vervanging van het bestaande aanbod. Berekend is dat er per saldo een vraag naar nieuwe kamers in de bandbreedte 287 – 379, de komende 10 jaar te verwachten is. In een extra onderzoek (zie hiervoor bijlage 15 van het bestemmingsplan) is het hotelplan binnen het ALP nader aanvullend gemotiveerd en onderbouwd. Uit de ladderonderbouwing ten behoeve van het hotelfunctie (zie bijlage 3 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan) kan worden geconcludeerd dat gelet op de beperkte toevoeging van het 4 sterrenhotelaanbod in de regio (zowel gericht op de recreatieve als de zakelijke markt) en het ontbreken van te koop staand aanbod van voldoende omvang, niet wordt verwacht dat de invulling van de beoogde locatie negatieve effecten oplevert voor het marktsegment in de regio. Bovendien zal het streekproductencentrum een eigen behoefte aan overnachtingen genereren (zie tevens bijlage 15 van het bestemmingsplan). Voor de beoogde totaalontwikkeling van ALP worden dan ook geen negatieve effecten verwacht op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de regio.
7.	<i>Strijd Dienstenrichtlijn</i> Het Europees hof heeft onlangs detailhandel gekwalificeerd als een dienst onder de Dienstenrichtlijn en bepaald dat beperkingen van het vrije verkeer van diensten alleen zijn toegestaan indien wordt voldaan aan bepaalde criteria. Reclamant meent dat niet is onderbouwd waarom de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bepalingen een gerechtvaardigde beperking zijn van het recht op vrije vesting en het vrije verkeer van diensten.	In de uitspraak van 30 januari 2018 heeft het Hof van Justitie van de Europese Unie (hierna: "het Hof") de door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gestelde prejudiciële vragen over – kort gezegd – de verhouding van brancheringsregelingen voor detailhandel tot de Europese Dienstenrichtlijn beantwoord. Het antwoord is: de Dienstenrichtlijn verzet zich niet per definitie tegen dergelijke regelingen, mits deze tot doel hebben de leefbaarheid van een centrum te behouden en leegstand tegen te gaan. De uitspraak van het Hof moet zo worden uitgelegd dat het opnemen van een brancheringsregeling is toegestaan mits voldaan wordt aan de in artikel 15, derde lid, van de Dienstenrichtlijn genoemde voorwaarden van non-discriminatie, noodzakelijkheid en evenredigheid. De noodzakelijkheidseis houdt in dat een brancheringregeling gerechtvaardigd is om een dwingende reden van algemeen belang. De Afdeling is van oordeel dat een gemeenteraad zich op goede gronden op het standpunt kan stellen dat het behoud van de leefbaarheid van kernen en het voorkomen van leegstand in binnenstedelijk gebied, noodzakelijk zijn voor de bescherming van het stedelijk milieu en een dwingende reden van algemeen belang vormen die branchering rechtvaardigt. De in het plan opgenomen regeling (specifieke vorm van detailhandel) gekoppeld aan een maximaal oppervlak is opgenomen om de leefbaarheid van kernen te behouden en verdere leegstand te voorkomen. De regeling gaat niet verder dan nodig is om dat doel te bereiken en dat doel kan niet met andere, minder beperkende maatregelen worden bereikt. Tevens is er bij de beoogde planontwikkeling geen sprake van enige vorm van discriminatie.
8.	<i>Verkeer</i> Uit het plan blijkt dat i.v.m. verkeersveiligheid nog aanvullende maatregelen moeten worden uitgevoerd. Onduidelijk is hoe en wanneer deze uitgevoerd zullen worden, derhalve is de uitvoerbaarheid van het plan niet gegarandeerd. Tevens is specifieke aandacht nodig voor fietsveiligheid, omdat de Kolmonderstraat mogelijk een onderdeel wordt van een toeristisch fietsnetwerk. Het is onvoldoende inzichtelijk hoe de gemeente voornemens is hier rekening mee te houden en of de maatregelen in dat geval uitvoerbaar zijn.	Er is onderzoek verricht naar de effecten van verschillende verkeersontsluitingen als gevolg van de realisatie van het ALP (zie bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan). De in de rapportage beschreven keuzevariant met eenrichtingsverkeer N281 – Kolmonderstraat 15 zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan vastgelegd worden. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal gelijktijdig besloten worden de daaraan door de gemeente Gulpen-Wittern te nemen verkeersmaatregelen uit te voeren. De keuze voor deze variant betekent niet dat de uitvoerbaarheid van de planontwikkeling uit verkeerskundig oogpunt niet haalbaar is. Het ALP is vanuit verkeerskundige optiek goed bereikbaarheid en het bestaande wegennet kan de verkeerscapaciteit ten gevolge van de planontwikkeling afdoende afwikkelen. In het verkeersonderzoek is aangegeven dat het niet-wenselijk is om de verkeersintensiteiten zonder aanvullende maatregelen (meest voor de hand liggend een verkeersregelinstallatie) uit te voeren. Door fysieke maatregelen te treffen kan de aansluiting op de N281 verkeersveiliger gemaakt

		worden en de verkeersafwikkeling (doorstroming) op de N281 worden verbeterd. De gemeente is hierover in overleg met de provincie als beheerder van de N281, dit mede gezien ten aanzien van het voornemen om de Kolmonderstraat onderdeel te maken van een toeristisch fietsnetwerk. De provincie heeft toegezegd de uitvoering van deze maatregelen ter hand te nemen. De feitelijke uitvoering van deze maatregelen ligt buiten de scope van dit bestemmingsplan.
9.	<i>Parkeren</i> Reclamant merkt op dat aangezien het mogelijk is binnen het plangebied evenementen te organiseren, dat bij vaststelling van het plan inzichtelijk en aannemelijk moet worden gemaakt dat voldoende zal kunnen worden voorzien in verkeersstromen en de parkeerbehoefte ten gevolge van dat gebruik. Reclamant meent dat het doorschuiven van deze onderbouwing te verblijvend is. Voorts acht reclamant de gehanteerde parkeernorm van 1,4 per 100 m² te laag en is het onduidelijk waarom het ALP een zoveel lagere verkeersaantrekkende werking zou hebben dan bijvoorbeeld een versmarkt.	De toelaatbaarheid van evenementen op de locatie wordt heroverwogen, aangezien nog niet duidelijk is wat voor soort evenementen ter plaatse toelaatbaar worden geacht en daarmee ook nog niet de aanvaardbaarheid van deze evenementen uit een oogpunt van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is onderzocht (waaronder mede begrepen parkeeroverlast). De planologische regeling in het bestemmingsplan om het terrein te gebruiken voor evenementen zal derhalve worden herzien in het vast te stellen bestemmingsplan. Waarbij ook inzicht wordt gegeven in de daarbij behorende verkeersstromen en parkeerbehoefte. Ten behoeve van de ontwikkeling van het ALP is de parkeerbehoefte in beeld gebracht. De behoefte is bepaald aan de hand van de toegestane functies in het plangebied en de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds (2008)' van de gemeente Gulpen-Wittern. Voor de voorgestane planontwikkeling van ALP zijn geen specifieke kengetallen opgenomen in voornoemde nota. Aangesloten is derhalve bij functies en de daarbij behorende normen die het beste passen bij de planontwikkeling van ALP. Zie hiervoor bijlage 6 'Mobiliteitstoets' behorende bij het bestemmingsplan. De toegelaten functies zijn in het bestemmingsplan concreet benoemd en overeenkomstig deze functies is de parkeerbehoefte in beeld gebracht. Uit de parkeerbehoefte berekening blijkt dat in totaal 226 parkeerplaatsen benodigd zijn. Aangezien het plan voorziet in de realisatie van 242 parkeerplaatsen op eigen terrein is het parkeeraanbod voldoende/ toereikend en is tevens gewaarborgd dat er geen parkeeroverlast in de omgeving zal optreden.
10.	<i>Vormvrije m.e.r.-beoordeling</i> Het is reclamant onduidelijk hoe met de conclusie in de vormvrije m.e.r.-beoordeling dat onderstaande mitigerende maatregelen in acht dienen te worden genomen in het ontwerpbestemmingplan rekening is gehouden. • Aanpassingen aan het kruispunt N281 / Kolmonderstraat en rotonde als dit noodzakelijk blijkt uit de later uit te voeren kruispuntberekeningen. • Verbreding gedeelte Kolmonderstraat om een goede verkeersafwikkeling te waarborgen. • Geluidsscherm op de grens van het plangebied ter plaatse van de woning Kolmonderstraat 15 • Mitigerende maatregelen voor eventueel aanwezige vleermuizen n.a.v. het nog uit te voeren onderzoek noodzakelijk voor de sloop van een gedeelte van het gebouw.	• Zie hiervoor de beantwoording onder 8 van deze zienswijze. • Aanpassing van het wegprofiel van de Kolmonderstraat kan en zal door de gemeente worden uitgevoerd voor wat betreft het trajectgedeelte dat relevant is voor ALP. • Het te plaatsen geluidsscherm is in de planregels en op de verbeelding vastgelegd en door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd. Zie artikel 3.2.3 onder c sub 3 en artikel 3.6.2. • Alvorens te slopen zal initiatiefnemer mitigerende maatregelen treffen, door het plaatsen van alternatieve nestkasten.
11.	<i>Landschappelijke inpassing</i> Reclamant ziet niet hoe het plan landschappelijk kan worden ingepast, nu in het plan een uitkijktoren van 20 meter hoog is voorzien. De inpassing van de uitkijktoren komt onvoldoende aan bod in het landschappelijk inpassingsplan.	De voorgestane uitzichttoren is gezien de hoogte (maximaal 20 meter) en de situering (gelet op de verschillende hoogtes in het gebied) niet aan te merken als een landschappelijk verstorend element. Aan de landschappelijke inpassing ligt geen beleid ten grondslag. Bovendien is een landschappelijk inpassing bij onderhavige planontwikkeling niet vereist aangezien de voorgestane bouwontwikkeling niet gesitueerd is in het buitengebied, maar binnen bestaand stedelijk gebied ('overig bebouwd gebied'). Niettemin hecht initiatiefnemer veel waarde aan goede landschappelijke inbedding en een daarop afgestemde uitstraling. Het ALP dient als een visitekaartje te fungeren binnen het Limburgs Heuvellandschap. De initiatiefnemer heeft er zelf belang bij dit op een zorgvuldige wijze uit te voeren om daarmee tevens de omgevingskwaliteit ter plaatse te verbeteren. De beoogde landschappelijke inpassing zoals beschreven in paragraaf 4.2 van de toelichting betreft dan ook een afspraak

		tussen initiatiefnemer en gemeente en wordt nader contractueel vastgelegd. Afgesproken is dat het terrein een uitstraling krijgt aansluitend op de landschappelijk kenmerken van het Limburgse Heuvellandschap, waarbij de bebouwing waaronder de beoogde uitkijktoren, qua architectuur hierop afgestemd wordt. De concrete uitwerking van de landschappelijke inpassing wordt pas definitief in het kader van de vergunningentrajecten.
12.	<i>VNG-publicatie</i> Volgens Reclamant is de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering op onjuiste wijze toegepast, gelet op de maximale planologische invulling van het bestemmingsplan. Voor bijvoorbeeld een zuivelproductiefabriek geldt voor geur een afstand van 50 tot 200 meter, een stofafstand tot 100 meter en een geluidsafstand van 100-500 meter. Het ontwerp gaat aan deze afstanden ten onrechte voorbij.	In de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering zijn richtafstanden opgenomen voor nader genoemde bedrijfsmatige activiteiten die toegepast dienen te worden bij een milieuzonering. De bestemmingsregeling is toegespitst op specifieke bedrijfsactiviteiten die beantwoorden aan de doelstelling van het 'agro-leisure concept' tot een maximale milieucategorie 3.2. Het betreft uitsluitend bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten in de vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken (met een gezamenlijk maximaal oppervlak van 1.500 m²). Het gaat voor onderhavig plan feitelijk om kleinschalige ambachtelijke productie. In de huidige voorgestane bedrijfsopzet vindt er uitsluitend botteling van de cider plaats en geen productie ter plaatse. De cider wordt aangevoerd van een locatie elders en binnen de productielocatie gebotteld. In de toekomst wordt echter ook kleinschalige ambachtelijke productie beoogt. In de planologische regeling is met deze toekomstige kleinschalige ambachtelijke productie rekening gehouden. De in acht genomen afstandsnorm (richtafstanden) is gebaseerd op de grootste aan te houden indicatieve afstand ten aanzien van de productie van cider en melk). De toegepaste en toegepaste milieuzonering is derhalve op juiste wijze toegepast.
13.	<i>Bodem</i> Reclamant merkt op dat nog aanvullend onderzoek rondom de aanwezige ondergrondse tank noodzakelijk is en acht de privaatrechtelijke afspraken hierover onvoldoende. Er wordt verzocht om aanvullend onderzoek in kader van bestemmingsplan uit te voeren, zodat inzichtelijk is wat de gevolgen zijn voor de bodem en of deze aanvaardbaar zijn of leiden tot onuitvoerbaarheid van het plan.	Volgens bij de gemeente beschikbare gegevens is de ondergrondse tank gesaneerd. Het certificaat van deze sanering zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd. Op dit certificaat staat aangegeven dat de betreffende tank in 1996 gereinigd, verwijderd en afgevoerd is. Aangenomen kan worden dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde ontwikkeling met de daarbij behorende gebruiksfuncties in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Er worden daarnaast geen bodembedreigende activiteiten mogelijk gemaakt. Belangrijke nadelige gevolgen op het gebied van bodem en grondwaterkwaliteit kunnen worden uitgesloten. In het kader van het bestemmingsplan hoeft daarom geen aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.
14.	<i>Geurhinder en veehouderij</i> Ten aanzien van de Wet geurhinder en veehouderij wordt in het ontwerpbestemmingsplan geconcludeerd dat er geen gevolgen zijn voor de omliggende agrarische bedrijven, onder andere omdat er nu al sprake is van een geurgevoelig object in de vorm van een school. Reclamant wijst erop dat dit volgens vaste afdelingsjurisprudentie onvoldoende is. De gevolgen voor de Wet geurhinder en veehouderij en de omliggende agrarische bedrijven zullen derhalve opnieuw moeten worden onderzocht en afgewogen. Tevens lijkt onvoldoende rekening te zijn gehouden met de afstandsnormen uit het Activiteitenbesluit tussen (1) geurgevoelige objecten, zoals aanwezig op het ALP en (2) de in de omgeving aanwezige dierverblijven.	Op de locatie Kolmonderstraat 20 worden geen dieren gehouden blijkende uit een ingediende melding. Er is uitsluitend sprake van een akkerbouwbedrijf. Hiermee hoeft niet getoetst te worden aan de geurafststanden voor dierverblijven uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De toelichting op het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden.
15.	<i>Water</i> De in de toelichting voorgestelde maatregelen inzake voorkoming wateroverlast (groene daken, noodoverlaat, vergroten voorziening) zijn niet gewaarborgd in de planregels zodat onzeker is of deze maatregelen ook daadwerkelijk zullen worden uitgevoerd.	Om alle afgekoppelde neerslag te bergen welke valt op toegevoegde verharding is een voorziening nodig met een bergingscapaciteit. De aan te brengen voorzieningen zoals wadi's of andersoortige wateropvang oplossingen zullen op eigen terrein aangelegd worden. Bijvoorbeeld aan de oost- en/of zuidoostzijde van het plangebied die als groene zone ingericht wordt en/of in het gebouwwontwerp (voornemen om groene daken met vertragende afvoer te realiseren) en/of door een bergend systeem onder of in de openbare ruimte. Aan de zuidoostzijde van het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om de voorziening te realiseren alwaar het water op een rustige manier in de bodem kan worden opgevangen. Als in de praktijk blijkt dat het water door de matige doorlatendheid te lang blijft staan, kan en zal de initiatiefnemer de

		voorziening vergroten om eventuele overlast te voorkomen. Ook zal een noodoverlaat eventueel kunnen worden aangelegd op de reeds aanwezige sloot. Deze sloot leidt het water naar de Selzerbeek om op deze manier overvloedige neerslag af te voeren naar primair oppervlaktewater in de omgeving. In de planregels (artikel 3.1.1 sub n) is de toelaatbaarheid van de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen de aanleg van wadi's of andersoortige bergingsvoorzieningen, opgenomen (artikel 3.1.1. sub n) en maakt de aanleg van deze voorzieningen mogelijk. Dit betreft echter geen actieve verplichting (er is sprake van toelatingsplanologie). In het kader van het vergunningentrajec zal een nadere uitwerking van de exacte locatie en de vormgeving van de infiltratievoorziening(en) plaatsvinden. Om de realisatie toch te kunnen waarborgen is er daarom in de algemene bouwregels (nieuw artikel 3.2.2) een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin bepaald wordt <i>'dat er uitsluitend mag worden gebouwd indien dit geen negatieve hydrologische gevolgen heeft voor de omliggende gronden'</i>. Het waterschap heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg schriftelijk aangegeven hiermee in te kunnen stemmen (vormgeven bij de omgevingsvergunning in het kader van bouwen en dit te vermelden in het plan) en tegen het bestemmingsplan geen zienswijze ingediend.
16.	<i>Geluid en luchtkwaliteit</i> Voor geluid en luchtkwaliteit is uitgegaan van de rooskleurige voorstelling van verkeersbewegingen. 1 vrachtwagen en 4 tractoren/bestelbussen is te laag ingeschat voor terrein met hotel, 2.000 m² detailhandel en een ALP.	Het aantal opgenomen verkeersbewegingen van vrachtauto's is gebaseerd op aannames verstrekt door de initiatiefnemer van de planontwikkeling, die als representatief zijn beoordeeld. In het akoestisch onderzoek (zie bijlage 11 bij de toelichting op het bestemmingsplan) is de indirecte hinder van het verkeer van en naar de projectlocatie berekend. Daarbij is uitgegaan van deze door de initiatiefnemer verstrekte gegevens. Uit de berekening (zie bijlage 5a in voornoemd onderzoek – max 47.4 dB(A) volgt dat in de beschouwende situatie ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor indirecte hinder als gevolg van de verkeersaantrekkende werking. En is er sprake van aanvaardbaar en verantwoord goed woon- en leefklimaat. Maar ook bij een 'worst-case' scenario met een verdubbeling van het verkeer (c.q. de ingevoerde opgegeven verkeersbewegingen) wordt ondanks een verhoging van de geluidsbelasting nog steeds voldaan aan de grenswaarde. Zie de derde alinea van paragraaf 5.3 in voornoemd onderzoek. Een toename van het aantal verkeersbewegingen leidt niet tot andere conclusies ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit en de geluidsbelasting zoals thans beschreven, getoetst en verantwoord in het bestemmingsplan (inclusief bijlage 11 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan).
17.	<i>Flora en fauna</i> Reclamant merkt op dat uit de quick scan flora en fauna volgt dat nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is vanwege de beoogde sloop van delen van het gebouw. In de toelichting is aangegeven dat het onderzoek zal worden overlegd bij de aanvraag sloopvergunning. Reclamant meent dat deze onderzoeksvraag niet kan worden doorgeschoven naar sloopvergunning, maar dat bij vaststelling van het plan inzichtelijk en aannemelijk moet zijn dat het plan uitvoerbaar is en dat de ruimtelijke gevolgen aanvaardbaar zijn.	De planontwikkeling is uitvoerbaar. Indien blijkt dat in de te slopen bebouwing vleermuizen verblijven zullen mitigerende maatregelen getroffen worden. De sloop van de bebouwing vindt echter niet eerder plaats dan nadat een ecologisch onderzoek is uitgevoerd en eventuele noodzakelijk mitigerende maatregelen zijn uitgevoerd. Hierdoor wordt de realisatie van de planontwikkeling vertraagd maar niet onmogelijk.
18.	<i>Uitvoerbaarheid</i> Reclamant geeft aan dat de financiële uitvoerbaarheid onvoldoende is aangetoond. De enkele mededeling dat het een particulier initiatief betreft en dat een overeenkomst gesloten zal worden is onvoldoende.	Volgens de gemeente heeft de Stichting ALP voldoende gegevens overgelegd waaruit kan worden opgemaakt dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd is bij uitvoering van de planontwikkeling.
19.	Op basis van bovenstaande concludeert reclamant dat er geen sprake is van goede ruimtelijke onderbouwing en dat er voorts sprake is van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, evenredigheidsbeginsel en motiveringsbeginsel.	De gemeente onderschrijft het standpunt van reclamant niet. In het bestemmingsplan is de planontwikkeling afdoende verantwoord in het kader van een goede ruimtelijke ordening en wordt voldaan aan het zorgvuldigheid-, evenredigheids- en motiveringsbeginsel. Het is aan de gemeenteraad ter beoordeling en bepaling of en in welke vorm de voorgestane planontwikkeling in een bestemmingsplan wordt vastgelegd.
		<i>Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan:</i> • de 'overige versproducten' dienen ondergeschikt te zijn aan de streekproducten. Artikel 3.1.2 sub b onder 1 wordt aangepast door toevoeging van "aanvullende en ondersteunende" versproducten;

		het toevoegen van een artikel bij de algemene bouwregels als voorwaardelijke verplichting 'dat er uitsluitend mag worden gebouwd indien dit geen negatieve hydrologische gevolgen heeft voor de omliggende gronden'.
16	Samenvatting zienswijze 16	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant geeft aan dat een gedegen marktonderzoek ontbreekt waaruit de behoefte van boeren blijkt voor de ondersteuning via een industriële productiefunctie van het Agro Leisure Park.	Stichting ALP heeft onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van de voorgestane ontwikkeling alvorens een dergelijk voor-nemen in procedure te brengen. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de planontwikkeling levensvatbaar is. Een andere uitkomst van dit onderzoek zou voor de initiatief-nemer van de ontwikkeling aanleiding hebben gegeven de planontwikkeling niet (verder) in procedure te brengen.
2.	Verzocht wordt om de aansluiting met de N281 voor de bewoners van de Kolmonderstraat te behouden. Het Kruispunt Kerkstraat/Provinciale weg is door zijn schuine ligging te gevaarlijk evenals de schuine bochtige aansluiting Kolmonderstraat Hofstraat.	In het kader van de voorgenomen planontwikkeling en het daartoe opgestelde bestemmingsplan is een mobiliteitstoets (zie bijlage 6 bij de toelichting van het plan) en een onderzoek verkeersontsluiting (zie bijlage 7 bij de toelichting van het plan) uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd omdat bewoners van de kern Nijswiller bezorgd zijn over de verkeerskundige gevolgen van de ontwikkeling en de leefbaarheid van het dorp. Een tiental varianten zijn daarbij in ogenschouw genomen en doorgerekend in het regionale verkeersmodel Maastricht-Heuvelland (in beheer bij Royal Haskoning DHV). Gerekend is met etmaalintensiteiten aangezien het ALP geen spits gerelateerd functies bevat. Uit laatstgenoemd onderzoek is gebleken dat fysieke afsluiting van de Kolmonderstraat verkeerskundig gezien de voorkeur verdient. Hiermee wordt voorkomen dat het ALP verkeer door de kern Nijswiller rijdt, wat ten goede komt aan de leefbaarheid van de kern. Het verkeer van en naar het ALP wordt dan volledig afgewikkeld via de hoogst mogelijke wegcategorie in de omgeving (N281). Om te zorgen voor een betere verkeersspreiding in de kern Nijswiller en om toch een ontsluiting van (plaatselijk) verkeer op de N281 mogelijk te maken zal er een eenrichtingsverkeersmaatregel ingevoerd gaan worden hetgeen de leefbaarheid in de kern ten goede komt en tevens waarborgt dat een verkeersveilige ontsluiting vanuit het dorp gehandhaafd blijft.
3.	Opgemerkt wordt dat 'industriële productie' niet thuis hoort op het ALP omdat dit veel overlast geeft voor omwonenden t.w. Hofstraat/ Kolmonderstraat.	Onderdeel van het totaalconcept dat het ALP beoogt betreft mede het produceren/bereiden en maken van streekeigen producten die verkocht worden. Het betreft echter geen grootschalige professionele industriële productie. Het gaat voor onderhavig plan feitelijk om kleinschalige ambachtelijke productie. In een uitgevoerd akoestisch onderzoek (zie bijlage 11 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan) is de geluidsbelasting van de toegelaten bedrijfsmatige activiteiten op de planlocatie beschouwd. Daarbij zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve situatie van de voorgestane bedrijfsactiviteiten op de planlocatie berekend, inzichtelijk gemaakt en tevens getoetst aan de gestelde geluidgrenswaarden (uit de VNG-uitgave en het Activiteitenbesluit). Tevens is er gekeken naar het aspect indirecte hinder dat toe te rekenen is aan de activiteiten of installaties van de ter plaats uit te oefenen bedrijfsactiviteiten zoals het verkeer van personen en goederen. Op basis van de resultaten van dit onderzoek en het feit dat er in de huidige planologische situatie ook reeds sprake is van relevante geluidemissies (schooljeugd, verkeer etc.) kan worden gesteld dat ter plaatse van de omliggende woningen na realisatie van de ontwikkeling een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Naast de geluidsbelastende effecten van de planontwikkeling is ook gekeken naar de geurbelastende effecten. Binnen de toekomstige inrichting vinden geurproducerende activiteiten plaats, met name bij de voedselproductie en -bereiding. Hierbij is gekeken naar de richtafstanden behorende bij de toegestane bedrijfsactiviteiten (zuivelproducerende bedrijfsactiviteiten) op de planlocatie, gerelateerd aan de maximale toegestane bedrijfsvloeroppervlak. Het plan voorziet niet in grootschalige productie van zuivelproducten. Het betreft een kleinschalige (ambachtelijke) pro-

		ductie van melk(producten) waarbij voldaan moet worden aan de voorschriften voor geur van het Activiteitenbesluit milieu-beheer. In het Activiteitenbesluit zijn luchtvoorschriften opgenomen die ingaan op geur. Er gelden specifieke voorschriften voor de activiteit 'bereiden van voedingsmiddelen' (bereiden van voedingsmiddelen met (groot) keukenapparatuur voor consumptie in horeca, kantines, slagerijen, kleine bakkerijen) en specifieke voorschriften voor de activiteit 'industriële vervaardigen of bewerken van voedingsmiddelen en dranken'. Voor beide activiteiten geldt dat geurhinder moet worden voorkomen. In het Activiteitenbesluit zijn hiervoor voorschriften opgenomen (afdeling 3.6.3 – met name artikel 3.140), op grond waarvan het niet toegestaan is om geurhinder in de omgeving te veroorzaken. Voor de eerste activiteit staan uitputtende voorschriften in de Activiteitenregeling. Voor de tweede activiteit geldt dat het bedrijf informatie aanlevert bij de melding hoe geurhinder wordt voorkomen. De gemeente kan daarbij een geuronderzoek vragen als aannemelijk is dat er geurhinder kan zijn. Het bedrijf zal geurhinder bestrijden door toepassing van de Best Beschikbare Technieken (BBT) om een zo hoog mogelijk beschermingsniveau te bereiken. Bij de oprichting van de inrichting (afhankelijk van aard bedrijf en de uitgevoerde bedrijfsactiviteiten) kunnen eventueel maatwerkvoorschriften opgenomen worden door het bevoegd gezag op basis van het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling bij melding of aanvraag omgevingsvergunning milieu. Op basis hiervan is de gemeente van oordeel dat de geurhinder als aanvaardbaar wordt beschouwd en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de nabijheid van de planlocatie. Tevens zijn de verkeerseffecten (parkeren en verkeersafwikkeling) ten gevolge van de voorgestane planontwikkeling en de daaraan verbonden parkeeroplossing (beschikbare aantal parkeervoorzieningen) en (verkeers)maatregelen beoordeeld en als aanvaardbaar bevonden. Voor wat betreft de toegestane (productie)bedrijfsactiviteiten op de projectlocatie kan gezien de beoordeling van bovenstaande geluids-, geur- en verkeerseffecten gesteld worden dat er geen bezwaren zijn om de bestemmingsplanwijziging door te voeren.
4.	Reclamant merkt op dat het opgenomen concept 'industriële productie' ook door andere industriële activiteiten dan bedoeld door Stichting ALP kan worden ingevuld.	De bestemmingsregeling biedt voldoende rechtszekerheid omtrent de invulling van de toegestane bedrijfsmatige activiteiten. De bestemmingsregels in artikel 3.1.2 sub a geven aan welke specifieke bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan. In de specifieke gebruiksregels is aangegeven dat een andere vorm van bedrijvigheid niet is toegestaan.
5.	Derhalve concludeert reclamant dat geen bestemmingsplan wijziging doorgevoerd kan worden waar een industriële productiefunctie mag worden uitgeoefend	De gemeente onderschrijft het standpunt van reclamant niet. Het is aan de gemeenteraad ter beoordeling en bepaling of en in welke vorm de voorgestane planontwikkeling in een bestemmingsplan wordt vastgelegd.
		<i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.</i>
17	Samenvatting zienswijze 17	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant geeft aan dat een gedegen marktonderzoek ontbreekt waaruit de behoefte van boeren blijkt voor de ondersteuning via een industriële productiefunctie van het Agroproductie en Leisure Park (ALP).	Stichting ALP (initiatiefnemer van de planontwikkeling) heeft alvorens voorliggende planontwikkeling in procedure te brengen onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het concept en de bedrijfsmatige uitvoering ervan. Dit onderzoek is al opgestart in 2012 met de eerste verkenningen voor de businesscase en in de loop der jaren bijgesteld en aangevuld tot een actueel onderzoek. Uit het actuele businesscase onderzoek is naar voren gekomen dat de planontwikkeling levensvatbaar is. Een andere uitkomst van dit onderzoek zou voor de initiatiefnemer van de ontwikkeling aanleiding hebben gegeven de planontwikkeling niet (verder) in procedure te brengen.
2.	Verzocht wordt om de aansluiting met de N281 voor de bewoners van de Kolmonderstraat te behouden. Het Kruispunt Kerkstraat/Provinciale weg is door zijn schuine ligging te gevaarlijk evenals de schuine bochtige aansluiting Kolmonderstraat Hofstraat.	In het kader van de voorgenomen planontwikkeling en het daartoe opgestelde bestemmingsplan is een mobiliteitstoets (zie bijlage 6 bij de toelichting van het plan) en een onderzoek verkeersontsluiting (zie bijlage 7 bij de toelichting van het plan) uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd omdat bewoners van de kern Nijswiller bezorgd zijn over de verkeers-

		kundige gevolgen van de ontwikkeling en de leefbaarheid van het dorp. Een tiental varianten zijn daarbij in ogenschouw genomen en doorgerekend in het regionale verkeersmodel Maastricht-Heuvelland (in beheer bij Royal Haskoning DHV). Gerekend is met etmaalintensiteiten aangezien het ALP geen spits gerelateerd functies bevat. Uit laatstgenoemd onderzoek is gebleken dat fysieke afsluiting van de Kolmonderstraat verkeerskundig gezien de voorkeur verdient. Hiermee wordt voorkomen dat het ALP verkeer door de kern Nijswiller rijdt, wat ten goede komt aan de leefbaarheid van de kern. Het verkeer van en naar het ALP wordt dan volledig afgewikkeld via de hoogst mogelijke wegcategorie in de omgeving (N281). Om te zorgen voor een betere verkeersspreiding in de kern Nijswiller en om toch een ontsluiting van (plaatselijk) verkeer op de N281 mogelijk te maken zal er een eenrichtingsverkeersmaatregel ingevoerd gaan worden hetgeen de leefbaarheid in de kern ten goede komt en tevens waarborgt dat een verkeersveilige ontsluiting vanuit het dorp gehandhaafd blijft.
3.	Opgemerkt wordt dat 'industriële productie' niet thuis hoort op het Agro Leisure Park omdat dit veel overlast geeft voor omwonenden t.w. Hofstraat/ Kolmonderstraat.	Onderdeel van het totaalconcept dat het ALP beoogt betreft mede het produceren/bereiden en maken van streekeigen producten die verkocht worden. Het betreft echter geen grootschalige professionele industriële productie. Het gaat voor onderhavig plan feitelijk om kleinschalige ambachtelijke productie. In een uitgevoerd akoestisch onderzoek (zie bijlage 11 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan) is de geluidsbelasting van de toegelaten bedrijfsmatige activiteiten op de planlocatie beschouwd. Daarbij zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve situatie van de voorgestane bedrijfsactiviteiten op de planlocatie berekend, inzichtelijk gemaakt en tevens getoetst aan de gestelde geluidgrenswaarden (uit de VNG-uitgave en het Activiteitenbesluit). Tevens is er gekeken naar het aspect indirecte hinder dat toe te rekenen is aan de activiteiten of installaties van de ter plaats uit te oefenen bedrijfsactiviteiten zoals het verkeer van personen en goederen. Op basis van de resultaten van dit onderzoek en het feit dat er in de huidige planologische situatie ook reeds sprake is van relevante geluidemissies (schooljeugd, verkeer etc.) kan worden gesteld dat ter plaatse van de omliggende woningen na realisatie van de ontwikkeling een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Naast de geluidsbelastende effecten van de planontwikkeling is ook gekeken naar de geurbelastende effecten. Hierbij is gekeken naar de richtafstanden behorende bij de toegestane bedrijfsactiviteiten (zuivelproducerende bedrijfsactiviteiten) op de planlocatie, gerelateerd aan de maximale toegestane bedrijfsploeroppervlak. Tevens zal het bedrijf geurhinder bestrijden door toepassing van de Best Beschikbare Technieken (BBT) om een hoog beschermingsniveau te bereiken. Op basis hiervan is de gemeente van oordeel dat de geurhinder als aanvaardbaar wordt beschouwd en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de nabijheid van de planlocatie. In het Activiteitenbesluit zijn bovendien voorschriften opgenomen om geurhinder in de omgeving te voorkomen (afdeling 3.6.3), op grond waarvan het niet toegestaan is om geurhinder in de omgeving te veroorzaken. Bij de oprichting van de inrichting (afhankelijk van aard bedrijf en de uitgevoerde bedrijfsactiviteiten) kunnen eventueel maatwerkvoorschriften opgenomen worden door het bevoegd gezag op basis van het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling bij melding of aanvraag omgevingsvergunning milieu. Tevens zijn de verkeerseffecten (parkeren en verkeersafwikkeling) ten gevolge van de voorgestane planontwikkeling en de daaraan verbonden parkeeroplossing (beschikbare aantal parkeervoorzieningen) en (verkeers)maatregelen beoordeeld en als aanvaardbaar bevonden. Voor wat betreft de toegestane (productie)bedrijfsactiviteiten op de projectlocatie kan gezien de beoordeling van bovenstaande geluids-, geur- en verkeerseffecten gesteld worden dat er geen bezwaren zijn om de bestemmingsplanwijziging door te voeren.

4.	Reclamant merkt op dat het opgenomen concept 'industriële productie' ook door andere industriële activiteiten dan bedoeld door Stichting ALP kan worden ingevuld.	De bestemmingsregeling biedt voldoende rechtszekerheid omtrent de invulling van de toegestane bedrijfsmatige activiteiten. De bestemmingsregels in artikel 3.1.2 sub a geven aan welke specifieke bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan. In de specifieke gebruiksregels is aangegeven dat een andere vorm van bedrijvigheid niet is toegestaan.
5.	Derhalve concludeert reclamant dat geen bestemmingsplan wijziging doorgevoerd kan worden waar een industriële productiefunctie mag worden uitgeoefend	De gemeente onderschrijft het standpunt van reclamant niet. Het is aan de gemeenteraad ter beoordeling en bepaling of en in welke vorm de voorgestane planontwikkeling in een bestemmingsplan wordt vastgelegd.
		<i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.</i>
18	Samenvatting zienswijze 18	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant geeft aan dat een gedegen marktonderzoek ontbreekt waaruit de behoefte van boeren blijkt voor de ondersteuning via een industriële productiefunctie van het Agro Leisure Park. Er is in de voorgestelde plannen geen, althans onvoldoende rekening gehouden met reeds bestaande locaties in dezelfde streek, zoals o.a. de grootste ciderfabriek van Europa welke is gelegen in Aubel op slechts 18 km van de geplande locatie in Nijswiller en de kaasfabriek van Campina op het industrieterrein in Stein.	De Stichting ALP heeft onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van de voorgestane ontwikkeling alvorens een dergelijk voornemen in procedure te brengen. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de planontwikkeling levensvatbaar is. Een andere uitkomst van dit onderzoek zou voor de initiatiefnemer van de ontwikkeling een aanleiding hebben gegeven om de planontwikkeling niet (verder) in procedure te brengen. Onderhavige planontwikkeling betreft een kleinschalige industriële productieactiviteit van maximaal 1.500 m ² (bedrijfsvloeroppervlak) voor alle activiteiten tezamen. Deze activiteiten dienen bovendien in samenhang te worden gezien met promotie/ /educatie/verkoop en consumptie in een totaalconcept. Het concept en de locatie is daarom niet vergelijkbaar met de voornoemde grote industriële productiebedrijven.
2.	Daarnaast geven de plannen geen blijk van een gedegen onderzoek naar de marktomstandigheden (o.a. gecontracteerde afzet) van de lokale boeren waardoor onvoldoende inzichtelijk is of aan de doelstelling van het plan kan worden voldaan. Reclamant meent dat uit de bijlage van de toelichting betreffende 'de onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking' niet blijkt dat de industriële productie enige toegevoegde waarde heeft. Potentiele afzet van streekproducten via een regionale versmarkt en bevordering van toerisme middels een themahotel biedt geen grondslag voor industriële productie.	De Stichting ALP heeft onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van de voorgestane ontwikkeling alvorens een dergelijk voornemen in procedure te brengen. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de planontwikkeling levensvatbaar is. Uit de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te blijken dat de industriële productie enige toegevoegde waarde heeft. In de ladderonderbouwing wordt aangetoond dat de beoogde streekproductenwereld past binnen de kaders van duurzame verstedelijking, zoals geformuleerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dat wil zeggen, dat de ontwikkeling moet voldoen aan de volgende voorwaarden: 1. Voorziet de voorgenomen ontwikkeling in een actuele regionale behoefte? 2. Kan in deze behoefte worden voorzien door herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied? Dit is in de uitgevoerde ladderonderbouwing aangetoond.
3.	Reclamant merkt op dat 'industriële productie' niet thuis hoort op het Agro Leisure Park omdat dit veel overlast geeft voor omwonenden t.w. Hofstraat/Kolmonderstraat.	Onderdeel van het totaalconcept dat het ALP beoogt betreft mede het produceren/bereiden en maken van streek eigen producten die verkocht worden. Het betreft echter geen grootschalige professionele industriële productie. Het gaat voor onderhavig plan feitelijk om kleinschalige ambachtelijke productie. In een uitgevoerd akoestisch onderzoek (zie bijlage 11 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan) is de geluidsbelasting van de toegelaten bedrijfsmatige activiteiten op de planlocatie beschouwd. Daarbij zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve situatie van de voorgestane bedrijfsactiviteiten op de planlocatie berekend, inzichtelijk gemaakt en tevens getoetst aan de gestelde geluidgrenswaarden (uit de VNG-uitgave en het Activiteitenbesluit). Tevens is er gekeken naar het aspect indirecte hinder dat toe te rekenen is aan de activiteiten of installaties van de ter plaats uit te oefenen bedrijfsactiviteiten zoals het verkeer van personen en goederen. Op basis van de resultaten van dit onderzoek en het feit dat er in de huidige planologische situatie ook reeds sprake is van relevante geluidemissies (schooljeugd, verkeer etc.) kan worden gesteld dat ter plaatse van de omliggende woningen na realisatie van de ontwikkeling een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

		Naast de geluidsbelastende effecten van de planontwikkeling is ook gekeken naar de geurbelastende effecten. Binnen de toekomstige inrichting vinden geurproducerende activiteiten plaats, met name bij de voedselproductie en -bereiding. Hierbij is gekeken naar de richtafstanden behorende bij de toegestane bedrijfsactiviteiten (zuivelproducerende bedrijfsactiviteiten) op de planlocatie, gerelateerd aan de maximale toegestane bedrijfsploeroppervlak. Het plan voorziet niet in grootschalige productie van zuivelproducten. Het betreft een kleinschalige (ambachtelijke) productie van melk(producten) waarbij voldaan moet worden aan de voorschriften voor geur van het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het Activiteitenbesluit zijn luchtvoorschriften opgenomen die ingaan op geur. Er gelden specifieke voorschriften voor de activiteit 'bereiden van voedingsmiddelen' (bereiden van voedingsmiddelen met (groot) keukenapparatuur voor consumptie in horeca, kantines, slagerijen, kleine bakkerijen) en specifieke voorschriften voor de activiteit 'industriële verwerkingen of bewerken van voedingsmiddelen en dranken'. Voor beide activiteiten geldt dat geurhinder moet worden voorkomen. In het Activiteitenbesluit zijn hiervoor voorschriften opgenomen (afdeling 3.6.3 – met name artikel 3.140), op grond waarvan het niet toegestaan is om geurhinder in de omgeving te veroorzaken. Voor de eerste activiteit staan uitputtende voorschriften in de Activiteitenregeling. Voor de tweede activiteit geldt dat het bedrijf informatie aanlevert bij de melding hoe geurhinder wordt voorkomen. De gemeente kan daarbij een geuronderzoek vragen als aannemelijk is dat er geurhinder kan zijn. Het bedrijf zal geurhinder bestrijden door toepassing van de Best Beschikbare Technieken (BBT) om een zo hoog mogelijk beschermingsniveau te bereiken. Bij de oprichting van de inrichting (afhankelijk van aard bedrijf en de uitgevoerde bedrijfsactiviteiten) kunnen eventueel maatwerkvoorschriften opgenomen worden door het bevoegd gezag op basis van het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling bij melding of aanvraag omgevingsvergunning milieu. Op basis hiervan is de gemeente van oordeel dat de geurhinder als aanvaardbaar wordt beschouwd en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de nabijheid van de planlocatie. Tevens zijn de verkeerseffecten (parkeren en verkeersafwikkeling) ten gevolge van de voorgestane planontwikkeling en de daaraan verbonden parkeeroplossing (beschikbare aantal parkeervoorzieningen) en (verkeers)maatregelen beoordeeld en als aanvaardbaar bevonden. Voor wat betreft de toegestane (productie)bedrijfsactiviteiten op de projectlocatie kan gezien de beoordeling van bovenstaande geluids-, geur- en verkeerseffecten gesteld worden dat er geen bezwaren zijn om de bestemmingsplanwijziging door te voeren.
4.	Voorts wordt erop gewezen dat het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie geen positief advies heeft opgeleverd t.a.v. detailhandel en de haalbaarheid van de industriële productie niet is geïnventariseerd. En dat het Bestuurlijk Overleg Nationaal Landschap Zuid-Limburg weliswaar in beginsel positief heeft geadviseerd over het voornemen, maar dat deze volledig buiten het beoordelingskader van de Structuurvisie nationale Landschappen en Nota Ruimte, te weten het kader van de kernkwaliteiten hebben gerapporteerd en dat de positieve opmerkingen inzake de economische voordelen elke grondslag ontberen.	Het college van B&W en ook de verantwoordelijk bestuurders bij provincie Limburg hebben kennis genomen van de adviezen van de bestuurlijke overleggen. De adviezen worden als positief en constructief opgenomen. Ze worden niet ervaren als belemmeringen voor voortzetting van de uitvoering van de aangepaste plannen van Stichting ALP.
5.	Reclamant meent dat de doelstelling van Stichting ALP uit economisch oogpunt onhaalbaar lijkt en dat een gedegen nader onderzoek naar de economische haalbaarheid noodzakelijk is. Verder acht reclamant het onwaarschijnlijk dat het voorgestane plan geen financieel risico voor de gemeente herbergt, derhalve is een exploitatieplan wel degelijk noodzakelijk. Ook is het onduidelijk hoe rekening is gehouden met mogelijke planschade.	Initiatiefnemer heeft op verzoek van de gemeente inzicht verschaft in de financiële haalbaarheid van de planontwikkeling. Daaruit blijkt dat het plan financieel-economisch uitvoerbaar is. Er wordt een anterieure overeenkomst afgesloten zodat er geen verplichting bestaat tot het vaststellen van een exploitatieplan. Hiermee worden de kosten voor de gemeente anderszins verzekerd. Ook zal een planschadeovereenkomst worden gesloten tussen de gemeente en de Stichting Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg. Hierin wordt vastgelegd dat te betalen tegemoetkomingen in planschade worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

	De gemeente moet garant staan bij eventueel tussentijds faillissement van dit particuliere initiatief.	Er is geen sprake van garantstelling door de gemeente bij een tussentijds faillissement.
6.	Verzocht wordt om de aansluiting met de N281 voor de bewoners van de Kolmonderstraat te behouden. Het Kruispunt Kerkstraat/Provinciale weg is door zijn schuine ligging te gevaarlijk evenals de schuine bochtige aansluiting Kolmonderstraat Hofstraat.	In het kader van de voorgenomen planontwikkeling en het daartoe opgestelde bestemmingsplan is een mobiliteitstoets (zie bijlage 6 bij de toelichting van het plan) en een onderzoek verkeersontsluiting (zie bijlage 7 bij de toelichting van het plan) uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd omdat bewoners van de kern Nijswiller bezorgd zijn over de verkeerskundige gevolgen van de ontwikkeling en de leefbaarheid van het dorp. Een tiental varianten zijn daarbij in ogenschouw genomen en doorgerekend in het regionale verkeersmodel Maastricht-Heuvelland (in beheer bij Royal Haskoning DHV). Gerekend is met etmaalintensiteiten aangezien het ALP geen spits gerelateerd functies bevat. Uit laatstgenoemd onderzoek is gebleken dat fysieke afsluiting van de Kolmonderstraat verkeerskundig gezien de voorkeur verdient. Hiermee wordt voorkomen dat het ALP verkeer door de kern Nijswiller rijdt, wat ten goede komt aan de leefbaarheid van de kern. Het verkeer van en naar het ALP wordt dan volledig afgewikkeld via de hoogst mogelijke wegcategorie in de omgeving (N281). Om te zorgen voor een betere verkeersspreiding in de kern Nijswiller en om toch een ontsluiting van (plaatselijk) verkeer op de N281 mogelijk te maken zal er een eenrichtingsverkeersmaatregel ingevoerd gaan worden hetgeen de leefbaarheid in de kern ten goede komt en tevens waarborgt dat een verkeersveilige ontsluiting vanuit het dorp gehandhaafd blijft.
7.	Om geluidsoverlast te voorkomen door levering vrachtauto's moet er een afgeschermd laad- en losplaats gerealiseerd worden op een grotere afstand (minimaal 50 meter) van de dorpsgrens.	Laden en lossen gebeurt uitsluitend in de dagperiode en volledig inpandig. Toch is in het akoestisch model (voor een worst-case scenario) nog een geluidbron opgenomen. Op basis van archiefgegevens is het bronvermogen van 79 dB(A) bepaald. Piekniveaus zijn opgenomen in de mobiele bronnen behorende bij de voertuigbewegingen. Ook dan blijkt uit het akoestisch onderzoek dat ter plaatse van de omliggende woningen een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het realiseren van een afgeschermd laad- en losplaats op een minimale afstand van 50 meter van de dorpsgrens is niet noodzakelijk. In het plan zal een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden waarin opgenomen wordt dat het laden en lossen inpandig dient plaats te vinden conform de uitgangspunten van het onderzoek industriewaaier (zie bijlage 11 behorende bij het bestemmingsplan – pagina 8), waardoor het inpandig laden en lossen in het bestemmingsplan geborgd wordt. <i>"Het gebruik van de functies als bedoeld in 3.1.2 sub a en sub b is uitsluitend toegestaan indien het laden en lossen van het daarvoor bestemde expeditie verkeer plaats vindt in een inpandige ruimte".</i>
8.	Reclamant merkt op dat het opgenomen concept 'industriële productie' rechtsonzekerheid biedt aangezien het een algemeen begrip is en ook door andere industriële activiteiten kan worden ingevuld. Daarentegen zou kleinschalige productie van bijvoorbeeld bakkerijproducten, jam, stroop, honing, ijs, soepen en sausen wel moeten kunnen plaatsvinden, deze passen binnen het concept Leisure en Educatie.	De bestemmingsregeling biedt voldoende rechtszekerheid omtrent de invulling van de toegestane bedrijfsmatige activiteiten. In de specifieke gebruiksregels is aangegeven dat een andere vorm van bedrijvigheid niet is toegestaan. De bestemmingsregels in artikel 3.1.2 sub a geven aan welke specifieke bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan. Deze specifieke benoemde bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan het daarbij behorende maximaal gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak van 1.500 m² maakt het ontstaan van een zogenaamd 'industrieterrein' niet mogelijk. Dit soort kleinschalige productie is wat ALP beoogt als onderdeel van het totaalconcept. Het betreft het produceren/bereiden en maken van streek-eigen producten die verkocht worden Het betreft geen grootschalige professionele industriële productie. Het gaat voor onderhavige planontwikkeling feitelijk om kleinschalige ambachtelijke productie.
9.	Derhalve concludeert reclamant dat geen bestemmingsplan wijziging doorgevoerd kan worden waar een industriële productiefunctie mag worden uitgeoefend	De gemeente onderschrijft het standpunt van reclamant niet. Het is aan de gemeenteraad ter beoordeling en bepaling of en in welke vorm de voorgestane planontwikkeling in een bestemmingsplan wordt vastgelegd.

		<i>Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan:</i> <i>Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels m.b.t. het inpandig laden en lossen gekoppeld aan de gebruiksfuncties.</i> <i>"het gebruik van de functies als bedoeld in artikel 3.1.2 sub a en sub b is uitsluitend toegestaan indien het laden en lossen van het daarvoor bestemde expeditie verkeer plaats vindt in een inpandige ruimte".</i>
19	Samenvatting zienswijze 19	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant geeft aan dat een gedegen marktonderzoek ontbreekt waaruit de behoefte van boeren blijkt voor de ondersteuning via een industriële productiefunctie van het Agro Leisure Park.	Stichting ALP (initiatiefnemer van de planontwikkeling) heeft alvorens voorliggende planontwikkeling in procedure te brengen onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het concept en de bedrijfsmatige uitvoering ervan. Dit onderzoek is al opgestart in 2012 met de eerste verkenningen voor de businesscase en in de loop der jaren bijgesteld en aangevuld tot een actueel onderzoek. Uit het actuele businesscase onderzoek is naar voren gekomen dat de planontwikkeling levensvatbaar is. Een andere uitkomst van dit onderzoek zou voor de initiatiefnemer van de ontwikkeling aanleiding hebben gegeven de planontwikkeling niet (verder) in procedure te brengen.
2.	Verzocht wordt om de aansluiting met de N281 voor de bewoners van de Kolmonderstraat te behouden. Het Kruispunt Kerkstraat/Provinciale weg is door zijn schuine ligging te gevaarlijk evenals de schuine bochtige aansluiting Kolmonderstraat-Hofstraat.	In het kader van de voorgenomen planontwikkeling en het daartoe opgestelde bestemmingsplan is een mobiliteitstoets (zie bijlage 6 bij de toelichting van het plan) en een onderzoek verkeersontsluiting (zie bijlage 7 bij de toelichting van het plan) uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd omdat bewoners van de kern Nijswiller bezorgd zijn over de verkeerskundige gevolgen van de ontwikkeling en de leefbaarheid van het dorp. Een tiental varianten zijn daarbij in ogenschouw genomen en doorgerekend in het regionale verkeersmodel Maastricht-Heuvelland (in beheer bij Royal Haskoning DHV). Gerekend is met etmaalintensiteiten aangezien het ALP geen spits gerelateerd functies bevat. Uit laatstgenoemd onderzoek is gebleken dat fysieke afsluiting van de Kolmonderstraat verkeerskundig gezien de voorkeur verdient. Hiermee wordt voorkomen dat het ALP verkeer door de kern Nijswiller rijdt, wat ten goede komt aan de leefbaarheid van de kern. Het verkeer van en naar het ALP wordt dan volledig afgewikkeld via de hoogst mogelijke wegcategorie in de omgeving (N281). Om te zorgen voor een betere verkeersspreiding in de kern Nijswiller en om toch een ontsluiting van (plaatselijk) verkeer op de N281 mogelijk te maken zal er een eenrichtingsverkeersmaatregel ingevoerd gaan worden hetgeen de leefbaarheid in de kern ten goede komt en tevens waarborgt dat een verkeersveilige ontsluiting vanuit het dorp gehandhaafd blijft.
3.	Opgemerkt wordt dat 'industriële productie' niet thuis hoort op het Agro Leisure Park omdat dit veel overlast geeft voor omwonenden t.w. Hofstraat/ Kolmonderstraat.	Onderdeel van het totaalconcept dat het ALP beoogt betreft mede het produceren/bereiden en maken van streekeigen producten die verkocht worden. Het betreft echter geen grootschalige professionele industriële productie. Het gaat voor onderhavig plan feitelijk om kleinschalige ambachtelijke productie. In een uitgevoerd akoestisch onderzoek (zie bijlage 11 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan) is de geluidsbelasting van de toegelaten bedrijfsmatige activiteiten op de planlocatie beschouwd. Daarbij zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve situatie van de voorgestane bedrijfsactiviteiten op de planlocatie berekend, inzichtelijk gemaakt en tevens getoetst aan de gestelde geluidgrenswaarden (uit de VNG-uitgave en het Activiteitenbesluit). Tevens is er gekeken naar het aspect indirecte hinder dat toe te rekenen is aan de activiteiten of installaties van de ter plaats uit te oefenen bedrijfsactiviteiten zoals het verkeer van personen en goederen. Op basis van de resultaten van dit onderzoek en het feit dat er in de huidige planologische situatie ook reeds sprake is van relevante geluidemissies (schooljeugd, verkeer etc.) kan worden gesteld dat ter plaatse van de omliggende woningen na realisatie van de ontwikkeling een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

		Naast de geluidsbelastende effecten van de planontwikkeling is ook gekeken naar de geurbelastende effecten. Binnen de toekomstige inrichting vinden geurproducerende activiteiten plaats, met name bij de voedselproductie en -bereiding. Hierbij is gekeken naar de richtafstanden behorende bij de toegestane bedrijfsactiviteiten (zuivelproducerende bedrijfsactiviteiten) op de planlocatie, gerelateerd aan de maximale toegestane bedrijfsploeroppervlak. Het plan voorziet niet in grootschalige productie van zuivelproducten. Het betreft een kleinschalige (ambachtelijke) productie van melk(producten) waarbij voldaan moet worden aan de voorschriften voor geur van het Activiteitenbesluit milieu-beheer. In het Activiteitenbesluit zijn luchtvoorschriften opgenomen die ingaan op geur. Er gelden specifieke voorschriften voor de activiteit 'bereiden van voedingsmiddelen' (bereiden van voedingsmiddelen met (groot) keukenapparatuur voor consumptie in horeca, kantines, slagerijen, kleine bakkerijen) en specifieke voorschriften voor de activiteit 'industriële verwaarden of bewerken van voedingsmiddelen en dranken'. Voor beide activiteiten geldt dat geurhinder moet worden voorkomen. In het Activiteitenbesluit zijn hiervoor voorschriften opgenomen (afdeling 3.6.3 – met name artikel 3.140), op grond waarvan het niet toegestaan is om geurhinder in de omgeving te veroorzaken. Voor de eerste activiteit staan uitputtende voorschriften in de Activiteitenregeling. Voor de tweede activiteit geldt dat het bedrijf informatie aanlevert bij de melding hoe geurhinder wordt voorkomen. De gemeente kan daarbij een geuronderzoek vragen als aannemelijk is dat er geurhinder kan zijn. Het bedrijf zal geurhinder bestrijden door toepassing van de Best Beschikbare Technieken (BBT) om een zo hoog mogelijk beschermingsniveau te bereiken. Bij de oprichting van de inrichting (afhankelijk van aard bedrijf en de uitgevoerde bedrijfsactiviteiten) kunnen eventueel maatwerkvoorschriften opgenomen worden door het bevoegd gezag op basis van het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling bij melding of aanvraag omgevingsvergunning milieu. Op basis hiervan is de gemeente van oordeel dat de geurhinder als aanvaardbaar wordt beschouwd en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de nabijheid van de planlocatie. Tevens zijn de verkeerseffecten (parkeren en verkeersafwikkeling) ten gevolge van de voorgestane planontwikkeling en de daaraan verbonden parkeeroplossing (beschikbare aantal parkeervoorzieningen) en (verkeers)maatregelen beoordeeld en als aanvaardbaar bevonden. Voor wat betreft de toegestane (productie)bedrijfsactiviteiten op de projectlocatie kan gezien de beoordeling van bovenstaande geluids-, geur- en verkeerseffecten gesteld worden dat er geen bezwaren zijn om de bestemmingsplanwijziging door te voeren.
4.	Reclamant merkt op dat het opgenomen concept 'industriële productie' ook door andere industriële activiteiten dan bedoeld door Stichting ALP kan worden ingevuld.	De bestemmingsregeling biedt voldoende rechtszekerheid omtrent de invulling van de toegestane bedrijfsmatige activiteiten. De bestemmingsregels in artikel 3.1.2 sub a geven aan welke specifieke bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan. In de specifieke gebruiksregels is aangegeven dat een andere vorm van bedrijvigheid niet is toegestaan.
5.	Derhalve concludeert reclamant dat geen bestemmingsplan wijziging doorgevoerd kan worden waar een industriële productiefunctie mag worden uitgeoefend	De gemeente onderschrijft het standpunt van reclamant niet. Het is aan de gemeenteraad ter beoordeling en bepaling of en in welke vorm de voorgestane planontwikkeling in een bestemmingsplan wordt vastgelegd.
		<i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.</i>
20	Samenvatting zienswijze 20	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant geeft aan dat een gedegen marktonderzoek ontbreekt waaruit de behoefte van boeren blijkt voor de ondersteuning via een industriële productiefunctie van het ALP.	Stichting ALP (initiatiefnemer van de planontwikkeling) heeft alvorens voorliggende planontwikkeling in procedure te brengen onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het concept en de bedrijfsmatige uitvoering ervan. Dit onderzoek is al opgestart in 2012 met de eerste verkenningen voor de businesscase en in de loop der jaren bijgesteld en aangevuld tot een actueel onderzoek. Uit het actuele businesscase onderzoek is naar voren gekomen dat de planontwikkeling levens-

		vatbaar en een meerwaarde heeft voor de agrarische landbouwsector in Zuid-Limburg. Een andere uitkomst van dit onderzoek zou voor de initiatiefnemer van de ontwikkeling aanleiding hebben gegeven de planontwikkeling niet (verder) in procedure te brengen.
2.	Verzocht wordt om de aansluiting met de N281 voor de bewoners van de Kolmonderstraat te behouden. Het Kruispunt Kerkstraat/Provinciale weg is door zijn schuine ligging te gevaarlijk evenals de schuine bochtige aansluiting Kolmonderstraat-Hofstraat.	In het kader van de voorgenomen planontwikkeling en het daartoe opgestelde bestemmingsplan is een mobiliteitstoets (zie bijlage 6 bij de toelichting van het plan) en een onderzoek verkeersontsluiting (zie bijlage 7 bij de toelichting van het plan) uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd omdat bewoners van de kern Nijswiller bezorgd zijn over de verkeerskundige gevolgen van de ontwikkeling en de leefbaarheid van het dorp. Een tiental varianten zijn daarbij in ogenschouw genomen en doorgerekend in het regionale verkeersmodel Maastricht-Heuvelland (in beheer bij Royal Haskoning DHV). Gerekend is met etmaalintensiteiten aangezien het ALP geen spits gerelateerd functies bevat. Uit laatstgenoemd onderzoek is gebleken dat fysieke afsluiting van de Kolmonderstraat verkeerskundig gezien de voorkeur verdient. Hiermee wordt voorkomen dat het ALP verkeer door de kern Nijswiller rijdt, wat ten goede komt aan de leefbaarheid van de kern. Het verkeer van en naar het ALP wordt dan volledig afgewikkeld via de hoogst mogelijke wegcategorie in de omgeving (N281). Om te zorgen voor een betere verkeersspreiding in de kern Nijswiller en om toch een ontsluiting van (plaatselijk) verkeer op de N281 mogelijk te maken zal er een eenrichtingsverkeersmaatregel ingevoerd gaan worden hetgeen de leefbaarheid in de kern ten goede komt en tevens waarborgt dat een verkeersveilige ontsluiting vanuit het dorp gehandhaafd blijft.
3.	Opgemerkt wordt dat 'industriële productie' niet thuis hoort op het ALP omdat dit veel overlast geeft voor omwonenden t.w. Hofstraat/Kolmonderstraat.	Onderdeel van het totaalconcept dat het ALP beoogt betreft mede het produceren/bereiden en maken van streekeigen producten die verkocht worden. Het betreft echter geen grootschalige professionele industriële productie. Het gaat voor onderhavig plan feitelijk om kleinschalige ambachtelijke productie. In een uitgevoerd akoestisch onderzoek (zie bijlage 11 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan) is de geluidsbelasting van de toegelaten bedrijfsmatige activiteiten op de planlocatie beschouwd. Daarbij zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve situatie van de voorgestane bedrijfsactiviteiten op de planlocatie berekend, inzichtelijk gemaakt en tevens getoetst aan de gestelde geluidgrenswaarden (uit de VNG-uitgave en het Activiteitenbesluit). Tevens is er gekeken naar het aspect indirecte hinder dat toe te rekenen is aan de activiteiten of installaties van de ter plaats uit te oefenen bedrijfsactiviteiten zoals het verkeer van personen en goederen. Op basis van de resultaten van dit onderzoek en het feit dat er in de huidige planologische situatie ook reeds sprake is van relevante geluidemissies (schooljeugd, verkeer etc.) kan worden gesteld dat ter plaatse van de omliggende woningen na realisatie van de ontwikkeling een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Naast de geluidsbelastende effecten van de planontwikkeling is ook gekeken naar de geurbelastende effecten. Binnen de toekomstige inrichting vinden geurproducerende activiteiten plaats, met name bij de voedselproductie en -bereiding. Hierbij is gekeken naar de richtafstanden behorende bij de toegestane bedrijfsactiviteiten (zuivelproducerende bedrijfsactiviteiten) op de planlocatie, gerelateerd aan de maximale toegestane bedrijfsvloeroppervlak. Het plan voorziet niet in grootschalige productie van zuivelproducten. Het betreft een kleinschalige (ambachtelijke) productie van melk(producten) waarbij voldaan moet worden aan de voorschriften voor geur van het Activiteitenbesluit milieu-beheer. In het Activiteitenbesluit zijn luchtvoorschriften opgenomen die ingaan op geur. Er gelden specifieke voorschriften voor de activiteit 'bereiden van voedingsmiddelen' (bereiden van voedingsmiddelen met (groot) keukenapparatuur voor consumptie in horeca, kantines, slagerijen, kleine bakkerijen) en specifieke voorschriften voor de activiteit 'industriële verwerkingen of bewerken van voedingsmiddelen en dranken'. Voor beide activiteiten geldt dat geurhinder moet worden voorkomen. In het Activiteitenbesluit zijn hiervoor voorschrijf-

		ten opgenomen (afdeling 3.6.3 – met name artikel 3.140), op grond waarvan het niet toegestaan is om geurhinder in de omgeving te veroorzaken. Voor de eerste activiteit staan uitputtende voorschriften in de Activiteitenregeling. Voor de tweede activiteit geldt dat het bedrijf informatie aanlevert bij de melding hoe geurhinder wordt voorkomen. De gemeente kan daarbij een geuronderzoek vragen als aannemelijk is dat er geurhinder kan zijn. Het bedrijf zal geurhinder bestrijden door toepassing van de Best Beschikbare Technieken (BBT) om een zo hoog mogelijk beschermingsniveau te bereiken. Bij de oprichting van de inrichting (afhankelijk van aard bedrijf en de uitgevoerde bedrijfsactiviteiten) kunnen eventueel maatwerkvoorschriften opgenomen worden door het bevoegd gezag op basis van het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling bij melding of aanvraag omgevingsvergunning milieu. Op basis hiervan is de gemeente van oordeel dat de geurhinder als aanvaardbaar wordt beschouwd en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de nabijheid van de planlocatie. Tevens zijn de verkeerseffecten (parkeren en verkeersafwikkeling) ten gevolge van de voorgestane planontwikkeling en de daaraan verbonden parkeeroplossing (beschikbare aantal parkeervoorzieningen) en (verkeers)maatregelen beoordeeld en als aanvaardbaar bevonden. Voor wat betreft de toegestane (productie)bedrijfsactiviteiten op de projectlocatie kan gezien de beoordeling van bovenstaande geluids-, geur- en verkeerseffecten gesteld worden dat er geen bezwaren zijn om de bestemmingsplanwijziging door te voeren.
4.	Reclamant merkt op dat het opgenomen concept 'industriële productie' ook door andere industriële activiteiten dan bedoeld door Stichting ALP kan worden ingevuld.	De bestemmingsregeling biedt voldoende rechtszekerheid omtrent de invulling van de toegestane bedrijfsmatige activiteiten. De bestemmingsregels in artikel 3.1.2 sub a geven aan welke specifieke bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan. In de specifieke gebruiksregels is aangegeven dat een andere vorm van bedrijvigheid niet is toegestaan.
5.	Derhalve concludeert reclamant dat geen bestemmingsplan wijziging doorgevoerd kan worden waar een industriële productiefunctie mag worden uitgeoefend	De gemeente onderschrijft het standpunt van reclamant niet. Het is aan de gemeenteraad ter beoordeling en bepaling of en in welke vorm de voorgestane planontwikkeling in een bestemmingsplan wordt vastgelegd.
		<i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.</i>
21	Samenvatting zienswijze 21	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant zou het fijn vinden als Nijswiller een positieve drive krijgt en weer interessant wordt voor de jeugd en de toekomst.	De gemeente Gulpen-Wittem is verheugd over de betrokkenheid van reclamant als inwoner van Wittem en bedankt haar voor deze positieve zienswijze en het gestelde vertrouwen.
		<i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.</i>
22	Samenvatting zienswijze 22	Gemeentelijke reactie
1.	<i>Strijd met rechtszekerheidsbeginsel.</i> Reclamant is van mening dat het onduidelijk is wat het concept Agroproductie & Leisurpark Zuid-Limburg behelst. Enerzijds wordt retail, horeca en leisure als onderdeel van het concept benoemd, anderzijds mag een winkel, verblijfsrecreatie en congresfaciliteiten enkel complementair aan het concept van ALP, terwijl dit functies zijn die vallen binnen de categorieën retail, horeca en leisure. Voorts wordt uitdrukkelijk ruimte gelaten voor ontwikkelingen die qua aard, omvang en intensiteit bij voorgaande functies passen. Hierdoor wordt een ongemotiveerd aantal activiteiten toegestaan. De definities van park en het concept zijn niet gelijklopend. Een aantal van de onder verboden gebruik genoemde activiteiten zijn in 3.1.1, van de regels juist mogelijk gemaakt, waardoor onduidelijk is wat het bestemmingsplan wil verbieden en wat niet. Het gebrek is zo wezenlijk dat gewijzigde vaststelling niet	De strekking van het Agroproductie & Leisurpark Zuid-Limburg is in het bestemmingsplan (toelichting) en de daarbij behorende ondersteunende documenten uiteengezet. Over de doelstellingen en de wijze waarop het concept is uitgewerkt bestaat geen onduidelijkheid. Alle onderdelen binnen dit concept leveren een bijdrage aan het welslagen van het concept. De definitie in het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden door in artikel 1.8 de tekst <i>“aan het concept van agro leisure park”</i> te veranderen in <i>“hieraan”</i> om eventuele onduidelijkheden weg te nemen. De maximale gebruiksmogelijkheden op de planlocatie zijn in de voorschriften van het bestemmingsplan begrensd. De definities van park (Agroproductie & Leisurpark) en het 'agro-leisure concept' sluiten op elkaar aan, waarbij de 'park' definitie aansluit op de locatie met daarbij behorende gebruiksfuncties en de 'concept' definitie op het samenhangende concept wat beoogd wordt ter plaatse. Deze definities zul-

	aan de orde kan zijn.	len hierop aangescherpt worden. Uitgesloten zijn als strijdig gebruik uitsluitend activiteiten die anders zijn dan de in artikel 3.1.1 toegelaten gebruiksfuncties op de planlocatie. Ter verduidelijking dat onder de term handel zowel groothandel als detailhandel wordt verstaan, wordt de term "handel" gewijzigd in "groothandel en detailhandel" in artikel 3.5.1 sub e. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat er sprake is van zodanige gebreken dat een gewijzigde vaststelling niet aan de orde zou kunnen zijn.
2.	<i>Planologische maximalisatie.</i> Omdat, zoals reclamant onder 1 heeft betoogd, de omvang van de activiteiten niet duidelijk is, is niet te beoordelen of in de bijbehorende onderzoeken uitgegaan is van hetgeen maximaal mogelijk is. Daarnaast wordt geconstateerd dat de binnenplanse flexibiliteit (art.3.4.1. hogere bouwhoogte en toestaan extra bouwlaag) niet in de uitgevoerde onderzoeken is betrokken. Tot slot zijn het aantal evenementen niet gemaximaliseerd, slechts de duur en het aantal keer dat eenzelfde evenement georganiseerd mag worden en de totale duur per jaar van eenzelfde evenement, evenmin is het aantal bezoekers en de geluidsemmissie beperkt.	De aard en omvang van de activiteiten op de planlocatie zijn aangegeven in de voorschriften (gebruik en oppervlaktematen) in combinatie met de bouwmogelijkheden volgens verbeelding/voorschriften. De bij het bestemmingsplan gevoegde en behorende onderzoeken zijn afgestemd op de maximale mogelijkheden binnen het bestemmingsplan. In de planregels is inderdaad een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen voor een hogere bouwhoogte conform het vigerende bestemmingsplan en de gebruikelijke gehanteerde gemeentelijke standaard. Aangezien de voorgedane bouwontwikkelingen binnen de rechtstreeks opgenomen bouwmogelijkheden gerealiseerd kunnen worden zal deze binnenplanse afwijkmogelijkheid geschrapt worden. De toelaatbaarheid van evenementen op de locatie is heroverwogen, aangezien nog niet duidelijk is wat voor soort evenementen ter plaatse beoogd worden. Dientengevolge is de aanvaardbaarheid van deze evenementen uit een oogpunt van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (i.v.m. onder meer parkeeroverlast en geluid) niet onderzocht. De planologische regeling in het bestemmingsplan om het terrein tevens te gebruiken voor evenementen zal derhalve worden herzien in het vast te stellen bestemmingsplan, in die zin dat er geen separate bestemming of planregeling voor het houden van evenementen wordt opgenomen. Overigens is het mogelijk een evenement doorgang te verlenen ook al staat het bestemmingsplan dit eigenlijk niet toe indien het evenement kortdurend en incidenteel is volgens de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zie de uitspraak van ABRvS 15 oktober 2014, nr. 201400118/1/A1 met betrekking tot het houden van een evenement op een parkeerterrein (het Preuvenement in Kelpen-Oler).
3.	<i>Ladder van duurzame verstedelijking.</i> Reclamant merkt op dat slechts een deel van de activiteiten is geladderd, aangezien beoogd is een integraal samenhangend concept mogelijk te maken, is de ladder van toepassing op het gehele concept en is het niet mogelijk daaruit slechts delen te knippen. Bovendien strookt het programma zoals weergegeven in de laddertoets 'Streekproductenwereld' niet met de planregels. Deze planregels maken veel meer detailhandelsactiviteiten mogelijk, namelijk een reguliere supermarkt van 2.000 m² bvo. Als de gemeente Gulpen-Wittem dat niet wenst dient die wens deugdelijk planologisch te worden geborgd. Daarnaast bestrijdt reclamant een groot aantal in de ladder-rapport 'Streekproductenwereld' geponeerde stellingen en ten grondslag gelegde uitgangspunten: a) Ten onrechte wordt gesteld dat het voor de zakelijke en de toeristische markt noodzakelijk is dat de streekproductenwereld in het agrarische productiegebied ligt. b) Er wordt aangegeven dat het streekproductencentrum zich ook richt op producten uit Duitsland en België. Deze producten vallen niet binnen de definitie van streekproducten. c) Ten onrechte wordt gesteld dat vereist is dat de locatie op een goed bereikbare plek nabij een grote bevolkingsconcentratie ligt. d) De marktregio afbakening in figuur 2.1 van de ladder-toets strookt niet met paragraaf 3.2 van de ladder-toets waar wordt aangegeven dat binnen een straal	De beladde die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan gaat inderdaad in hoofdzaak in op de programmaonderdelen streekproductenwereld en de hotelfunctie vanwege aard en omvang en daarmee gepaard gaande effecten op de omgeving als onderdeel van het 'agro-leisure' concept. In het vastgestelde bestemmingsplan zullen de overige programma onderdelen die als 'stedelijke ontwikkeling' aangemerkt kunnen worden ook nader belicht en verantwoord worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Tevens zal in het vastgestelde bestemmingsplan een uitgewerkt salderingsvoorstel m.b.t. detailhandels m² opgenomen worden. Ten aanzien van het gestelde met betrekking tot de geponeerde stellingen, kan het volgende opgemerkt worden: Ad a) het is van evident belang voor het welslagen van het 'agro-leisure' concept vanuit een oogpunt van herkenbaarheid, marketing en de versterking van de agrarische sector en het toerisme in het Heuvelland, dat het concept gesitueerd wordt in het agrarische productiegebied. Ad b) het gestelde is onjuist, het gaat om bereide c.q. geproduceerde producten die kenmerkend zijn voor regio Limburg/Euregio Maas-Rijn zoals opgenomen in de definitie van 'streekgebonden agro-food producten'. Ad c) de voorgestane locatie is gezien de aanwezig infrastructuur goed bereikbaar en is gesitueerd in een marktgebied met een grote bevolkingsconcentratie. Ad d) In de ladderonderbouwing is onderscheid gemaakt in een primair marktgebied en secundair marktgebied binnen een potentiële marktregio van 3 miljoen inwoners binnen een

	van 35 km 3 miljoen inwoners wonen. Dit valt niet te rijmen met het uitgangspunt dat het streekproducten-centrum zich vooral op toeristen richt. Consumenten binnen een straal van 35 km kunnen niet als toerist gekwalificeerd worden. Dat helemaal geen sprake is van een toeristisch concept blijkt ook uit het feit dat in paragraaf 3.2 van de laddertoets de 'Limburgse consument' centraal wordt gesteld.	straal van 35 km rondom Nijswiller. Tevens is een onderscheid aangebracht in doelgroepen consumenten (in nabijheid woonachting d.w.z. Nijswiller en omgeving en een grote regio binnen 20 autominuten) en toeristenconsumenten (algemeen en regio Aken/Duitsland). Ook consumenten woonachtig binnen een straal van 35 kilometer kunnen als (dag)toerist aangemerkt worden. Dit hangt samen met de wijze waarop de activiteit wordt vormgegeven en is niet zozeer afhankelijk van de woonplaats. In de ladderonderbouwing, wordt zowel aan de Limburgse consument alsmede de toeristische consument aandacht besteed. Een aanzienlijk aandeel van de marktomzet wordt bovendien gekoppeld wordt aan de toeristenstroom (met name de Duitse kooptoeeristen).
e)	Ten onrechte wordt gesteld dat er behoefte is aan het stimuleren en in de praktijk brengen van de professionalisering van streekproducten vanuit de landbouw in Zuid-Limburg, omdat de aantasting van het landschap de bodem onder het toerisme zou uittrekken. Deze stelling mist iedere onderbouwing.	Ad e) het landschap in Zuid-Limburg is de pijler waarop het toerisme floreert. De instandhouding van dit landschap is gebaat bij een sterke agrarische sector die het specifieke en unieke agrarische landschap onderhoudt en versterkt. Elk initiatief dat de agrarische sector in dit deel van Limburg ondersteunt heeft meerwaarde en dient omarmd te worden. Het uitrollen van het 'agro-leisure concept' kan daaraan een bijdrage leveren met een vernieuwd afzetkanaal (bundelen streekproducten en kooplab). Meer afzetmogelijkheden betekent meer kans op een duurzame waarborging van de specifieke agrarische landbouw in het heuvellandschap en meer waarborgen voor het bestaansrecht van de agrarische ondernemers).
f)	Ten onrechte wordt gesteld dat, om fabrikanten, retailers etc. uit Nederland en daarbuiten aan de streekproductenwereld te binden, congresfaciliteiten en voldoende luxe overnachtingsmogelijkheden op de locatie noodzakelijk zijn.	Af f) de marktpotentie van het te realiseren hotel is niet alleen gebaseerd op fabrikanten en retailers ten aanzien van de streekproductenwereld, maar ook op de toerist in zijn algemeenheid. Gekeken is naar het aanbod van hotels in de omgeving (omvang, aard en kwaliteit). Juist aan een (thema)hotel dat zich onderscheidt van de rest in de regio met een gecombineerde aantrekkingskracht (zakelijke markt / streekproductenwereld en toeristische markt voor kortstondige verblijfsrecreatie) heeft een toegevoegde waarde en maakt het 'agro-leisure concept' compleet en daarmee kansrijk in de markt.
g)	Ten onrechte wordt gesteld dat de beoogde locatie de enige beschikbare plek zou zijn binnen de regio waar voldoende ruimte op een goed bereikbare plek aanwezig is om een streekproductenwereld te realiseren.	Ad g) Aan de keuze voor de locatie van D'n Hoaf is een uitgebreid locatieonderzoek vooraf gegaan, waarbij in totaal 27 locaties zijn beoordeeld. Al deze locaties zijn beoordeeld op de geschiktheid van het beoogde 'agro-leisure concept'. Uit deze lijst is na een proces van meer dan 1 jaar (nadere toetsing/analyse) de locatie Nijswiller als beste en meest haalbare locatie naar voren gekomen.
	Voorts stipt reclamant enkele van de inconsistenties in de conclusies in paragraaf 2.4 van het ladderrapport aan:	
h)	Het voorzieningenniveau in dagelijkse goederen wordt ten tonele gevoerd, terwijl in paragraaf 2.2 niet de beweerdelijke wensen van de inwoners van de omliggende dorpen centraal worden gesteld, maar wordt ingezoomd op de behoefte van de toeristen, fabrikanten en retailers.	Ad h) in de ladderonderbouwing wordt ingegaan op de marktbehoefte, het marktpotentieel en de effecten die de ontwikkeling op het voorzieningenniveau in de omgeving zou kunnen hebben. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de doelstelling van de ladderonderbouwing in de wet, te weten het voorkomen van leegstand en het ontwrichten van een evenwichtige voorzieningenstructuur.
i)	Er wordt voorts aangegeven dat de effecten op de omliggende kernen beperkt zijn en deze niet opwegen tegen de voordelen. Aan die effecten is in paragraaf 2.2 helemaal geen aandacht besteed.	Ad i) in de ladderrapportage wordt in hoofdstuk 3 (zie mede paragraaf 3.3 en paragraaf 3.5) ingegaan op de effecten voor de omliggende kernen.
j)	Er wordt aangegeven dat om het streekproducten-centrum rendabel te maken, ingezet wordt op een integrale ontwikkeling met een recreatieve functie (hotel). Dat strookt niet met paragraaf 2.2, omdat daar wordt aangegeven dat het hotel nodig is om fabrikanten en retailers te binden.	Ad j) het gestelde onder j is niet juist. Zowel in de ladderonderbouwing voor de streekproductenwereld, de ladderonderbouwing voor het hotel alsmede in de toelichting van het bestemmingsplan dat de functie en meerwaarde van het hotel gelegen is in zowel de zakelijke markt (met name gericht op de streekproductenwereld) als de toeristische markt (kortstondige kwalitatieve verblijfsrecreatie gericht op landschapsbeleving en gastronomie/beleving streekproductenwereld). In een extra onderzoek (zie hiervoor bijlage 15 van het bestemmingsplan) is het hotelplan binnen het ALP nader aanvullend gemotiveerd en onderbouwd.
k)	Er wordt aangegeven dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik doordat een bestaand pand wordt getransformeerd en herontwikkeld en de streekpro-	Ad k) in zowel de ladderrapportage alsmede de toelichting van het bestemmingsplan wordt in ruime mate aandacht be-

ductenwereld een innovatief concept zou betreffen. Daarmee wordt voorbijgegaan aan de uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro voortvloeiende eis dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte. Daarnaast worden in hoofdstuk 3 van het ladderrapport een groot aantal niet onderbouwde stellingen betrokken: l) Volgens de 1^e alinea van paragraaf 3.1 zou de doelstelling van het project 'buiten de detailhandel' liggen. Het oogmerk zou zijn de aantrekkelijkheid van het Zuid-Limburgse heuvellandschap te versterken en het verdienvermogen van de agrarische sector te verbeteren. Dat strookt niet met hetgeen in paragraaf 2 van het Ladderrapport is vermeld. m) In de 2^e alinea van paragraaf 3.1 wordt onderkend dat wel degelijk sprake is van een detailhandelsconcept. Het zou omzet weghalen bij reguliere detailhandel, maar ook een alternatief vormen voor internetaankopen van specifieke producten. Dit blijkt ook uit paragraaf 3.3: tussen 55% en 80% van de verwachte bezoekers betreft consumenten die ter plaatse hun reguliere boodschappen zullen doen. Slechts 5 tot 10% betreft toeristen. n) In paragraaf 3.2 wordt in een kader een inschatting gemaakt van de bestedingen van Duitse consumenten aan dagelijkse producten in de regio Heerlen. Bij de gepresenteerde cijfers passen twee kanttekeningen: (1) gaan de cijfers ook op voor een streekproductencentrum in Nijswiller dat zich richt op toeristen en (2) de betreffende bestedingen landen nu ook al in de regio Heerlen. Het afbuigen van een deel van de bestedingen naar het streekproductencentrum zal aldus direct gevolgen hebben voor de bestaande winkels die dagelijkse artikelen verkopen. o) Op pagina 17 wordt aangegeven dat het streekproductencentrum een concept is dat gericht is op duurzaamheid, waarbij eerlijke producten voor een eerlijke prijs voor zowel producent als consument verkocht worden. Deze uitgangspunten zijn op geen enkele wijze in de planregels geborgd (zie hierover paragraaf 1 van de zienswijze); p) Op diezelfde pagina wordt aangegeven dat het streekproductencentrum een wezenlijke bron van inkomsten zal zijn voor de agrarische sector in Zuid-Limburg. Deze stelling wordt op geen enkele wijze onderbouwd.	steed aan de economische behoefte van de voorzieningen gekoppeld aan de marktruimte, het innovatieve concept dat het 'agro-leisure concept' beoogt, het beschikbare aanbod alsmede de economische effecten (zowel in positieve als in negatieve zin) van de totale stedelijke ontwikkeling. Daarbij wordt ingegaan op de beschrijving en motivering van de behoefte die ten grondslag ligt aan de voorgestane ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied (Nijswiller – gemeente Gulpen-Wittem etc.). Ad l) De opmerking van reclamant kan niet worden geplaatst. Het geformuleerde uitgangspunt doet niets af aan de beschreven potentie en economische marktbehoefte zoals beschreven in paragraaf 3.2 en de overige paragrafen in hoofdstuk drie van deze ladderrapportage. Ad m) In paragraaf 3.3 wordt aangegeven dat maximaal 20-40% van de te verwachten omzet van consumenten afkomstig zal zijn uit de directe omgeving voortvloeiende uit de combinatie streekproductenwereld - kooplab Jan Linders. De omzeteffecten en de economische effecten hiervan op detailhandelsvoorzieningen c.q. het voorzieningenniveau in de directe omgeving zijn nader uiteengezet in paragraaf 3.4 en in paragraaf 3.5. Het omzetaandeel behorende tot de doelgroep toerisme bedraagt 40% tot 50%, waarvan het grootste aandeel 35% tot 40% toegerekend wordt aan het Duits kooptoerisme (zie paragraaf 3.3 van bijlage 2 behorende bij het bestemmingsplan). Ad n) In voornoemd kader wordt ingegaan op het aankoopgedrag van Duitsers in Nederland c.q. binnen de regio Heerlen op basis van cijfers gebruikt in een rapportage van 2009. Deze positieve bestedingstrend is in ruime mate toegenomen en heeft onbetwist ook effecten op de marktomzet in Zuid-Limburg. Deze trend, het consumentenpotentieel in de regio Aken en omgeving gekoppeld aan het consumentenkoopgedrag van deze doelgroep t.a.v. dagelijkse producten, voedsel en streekproducten past en sluit aan op het beoogde 'agro-leisure concept'. Het vernieuwde totaalconcept op het ALP vergroot nog meer de aantrekkingskracht voor deze doelgroep vanwege het unieke en bijzonder totaalconcept (productie – beleving – kopen). De verwachting is juist dat een ALP meerwaarde zal creëren en een positieve invloed en bijdrage (spin-off) kan leveren aan een omzetgroei bij andere detailhandelsvoorzieningen ten aanzien van dagelijkse goederen. Ad o) de noodzaak om de door reclamant geopperde uitgangspunten 'eerlijke producten' en 'eerlijk prijs' in de planregels te borgen uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening wordt niet ingezien. Ad p) Stichting ALP (initiatiefnemer van de planontwikkeling) heeft alvorens voorliggende planontwikkeling in procedure te brengen onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het concept en de bedrijfsmatige uitvoering ervan. Dit onderzoek is al opgestart in 2012 met de eerste verkenningen voor de businesscase. Uit dit businesscase onderzoek is naar voren gekomen dat de planontwikkeling levensvatbaar is en een meerwaarde heeft voor de agrarische landbouwsector in Zuid-Limburg. Een andere uitkomst van dit onderzoek zou voor de initiatiefnemer van de ontwikkeling aanleiding hebben gegeven de planontwikkeling niet (verder) in procedure te brengen. Het businessrapport (deel zuivel) zal als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd worden. Stichting ALP (initiatiefnemer van de planontwikkeling) heeft alvorens voorliggende planontwikkeling in procedure te brengen onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het concept en de bedrijfsmatige uitvoering ervan. Dit onderzoek is al opgestart in 2012 met de eerste verkenningen voor de busi-
---	--

	nesscase en in de loop der jaren bijgesteld en aangevuld tot een actueel onderzoek. Uit het actuele businesscase onderzoek is naar voren gekomen dat de planontwikkeling levensvatbaar en een meerwaarde heeft voor de agrarische landbouwsector in Zuid-Limburg. Een andere uitkomst van dit onderzoek zou voor de initiatiefnemer van de ontwikkeling aanleiding hebben gegeven de planontwikkeling niet (verder) in procedure te brengen.
q)	Aangegeven wordt dat de potentie van streekproducten niet benut wordt met de huidige verkoopkanalen. Ter onderbouwing van die stelling wordt verwezen naar gedateerd onderzoek. Op pagina 19 wordt aangegeven dat het de bedoeling is dat het streekproductencentrum een volwaardig alternatief is voor de in de omgeving gevestigde lokale supermarkten. Dat heeft vanzelfsprekend gevolgen voor de omvang van de marktregio. Het bestemmingsplan sluit geenszins uit dat een reguliere supermarkt wordt ontwikkeld waarin ook streekproducten verkocht worden. Aangegeven wordt dat het belangrijk is dat een koppeling wordt gelegd met een reguliere boodschappentrip (zie p. 51 e.v.). Het ontwerpbestemmingsplan zal ertoe leiden dat het aantal bezoeken aan het centrum van de gemeente afneemt, met aanzienlijke gevolgen voor de daar gevestigde winkeliers (niet alleen supermarkten!) en de leefbaarheid aldaar. Ad q) de economische omzeteffecten van de planontwikkeling zijn beschreven in paragraaf 3.4 van de ladderonderbouwing van de streekproductenwereld. Deze omzeteffecten blijven beperkt tot minder dan 5%. Dit beperkte negatieve effect is acceptabel en zal er niet toe leiden dat door de ontwikkeling van ALP in Nijswiller het voortbestaan van winkels in het centrum van de gemeente (Gulpen) hierdoor in gevaar komt, er hierdoor extra leegstand ontstaat in Gulpen en de leefbaarheid van het centrum c.q. de gemeente hierdoor aantast. Volgens vaste jurisprudentie, zie recent ABRvS 7 maart 2018, zaaknummer 201702677/1/A1, is enkel relevant de duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau.
r)	De stelling dat de huidige technieklokalen zich uitstekend lenen voor de productie van cider en zuivel is niet onderbouwd. De geldende hygiëne eisen zijn zodanig streng dat het voorshands niet aannemelijk is dat bestaande klaslokalen daarvoor kunnen worden ingezet. Ad r) Stichting ALP (initiatiefnemer van de planontwikkeling) heeft onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het concept en de bedrijfsmatige uitvoering ervan in de bestaande bedrijfsbebouwing op de planlocatie. Daarbij is zowel gekeken naar de technische mogelijkheden alsmede de investeringskosten om de bestaande bebouwing geschikt te maken voor de voorgestane bedrijfsmatige activiteiten. Daaruit is naar voren gekomen dat zowel vanuit bedrijfstechnisch als financieel oogpunt de bestaande bebouwing geschikt te maken is voor de voorgestane productieactiviteiten met inachtneming van de eisen die gesteld worden op het vlak van de voedselveiligheid ten aanzien van productie, verwerking, bereiding, opslag en distributie van voedingsmiddelen.
s)	De stelling dat de boerderijwinkels parallel aan de streekproductencentrum blijven functioneren, is niet aannemelijk. De consument doet immers maar één keer boodschappen. Bovendien zullen als gevolg van de opzet van het streekproductencentrum de prijzen onder druk komen te staan. Het is daardoor alleszins aannemelijk dat door de opzet van een streekproductencentrum de exploitatie van de bestaande boerderijwinkels in gevaar komt. Dat de bestaande boerderijwinkels vanuit D'n Hoaf bevoorrad zullen worden, is niet aannemelijk. Ad s) De mogelijkheid van verkoop door boerderijwinkels parallel aan het streekproductencentrum is niet onmogelijk gezien vanuit de belevingswereld van de consument (nabijheid/specifiek bijzondere producten/gewenste tijdsbesteding). Juist een grotere afzet voor de agrarische ondernemer van zijn streekproducten biedt meer economisch perspectief. Waarom het niet aannemelijk is om het assortiment vanuit de boerderijwinkel te vergroten door een bevoorradiging vanuit het streekproductencentrum kan niet worden gevolgd (zowel afvoer van alsmede aanvoer naar de boerderijwinkel kan gecombineerd in één logistieke rit vormgegeven worden vanuit het ALP).
t)	De suggestie wordt gewekt dat de beschikbare oppervlakte voor detailhandel 1.400 m² bvo zou zijn. Dat is niet in de planregels geborgd. Verwezen wordt naar paragraaf 1 van de zienswijze. Datzelfde geldt voor de stelling dat 560 m² "als normale winkel" zal worden gebruikt. De omzetclaim is daardoor veel groter dan de C6.800.000,00 - C 8.000.000,00 die op pagina 22 wordt gecijferd. Ad t) De maximale omvang van de streekproductenwereld zoals verantwoord in de ladderonderbouwing van de streekproductenwereld is specifiek vastgelegd en daarmee planologisch geborgd in het vast te stellen bestemmingsplan. De regeling is opgenomen in artikel 3.1.2. van de planregels en beoogt de gebruiksmogelijkheden van gronden te reguleren met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Het opnemen van een (beperkende) regeling is slechts mogelijk indien daar deugdelijke ruimtelijke motieven aan ten grondslag liggen. Daarbij geldt in zijn algemeenheid dat het uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet van belang is welke specifieke goederen verkocht worden wanneer deze in de toegestane branche vallen. De situatie bij ALP is echter dusdanig bijzonder dat het noodzakelijk wordt geacht een specifiek assortiment (DKW) te regelen vanuit ruimtelijke motieven. Het verkopen van DKW producten is onontbeerlijk voor het welslagen van het 'agro-leisure concept'. De 'Droge Kruidenierswaren' vormen een beperkt aanvullend en ondersteunend onderdeel dat dienstbaar is aan het samenhangend totaalconcept dat de streekproductenwereld beoogt. Wanneer één onderdeel uit het concept wordt gehaald, is de

	kans groot dat het concept als geheel niet gaat functioneren. De DKW meters hebben een driedelige functie binnen het totale concept. 1. Het testen van producten in een min of meer 'normale' setting om te kunnen beoordelen of een streekproduct aanslaat in het normale verkoopkanaal, waar de streekproducten in terecht moeten komen willen ze een bijdrage kunnen leveren aan de inkomens van de agrarische ondernemers uit het gebied. 2. Het productaanbod in d'n Hoaf zodanig maken dat de consument de mogelijkheid krijgt om gekoppeld aan de streekproducten ook aanvullende producten te kopen om zijn maaltijd te bereiden/een complete aankoopplaats te zijn. 3. Het bieden van een voorziening aan inwoners van de kernen Nijswiller/Wahlwiller, ruim 1.000 inwoners, ter behoud en verbetering van de leefbaarheid in de kernen. Vanwege deze functie kan het beperkte aantal DKW meters niet losgekoppeld worden van het totaalconcept. Het niet-beperken van de DKW-meters zou de basis van het 'agro-leisure concept', zijnde de 'streekproductenwereld' kunnen ondermijnen en een niet gewenst negatief effect kunnen hebben op het voorzieningenniveau in de omgeving. Het begrenzen van de omvang van dit assortiment (DKW) is dienovereenkomstig vanuit een goede ruimtelijke ordening gewenst. Het gaat daarbij om een product assortiment aanvullend en ondersteunend aan de verkoop van 'streekgebonden agro-food producten'. Om dit aanvullende en ondersteunende karakter te waarborgen, is dit in de planregels (artikel 3.1.2 sub b onder 3 en artikel 3.6.1) verankerd. • <i>De aanvullende en ondersteunende functie alsmede de begrensde 600 m² bvo ligt vast in artikel 3.1.2 sub b onder 3.</i> • <i>De uitoefening van detailhandel in DKW-producten, als zelfstandige winkel danwel niet verbonden aan de streekproductenwereld en/of het niet meer functioneel aanwezig en operationeel zijn van de streekproductenwereld als bedoeld in artikel 1.9, wordt aangemerkt als zijnde strijdig gebruik in artikel 3.6.1.</i>
u)	In het ladderrapport wordt een inschatting gemaakt van de effecten op de in diverse wijken te verwachten omzet. Van belang is dat niet nader wordt toegelicht met welke cijfers er gerekend wordt. Bovendien wordt geen rekening gehouden met de geprognosticeerde bevolkingskrimp. De verwachting is dat daardoor de consumentenbestedingen de komende jaren zullen dalen. De lokale winkeliers zullen reeds daardoor met teruglopende omzet geconfronteerd worden. Die effecten dienen in het ladderonderzoek te worden meegenomen. Als gevolg van de beoogde ontwikkelingen komt het voorzieningenniveau in de gemeente in gevaar.
v)	Ten aanzien van de conclusie die wordt weergegeven in paragraaf 3.5 is van belang dat de omzetteffecten zijn onderschat omdat: geen rekening is gehouden met de maximale planologische mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt en geen rekening is gehouden met de verwachte bevolkingskrimp.
w)	Er wordt aangegeven dat het concept een nieuwe toeristische attractie vormt. Blijkens figuur 3.3 wordt verwacht dat maximaal 5 tot 10% van de bezoekers
	Ad u) gerekend is met de meest actuele gegevens die beschikbaar zijn. In de rapportage zullen bron alsmede datum vermeld worden. In de ladderrapportage is het omzetteffect (verschuiving omzet) door de planontwikkeling in beeld gebracht. Op basis van de meest recente en actuele gegevens is een omzetteffect in de directe omgeving tussen de 2,5% (minimum) en 4 procent (maximum) geraamd. Hierbij is inderdaad geen rekening gehouden met bevolkingskrimp. Uitgaande van de te verwachten bevolkingskrimp zal dit cijfer m.b.t. het omzetteffect naar de toekomst toe stijgen (verminderde eigen marktbehoefte bij krimp). Het betreft echter een marginaal omzetteffect aangezien het betrekking heeft op een klein deel van de markt omzet. Uitsluitend op de eigen regio (te weten de 20 tot 40% van de geraamde omzet). In de omzetteffecten is echter niet het positieve effect van de ontwikkeling van het toerisme meegenomen. Hiermee rekening houdende blijft de conclusie overeind dat de omzetteffecten naar verwachting dusdanig zullen zijn dat dit er niet toe zal leiden dat het voortbestaan van het voorzieningenniveau binnen de gemeente hierdoor in gevaar komt c.q. er relevante leegstand hierdoor ontstaat. Ad v) in de ladderonderbouwing wordt rekening gehouden met de maximale planinvulling volgens het bestemmingsplan. De daadwerkelijke effecten van vergrijzing in de toekomst zullen van marginale betekenis zijn op het berekende omzetcapotentieel bij ALP, aangezien het merendeel van de omzet vanuit het toerisme zal moeten komen. Dit betekent tevens een zeer beperkt effect op het maximaal berekende 5% aan minder omzetcapotentieel voor supermarktoorzieningen in de omgeving van de planontwikkeling. De eindconclusie zoals verwoord in paragraaf 3.5 van de ladderonderbouwing blijft daarmee in stand. Ad w) in figuur 3.3 alsmede de daarbij behorende tekst wordt ook melding gemaakt van het Duitse kooptoerisme met een bijdrage tussen de 35-40%. Daarmee bedraagt de geprognosticeerde bijdrage van het Duitse kooptoerisme aan de omzet van de gemeente in de toekomst tussen de 35-40%.

	toeristen zullen zijn. Daarvan uitgaande is het onjuist het concept als toeristische attractie neer te zetten. x) Er wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van een hotel in Nijswiller aansluit op de relevante trends en ontwikkelingen in de hotelbranche. Genoemd worden schaalvergroting en onderscheidend vermogen door concept en ligging. Waarom de hotelontwikkeling die wordt beoogd daarbij aansluit wordt ten onrechte niet nader gemotiveerd. y) Niet onderbouwd is waarom het hotel in een behoefte voorziet. Zoals hiervoor al werd aangegeven, wordt verwacht dat 5 tot 10% van de bezoekers toeristen zullen zijn. Daarvan zal verreweg het grootste deel dagtoerist zijn. Waarom er desalniettemin behoefte zou bestaan aan een hotel, wordt niet inzichtelijk gemaakt. Reclamant stelt voorts vast dat In het ladderonderzoek hotel een deugdelijke afbakening van de relevante marktregio ontbreekt. Geenszins is aannemelijk gemaakt dat de beoogde ontwikkeling een zodanig aantal fabrikanten en retailers zal trekken dat het hotel exploitabel is. In paragraaf 2.3 wordt aangegeven dat er geen andere locaties beschikbaar zijn. Reclamant bestrijdt dat dat zorgvuldig is onderzocht. Er zijn tal van locaties in de directe omgeving beschikbaar die zich lenen voor de vestiging van een hotel. Het is niet aannemelijk dat het hotel op dezelfde locatie gehuisvest moet zijn als het streekproductencentrum. Samengevat meent reclamant dat niet is verantwoord, dat de mogelijk gemaakte ontwikkeling, voorziet in een behoefte en men vreest dat de ontwikkeling, die een reguliere supermarkt niet uitsluit, gevolgen heeft voor de eigen gemeente. Evenmin is voldoende onderzocht of (onderdelen van) de beoogde ontwikkeling op geschikte en beschikbare locaties elders gerealiseerd kunnen worden.	tiseerde omzet voortvloeiende uit toerisme 40 tot 50% van de totale omzet. Daarmee vormt de toeristische aantrekkingskracht van het 'agro-leisure concept' een wezenlijk onderdeel voor het welslagen van de totale planontwikkeling. Ad x) in hoofdstuk van 4 wordt verwezen naar de impact van de vrijetijdseconomie in Zuid-Limburg, de wens om tegemoet te komen aan veranderde consumentenwensen en Zuid-Limburg aantrekkelijk te maken voor (nieuw) doelgroepen. Het ALP kan daar volgens de provincie een wezenlijke bijdrage aan leveren. De realisatie van een hotel in dit concept vormt een wezenlijk onderdeel voor het welslagen van de totale planontwikkeling. Het beoogde hotelconcept (beleving streek en streekproducten, kennismaking streekproductenwereld en het beoogde hoge kwaliteitssegment afgestemd op de veranderde consumentenwensen d.w.z. kortere maar luxere verblijfsrecreatie) in combinatie met de ligging (te midden in het Limburgse Heuvellandschap en het agrarische productiegebied). In een extra onderzoek (zie hiervoor bijlage 15 van het bestemmingsplan) is het hotelplan binnen het ALP nader aanvullend gemotiveerd en onderbouwd. Ad y) De onderbouwing van de marktbehoefte van het hotel is opgenomen in de diverse documenten. Verwezen wordt naar de toelichting van het bestemmingplan, bijlage 2 (ladderonderbouwing streekproductenwereld), bijlage 3 (ladderonderbouwing hotel D'n Hoaf), bijlage 4 (Markruimte-bepaling hotelfunctie) behorende bij de toelichting en bijlage 15 (aanvullende onderbouwing hotelfunctie ALP). In de ladderonderbouwing voor de hotelfunctie en steekproductenwereld wordt de relevante marktregio voor de hotelfunctie nader beschreven (zie onder meer afbeelding 3.1 respectievelijk afbeelding 4.1 in voornoemde rapportages en de daarbij behorende teksten). Geenszins is door reclamant aannemelijk gemaakt dat dit geen relevante marktregio betreft. In paragraaf 2.3 waarnaar reclamant verwijst wordt aangegeven dat er geen beschikbare plek in de regio is gevonden waar voldoende ruimte is voor de ontwikkeling van een streekproductenwereld en een hotelfunctie tezamen. Juist de combinatie van streekproductenwereld met hotelfunctie is van essentieel belang voor het welslagen van de totale planontwikkeling c.q. de gewenste aantrekkingskracht voor zakelijke overnachtingen en toeristisch-recreatieve overnachtingen in Zuid-Limburg. Juist deze onlosmakelijke koppeling in combinatie met het beoogde kwaliteitsniveau sluit aan bij de marktbehoefte en de veranderende verblijfsbehoefte van consumenten. De conclusie van reclamant wordt niet gedeeld. In de diverse rapportages en het bestemmingsplan is de behoefte nader beschreven en onderbouwd. Tevens zijn de effecten van de voorgestane maximale planontwikkeling in beeld gebracht. Geconcludeerd wordt dat door de voorgestane planontwikkeling er geen sprake zal zijn van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau binnen de gemeente c.q. de planontwikkeling tot (meer) leegstand binnen de gemeente zal leiden en daarmee tot negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat.
4.	<i>Geluid</i> In het geluidsonderzoek is ten onrechte niet de maximale mogelijkheden als uitgangspunt gehanteerd: - Beperkte periode van ciderproductie 1/9-1/10 is niet in de planregels geborgd; - Maximaal 6 evenementen per jaar is zo niet de regels geborgd; - Openingstijden voor retail en detailhandel tot 21 uur is niet geborgd; - Laden en lossen inpandig niet geborgd; - Locatie terrassen niet beperkt tot de berekende locatie; - Aantal vervoersbewegingen is onrealistisch, er is geen rekening gehouden met bevoorrading van een reguliere supermarkt; - Er is niet aannemelijk gemaakt dat een goed woon- en leefklimaat bij de woningen is gegarandeerd.	In het akoestisch onderzoek industriewaaier is uitgegaan van de maximale uitgangspunten die het plan c.q. de bebouwing mogelijk maakt. - Het gaat voor onderhavig plan feitelijk om kleinschalige ambachtelijke productie. In de huidige voorgestane bedrijfsopzet vindt er uitsluitend botteling van de cider plaats en geen productie ter plaatse. De cider wordt aangevoerd van een locatie elders en binnen de productielocatie gebotteld. In de toekomst wordt echter ook kleinschalige ambachtelijke productie beoogt. In de planologische regeling is met deze toekomstige kleinschalige ambachtelijke productie rekening gehouden. - De toelaatbaarheid van evenementen op de locatie is heroverwogen, aangezien nog niet duidelijk is wat voor soort evenementen ter plaatse beoogd worden. De planologische regeling in het bestemmingsplan om het terrein tevens te gebruiken voor evenementen zal derhalve

		worden herzien in het vast te stellen bestemmingsplan in die zin dat er geen separate bestemming of planregeling voor het houden van evenementen wordt opgenomen (zie tevens hierna onder 6). - De noodzaak om openingstijden nader te borgen in het bestemmingsplan wordt niet noodzakelijk geacht. Op andere wijze (exploitatievergunning) zal dit aspect gereguleerd worden. - In het plan zal de locatie van de twee horeca buitenterassen, zoals benoemd en opgenomen in het akoestisch onderzoek industrielawaai (zie bijlage 11 behorende bij het bestemmingsplan) planologisch vastgelegd worden op de verbeelding gekoppeld aan de planregels. Op de verbeelding zal hiervoor een specifieke functieaanduiding 'terras' opgenomen worden gekoppeld aan een nieuw in te voegen artikel 3.1.1 sub f ("ter plaatse van de aanduiding 'terras' een horeca terras") ter vervanging van het bepaalde in artikel 3.1.1 sub i (wat dientengevolge komt te vervallen); - In het plan zal een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden waarin opgenomen wordt dat het laden en lossen in pandig dient plaats te vinden conform de uitgangspunten van het onderzoek industrielawaai (zie bijlage 11 behorende bij het bestemmingsplan – pagina 8), waardoor het in pandig laden en lossen in het bestemmingsplan geborgd wordt (<i>"Het gebruik van de functies als bedoeld in artikel 3.1.2 sub a en sub b is uitsluitend toegestaan indien het laden en lossen van het daarvoor bestemde expeditie verkeer plaats vindt in een in pandige ruimte"</i>). - Het aantal opgenomen verkeersbewegingen van vrachtauto's is gebaseerd op aannames verstrekt door de initiatiefnemer van de planontwikkeling, die als representatief zijn beoordeeld. In het akoestisch onderzoek (zie bijlage 11 bij de toelichting op het bestemmingsplan) is de indirecte hinder van het verkeer van en naar de projectlocatie berekend. Daarbij is uitgegaan van deze door de initiatiefnemer verstrekte gegevens. Uit de berekening (zie bijlage 5a in voornoemd onderzoek – max 47.4 dB(A) volgt dat in de beschouwende situatie ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor indirecte hinder als gevolg van de verkeersaantrekkende werking. Maar ook bij een 'worst-case' scenario met een verdubbeling van het verkeer (c.q. de ingevoerde opgegeven verkeersbewegingen) wordt ondanks een verhoging van de geluidsbelasting nog steeds voldaan aan de grenswaarde. Zie de derde alinea van paragraaf 5.3 in voornoemd onderzoek. - In het akoestisch onderzoek industrielawaai is in voldoende mate aangetoond dat door de planontwikkeling (bij maximale invulling) een goed woon- en leefklimaat bij de woningen zal worden gewaarborgd.
5.	<i>Natuur.</i> Reclamant merkt op dat in de plantoelichting melding wordt gemaakt dat het plangebied op circa 500 meter afstand van een Natura 2000-gebied Geuldal is gelegen en dat aansluiting is gezocht bij het PAS. Reclamant wijst erop dat vanwege de uitspraken van de RvS niet volstaan kan worden met een verwijzing naar het PAS.	Hoewel het PAS niet direct van toepassing is op de vaststelling van bestemmingsplannen, is er wel ruimte om bij de vaststelling van een bestemmingsplan gebruik te maken van het PAS. Een bestemmingsplan dat vanwege de stikstofdepositie significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied moet passend beoordeeld worden (artikel 19j lid 2 Nbw). Een passende beoordeling kan echter achterwege blijven als significante gevolgen op voorhand kunnen worden uitgesloten (artikel 19j lid 2 Nbw). Dit is het geval voor projecten die onder de grenswaarden blijven. Hiervoor is het goed verdedigbaar dat voor de passende beoordeling van projecten die onder de grenswaarde blijven wordt verwezen naar de passende beoordeling die ten grondslag ligt aan het PAS. Het PAS gaat er namelijk vanuit dat met deze projecten rekening is gehouden bij de passende beoordeling van het PAS. Van projecten die onder de grenswaarde blijven is ingevolge het PAS al verzekerd dat de natuurlijke kenmerken van de betrokken gebieden niet worden aangetast. Uit een verkennende berekening, volgens de passende beoordeling voor het PAS 2015-2021, blijkt dat er sprake is van: 0,11 mol/ha/jr op Natura 2000-gebied Geuldal. De uitkomsten liggen onder de grenswaarde van 1 mol ha/jr en hoeven dan

		niet gemeld te worden zolang de stikstofruimte van het PAS beschikbaar is. Op dit moment is er dus nog voldoende ontwikkelingsruimte (stikstofruimte) beschikbaar in het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Aanvullende maatregelen zijn niet noodzakelijk, de ontwikkeling leidt niet tot aantasting van het Natura 2000-gebied.
6.	<i>Verkeersgeneratie.</i> Het valt reclamant op dat in het onderzoek verkeersontsluiting andere uitgangspunten zijn gehanteerd dan in de plantoelichting en de ladderonderzoeken. Het is onduidelijk waarop het maximaal aantal bezoekers van 100.000 op is gebaseerd. Idem voor het aantal vrachtauto's. Er is niet onderbouwd of de toegepaste normen adequaat zijn. Het parkeren bij evenementen is onvoldoende verzekerd en mag niet worden doorgeschoven naar de evenementenvergunning. De onderzoeksresultaten van de ontsluiting van het plangebied moeten bekend zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan.	In het vast te stellen bestemmingsplan en de daarbij behorende rapportages wordt uitgegaan van dezelfde uitgangspunten. Het aantal opgenomen verkeersbewegingen van vrachtauto's is gebaseerd op aannames verstrekt door de initiatiefnemer van de planontwikkeling, die als representatief zijn beoordeeld. In het akoestisch onderzoek (zie bijlage 11 bij de toelichting op het bestemmingsplan) is de indirecte hinder van het verkeer van en naar de projectlocatie berekend. Daarbij is uitgegaan van deze door de initiatiefnemer verstrekte gegevens. Uit de berekening (zie bijlage 5a in voornoemd onderzoek – max 47.4 dB(A) volgt dat in de beschouwende situatie ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor indirecte hinder als gevolg van de verkeersaantrekkende werking. En is er sprake van aanvaardbaar en verantwoord goed woon- en leefklimaat. Maar ook bij een 'worst-case' scenario met een verdubbeling van het verkeer (c.q. de ingevoerde opgegeven verkeersbewegingen) wordt ondanks een verhoging van de geluidsbelasting nog steeds voldaan aan de grenswaarde. Zie de derde alinea van paragraaf 5.3 in voornoemd onderzoek. Een toename van het aantal verkeersbewegingen leidt niet tot andere conclusies ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit en verkeersaantrekkende werking zoals thans beschreven, getoetst en verantwoord in het bestemmingsplan. De toelaatbaarheid van evenementen op de locatie is heroverwogen, aangezien nog niet duidelijk is wat voor soort evenementen ter plaatse beoogd worden. Dientengevolge is de aanvaardbaarheid van deze evenementen uit een oogpunt van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (i.v.m. onder meer parkeeroverlast en geluid) niet onderzocht. De planologische regeling in het bestemmingsplan om het terrein tevens te gebruiken voor evenementen zal derhalve worden herzien in het vast te stellen bestemmingsplan in die zin dat er geen separate bestemming of planregeling voor het houden van evenementen wordt opgenomen. Overigens is het mogelijk een evenement doorgang te verlenen ook al staat het bestemmingsplan dit eigenlijk niet toe indien het evenement kortdurend en incidenteel is volgens de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zie de uitspraak van ABRvS 15 oktober 2014, nr. 201400118/1/A1 met betrekking tot het houden van een evenement op een parkeerterrein (het Preuvenement in Kelpen-Oler).
7.	<i>Strijd met POL.</i> Reclamant stelt dat er onvoldoende onderzoek is verricht naar mogelijkheden van herbenutting leegstaande en beeldbepalende gebouwen. Voorts oordeelt reclamant dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met art. 2.4.3. lid 3, 2.4.6 lid 3 van de provinciale verordening en blijkt niet dat beoogde ontwikkeling is getoetst aan de thans geldende bepalingen van de Provinciale verordening.	Aan de keuze voor de locatie van D'n Hoaf is een uitgebreid locatieonderzoek vooraf gegaan, waarbij in totaal 27 locaties zijn beoordeeld. In deze 27 locaties bevonden zich een groot aantal locaties met cultuurhistorische of beeldbepalende waarden. Al deze locaties zijn beoordeeld op de geschiktheid van het beoogde concept op de volgende criteria: • bereikbaarheid • ontwikkelingsmogelijkheden • R.O/bestemmingsplan • acceptatie gemeente/provincie • partners • ontwikkelkosten • uitstraling • bestaande basis (bezoekersstromen, lopende activiteiten) • toepassingsmogelijkheden concept onderdelen • oppervlakte Een groot aantal panden/locaties met cultuurhistorische of beeldbepalende waarden voldoet niet aan deze basisvereisten. Het betreft weliswaar panden/locaties die als pand/locatie waarde hebben en waarvoor het belangrijk is dat er een goede invulling wordt gevonden, maar die niet geschikt zijn voor een exploitatie als ALP. Vervolgens heeft de analyse zich gericht op de panden/locaties die voldoen aan de basisvereisten van het concept ALP (de shortlist). Uit de nadere analyse van deze shortlist is na een proces van meer dan 1 jaar de locatie Nijswiller als beste

		en meest haalbare locatie naar voren gekomen. De voorliggende planontwikkeling is getoetst aan de vigerende Provinciale Verordening Limburg. Van een strijdigheid met artikel 2.4.3 lid 3 (de thematische principes t.a.v. detailhandel en de bestuursafspraken regionale uitwerking daarvan) en 2.4.6 lid 3 de thematische principes t.a.v. vrijetijdseconomie en de bestuursafspraken regionale uitwerking daarvan) van deze verordening is geen sprake. De toetsing hieraan en verantwoording van de planontwikkeling is in de toelichting van het bestemmingsplan en daarop van toepassing zijnde onderzoeken nader beschreven.
8.	Het ontwerpbestemmingsplan heeft een groot aantal essentiële gebreken. Er wordt verzocht de ontwikkeling te heroverwegen en van vaststelling af te zien of voor een sterk gewijzigd concept een nieuwe procedure te starten	De gemeente onderschrijft het standpunt van reclamant niet. Het is aan de gemeenteraad ter beoordeling en bepaling of en in welke vorm de voorgestane planontwikkeling met het daarbij behorende totaalconcept in een bestemmingsplan wordt vastgelegd. Er is geen aanleiding om voor het ALP een ander planconcept te ontwikkelen. Het thans voorliggende concept wordt als meest realistisch en als uitvoerbaar beschouwd. Hieraan heeft een gedegen studie en consultatie van stakeholders ten grondslag gelegen.
		<i>Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan:</i> • <i>de tekst in artikel 1.8 “aan het concept van agro leisure park” te veranderen in “hieraan”;</i> • <i>de bouwregeling voor een extra bouwlaag in artikel 6.3 wordt geschrapt;</i> • <i>de evenementenregeling in artikel 3.5.2 wordt geschrapt;</i> • <i>het begrip evenement wordt uit de definitie van artikel 1.9 gehaald;</i> • <i>artikel 7 sub g wordt aangepast door als strijdig gebruik aan te merken evenementen;</i> • <i>de term “handel” in artikel 3.5.1 onder e wordt gewijzigd in “groothandel en detailhandel”;</i> • <i>op de verbeelding wordt op twee locaties de aanduiding ‘terras’ opgenomen;</i> • <i>er wordt een nieuw artikel 3.1.1 sub f (“ter plaatse van de aanduiding ‘terras’ een horeca terras”) ingevoegd, waardoor de artikelen 3.1.1 sub f, g en h worden vernummerd naar g, h en i en het oorspronkelijke artikel 3.1.1 sub i wordt geschrapt;</i> • <i>Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels m.b.t. het inpandig laden en lossen gekoppeld aan de gebruiksfuncties.</i> <i>“Het gebruik van de functies als bedoeld in artikel 3.1.2 sub a en sub b is uitsluitend toegestaan indien het laden en lossen van het daarvoor bestemde expeditie verkeer plaats vindt in een inpandige ruimte”.</i> • <i>aan de toelichting van het bestemmingsplan wordt een nieuwe bijlage 15 toegevoegd (“Aanvullende onderbouwing hotelfunctie ALP”).</i>
23	Samenvatting zienswijze 23	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant kan enkel instemmen als geregeld wordt dat er geen toename van gemotoriseerd verkeer en geparkeerde auto's in de kern Nijswiller ontstaat. Reclamant stelt hiervoor de volgende maatregelen voor: 1) In bestemmingsplan vastleggen dat gratis geparkeerd kan worden op het ALP-terrein; 2) fysieke afsluiting Kolmonderstraat vanaf huisnummer 18; 3) verkeersbesluit inzake vergunning parkeren in rest van Nijswiller middels gratis vergunningen voor de bewoners en hun bezoekers.	<i>Ad 1, 2 en 3) Aspect parkeren</i> Op basis van de maximale planinvulling is de behoefte aan parkeerplaatsen in beeld gebracht en de benodigde parkeerplaatsen berekend. Alle benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd. In totaal 242, terwijl de parkeerbehoefte voorziet in 226 parkeerplaatsen. Tevens is voorzien in parkeerruimte op eigen terrein voor bussen en laad- en losruimte voor bedrijfswagens. Dit betekent dat er geen verslechtering zal optreden in de parkeersituatie in de kern Nijswiller en er geen sprake zal zijn van een onevenredig zware parkeerdruk op de omgeving. De noodzaak om parkeren met vergunning te introduceren in Nijswiller is derhalve niet aanwezig c.q. aan de orde. ALP heeft niet het voornemen om op de planlocatie betaald parkeren in te voeren, waardoor uitwijkgedrag met parkeeroverlast in de omgeving aan de orde zou kunnen zijn.

		<i>Ad 2) Aspect verkeersontsluiting</i> In het kader van de voorgenomen planontwikkeling en het daartoe opgestelde bestemmingsplan is een mobiliteitstoets (zie bijlage 6 bij de toelichting van het plan) en een onderzoek verkeersontsluiting (zie bijlage 7 bij de toelichting van het plan) uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd omdat bewoners van de kern Nijswiller bezorgd zijn over de verkeerskundige gevolgen van de ontwikkeling en de leefbaarheid van het dorp. Een tiental varianten zijn daarbij in ogenschouw genomen en doorgerekend in het regionale verkeersmodel Maastricht-Heuvelland (in beheer bij Royal Haskoning DHV). Gerekend is met etmaalintensiteiten aangezien het ALP geen spits gerelateerd functies bevat. Uit laatstgenoemd onderzoek is gebleken dat fysieke afsluiting van de Kolmonderstraat verkeerskundig gezien de voorkeur verdient. Hiermee wordt voorkomen dat het ALP verkeer door de kern Nijswiller rijdt, wat ten goede komt aan de leefbaarheid van de kern. Het verkeer van en naar het ALP wordt dan volledig afgewikkeld via de hoogst mogelijke wegcategorie in de omgeving (N281). Om te zorgen voor een betere verkeersspreiding in de kern Nijswiller en om toch een ontsluiting van (plaatselijk) verkeer op de N281 mogelijk te maken zal er een eenrichtingsverkeersmaatregel ingevoerd gaan worden hetgeen de leefbaarheid in de kern ten goede komt en tevens waarborgt dat een verkeersveilige ontsluiting vanuit het dorp gehandhaafd blijft. Tot uitvoering van deze eenrichtingsverkeersmaatregel zal besloten worden gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan. <i>Ad3) Verkeersbesluit/vergunning parkeren</i> Voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Daarbij wordt voorzien in meer parkeervoorzieningen dan volgens de parkeerbehoefte benodigd is. Er is derhalve geen sprake van het ontstaan van parkeeroverlast in de directe omgeving. Aanvullende parkeermaatregelen in de vorm van vergunning parkeren zijn dientengevolge niet noodzakelijk.
		<i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.</i>
24	Samenvatting zienswijze 24	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant is van mening dat de in de planregels mogelijk gemaakte detailhandel is in strijd met de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL). De gemeenteraad Gulpen-Wittem heeft deze SVREZL unaniem vastgesteld. De voorgestane ontwikkeling is een nieuw planinitiatief in de zin van de SVREZL en dient hier derhalve aan te voldoen. Het plan is in de voorbereidingsfase besproken in het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie (BORE), het BORE heeft t.a.v. het onderdeel detailhandel unaniem een negatief advies geformuleerd vanwege strijdigheid met POL-uitgangspunten.	De gemeente onderschrijft het standpunt van reclamant niet. De ontwikkeling van ALP in Nijswiller tast de vitaliteit van de aangewezen concentratiegebieden (detailhandel) niet aan en heeft meerwaarde uit een oogpunt van kwalitatieve verbetering. De ontwikkeling van het ALP betreft namelijk een bijzonder en uniek geïntegreerd totaalconcept met een mix van productie, voorlichting/educatie, horeca-hotel en detailhandel in 3 soorten (streekproducten, overige aanvullende en ondersteunende versproducten en aanvullende en ondersteunende reguliere dagelijks-DKW). Het concept levert bovendien een bijdrage aan het verder versterken van het culinaire en streekproducten profiel van Zuid-Limburg, zowel door het ALP zelf als door de professionele verkoop en branding van streekproducten uit het Heuvelland in reguliere verkoopkanalen (o.a. supermarkten en horeca). Het ALP is bovendien een nieuw attractiepunt waarin het 5 sterrenlandschap van de locatie wordt verbonden met 'bourgondisch Limburg'. De gemeente Gulpen-Wittem heeft overigens het voornemen om in het kader van een duurzaam en toekomstbestendig vestigingsklimaat en het versterken van de leefbaarheid onbenutte detailhandel meters uit de markt te halen ten behoeve van kwalitatieve initiatieven die bijdragen aan een toekomstbestendige ruimtelijke winkelstructuur, geheel in lijn met wat het SVREZL beoogt. Op basis van de huidige stand van zaken kan bij 5 locaties binnen de gemeente, de detailhandelsbestemming op de locatie worden wegbestemd. Het betreft in totaal 1.667 m² bvo detailhandelsbestemming. Tevens bestaat de mogelijkheid om aanvullend in de kern Nijswiller (circa 5.000 m² bvo) on-

		benutte detailhandelsbestemmingen weg te bestemmen. Hierdoor ontstaat (salderings)ruimte om toevoeging van nieuw planologische ruimte te kunnen bestemmen. Het weg-bestemmen van de onbenutte detailhandel meters zal planologisch-juridisch verankerd worden in een afzonderlijk op te starten traject.
2.	Verder wordt opgemerkt dat het plan ook strijdig is met het POL 2014 en de bestuursovereenkomst 'regionale Afspraken Zuid-Limburg' d.d. 12 april 2016 i.c. de afspraken over het thema detailhandel. Onlangs hebben de colleges van de 18 Zuid-Limburgse gemeenten ingestemd met een actualisatie van voorgenomde bestuursovereenkomst. Derhalve heeft men de provincie ook verzocht haar wettelijke instrumentarium in te zetten om deze ontwikkeling niet op deze wijze te laten doorgaan.	De gemeente onderschrijft het standpunt van reclamant niet. De gemeente Gulpen-Witterm heeft zich verbonden aan het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en de daarin opgenomen uitgangspunten. De gemeente vat het POL echter niet op als het instrument, dat ontwikkelingen in Zuid-Limburg op slot gooit of dat creatieve activiteiten op voorhand uitsluit. ALP is een innovatief initiatief met breed perspectief voor het Heuvelland en toeristisch Zuid-Limburg. De ontwikkeling van het Agroleisurepark wordt in het POL2014 dan ook specifiek benoemd (leisureontwikkeling). De gemeente is van mening dat de ontwikkeling van het ALP kan worden vormgegeven met inachtneming van de Limburgse principes en kernwaarden zoals beschreven in het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg ter uitvoering van beleid. Er is geen sprake van een solitaire winkel, maar een geïntegreerd totaalconcept (waarbij verkoop naast productie, voorlichting/educatie en horeca een onderdeel vormt). In enge zin is dientengevolge geen sprake van een solitaire nieuwe winkel. Aan een kwalitatief goed project dat een toegevoegde waarde kan bieden en de economische structuur van de regio kan versterken of dat van belang kan zijn voor de leefbaarheid in de kernen wordt, mits op de juiste manier onderbouwd, een kans tot ontwikkeling gegeven. De gemeente is van mening dat de voorgestane ontwikkeling van het ALP op de locatie in Nijswiller hieraan tegemoet komt.
		<i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.</i>
25	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant constateert dat de uitkijktoren ten opzichte van de eerdere plannen in hoogte is afgenomen tot 20 meter, maar dit is toch nog 1,5 bouwlaag hoger dan de toch al hoge bebouwing in de rest van het plan. Reclamant kan hier niet mee instemmen. Het huis van reclamant ligt vrijwel recht tegenover de uitkijktoren wat betekent dat zij tegen deze hoogbouw aankijken vanuit hun woning, hetgeen zeker in de winter het geval is. Bovendien ligt de toren op slechts een steenworp afstand van de woning waardoor zij overlast vrezen zoals inkijk op hun perceel en woning. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan voor wat betreft dit onderdeel niet vast te stellen.	Alvorens de uitkijktoren (met een maximale bouwhoogte van 20 meter) te integreren in de planontwikkeling van het ALP is gekeken naar de mogelijke impact op de omgeving van dit beperkte bebouwingsdeel op de specifiek vastgelegde locatie in het bestemmingsplan. Vanuit ruimtelijk perspectief beïnvloedt de voorgestane bebouwing het uitzicht op het heuvellandschap niet zodanig dat er sprake is van een onevenredige aantasting van het omringende landschapsbeeld en de karakteristiek van het omliggende heuvellandschap blijft bovendien behouden. Dit is specifiek vanuit de locatie van reclamant aan de Kolmonderstraat ook het geval. Gezien het verschil in hoogteligging van het pand van reclamant aan de Hofstraat ten opzichte van de geplande 20 meter hoge uitkijktoren ter plaatse van de Kolmonderstraat is de beleving van het omliggende heuvellandschap nog in voldoende mate aanwezig. Een direct zicht op de uitkijktoren wordt ontnomen door de aanwezigheid van forse boombeplanting (in hoogte en omvang) in het tussenliggende gebied tussen woning reclamant en geprojecteerde uitkijktoren. Direct zicht op de geplande uitkijktoren vanuit de locatie van reclamant is uitsluitend mogelijk in een jaargetijde waarin geen of beperkte bladruiling bij de bestaande forse boombeplanting aanwezig is. Gezien de aanwezigheid van deze boombeplanting alsmede de afstand (meer dan 100 meter) tussen beide objecten is overlast (schending privacy vanwege inkijk) niet aannemelijk. Er is gelet het voorgaande daarom geen aanleiding om het bestemmingsplan hierop aan te passen.
		<i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.</i>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	ALP profileert zich als een nieuw idee dat nergens is vertoond. Echter in de regio zijn al een zuivelboerderij aanwezig, wordt al fruit rechtstreeks van telers verwerkt in sappen en jam en worden deze producten verkocht in een ruim aantal (boerderij)winkels. Reclamant vreest dat uitbreiding van dit aanbod ten koste zal gaan van het bestaande.	Stichting ALP (initiatiefnemer van de planontwikkeling) heeft alvorens voorliggende planontwikkeling in procedure te brengen onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het concept en de bedrijfsmatige uitvoering ervan. Dit onderzoek is al opgestart in 2012 met de eerste verkenningen voor de businesscase en in de loop der jaren bijgesteld en aangevuld tot een actueel onderzoek. Uit het actuele businesscase onderzoek is naar voren gekomen dat de planontwikkeling levensvatbaar en een meerwaarde heeft voor de agrarische landbouwsector in Zuid-Limburg. Een andere uitkomst van dit onderzoek zou voor de initiatiefnemer van de ontwikkeling aanleiding hebben gegeven de planontwikkeling niet (verder) in procedure te brengen. Het totaalconcept dat ALP beoogt is nieuw door productie, verwerking en verkoop van regionale agrarische producten en wordt gepositioneerd D'Hoaf.
2.	Reclamant vreest dat met gebruik van provinciale en gemeentelijk subsidies de concurrentie negatief wordt beïnvloed. De marges die gedraaid worden in de winkels in de kernen laat niet toe dat de omzet verder onder druk komt te staan en dat kleine winkeliers niet meer op een fatsoenlijke manier kunnen ondernemen. Dit heeft tot gevolg dat de leefbaarheid in de kernen verder onder druk komt te staan.	Voor zover vanuit concurrentie overwegingen een zienswijze tegen het bestemmingsplan wordt ingediend is dit niet relevant. Er is geen sprake van enige vorm van gemeentelijk of provinciale subsidie. In het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking is door middel van onderzoek (zie bijlage 2 van de toelichting) aangetoond dat de planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder. Voor Nijswiller, maar ook andere omliggende kernen zonder dagelijkse aanbieders, is er een positief effect op de leefbaarheid, omdat het voorzieningenniveau (op korte afstand) van de kernen verbetert met een eigen voorziening in dagelijkse goederen. De effecten op de voorzieningen in omliggende kernen zijn zodanig beperkt, dat deze niet opwegen tegen de positieve effecten van het doel van deze ontwikkeling: het ondersteunen van de bedreigde agrarische sector die de kwaliteit van het heuvelland landschap onderhoud en toeristische aantrekkelijk maakt én het versterken van de toeristische functie van het gebied door deze extra toeristische attractie.
3.	Reclamant verzoekt om bij de uitwerking van de plannen en de toezeggingen naar betrokken partijen rekening te houden met de lokale ondernemers. Als deze ontwikkeling verlies van arbeidsplaatsen of sluiting van winkels in de regio tot gevolg heeft, is de ontwikkeling slecht voor winkeliers, de leefbaarheid en de uitgaven van de overheid.	Uit het onderzoek naar de markteffecten (gedetailleerde effectberekening) kan worden geconcludeerd dat er geen aanleiding bestaat om te veronderstellen dat specifiek door deze planontwikkeling een verstoring van de detailhandelsstructuur plaats zal vinden met verlies aan arbeidsplaatsen en sluiting van winkels.
4.	Tot slot vreest reclamant dat indien de plannen zoals ze er nu liggen niet haalbaar blijken, er concessies worden gedaan aan de invulling van de bestemming, waarbij alleen detailhandel in het buitengebied gehandhaafd zal blijven.	De planontwikkeling voorziet in een totaal concept waarop de bestemmingsplanregeling is afgestemd. Er worden geen concessies gedaan aan een andere vorm van ontwikkeling
		<i>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.</i>
27	Samenvatting zienswijze 27	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant geeft aan dat een gedegen marktonderzoek ontbreekt waaruit de behoefte van boeren blijkt voor de ondersteuning via een industriële productiefunctie van het Agro Leisure Park.	De Stichting ALP heeft onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van de voorgestane ontwikkeling alvorens een dergelijk voornemen in procedure te brengen. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de planontwikkeling levensvatbaar is. Een andere uitkomst van dit onderzoek zou voor de initiatiefnemer van de ontwikkeling aanleiding hebben gegeven om de planontwikkeling niet (verder) in procedure te brengen.
2.	Opgemerkt wordt dat 'industriële productie' niet thuis hoort op het ALP omdat dit veel overlast geeft voor omwonenden t.w. Hofstraat/ Kolmonderstraat.	Onderdeel van het totaalconcept dat het ALP beoogt betreft mede het produceren/bereiden en maken van streekeigen producten die verkocht worden. Het betreft echter geen grootschalige professionele industriële productie. Het gaat voor onderhavig plan feitelijk om kleinschalige ambachtelijke productie. In een uitgevoerd akoestisch onderzoek (zie bijlage 11 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan) is de geluidsbelasting van de toegelaten bedrijfsmatige activiteiten op de planlocatie beschouwd. Daarbij zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve situatie van de voorgestane bedrijfsactiviteiten op de planlocatie berekend, inzichtelijk gemaakt

		en tevens getoetst aan de gestelde geluidgrenswaarden (uit de VNG-uitgave en het Activiteitenbesluit). Tevens is er gekeken naar het aspect indirecte hinder dat toe te rekenen is aan de activiteiten of installaties van de ter plaats uit te oefenen bedrijfsactiviteiten zoals het verkeer van personen en goederen. Op basis van de resultaten van dit onderzoek en het feit dat er in de huidige planologische situatie ook reeds sprake is van relevante geluidemissies (schooljeugd, verkeer etc.) kan worden gesteld dat ter plaatse van de omliggende woningen na realisatie van de ontwikkeling een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Naast de geluidsbelastende effecten van de planontwikkeling is ook gekeken naar de geurbelastende effecten. Binnen de toekomstige inrichting vinden geurproducerende activiteiten plaats, met name bij de voedselproductie en -bereiding. Hierbij is gekeken naar de richtafstanden behorende bij de toegestane bedrijfsactiviteiten (zuivelproducerende bedrijfsactiviteiten) op de planlocatie, gerelateerd aan de maximale toegestane bedrijfsvloeroppervlak. Het plan voorziet niet in grootschalige productie van zuivelproducten. Het betreft een kleinschalige (ambachtelijke) productie van melk(producten) waarbij voldaan moet worden aan de voorschriften voor geur van het Activiteitenbesluit milieu-beheer. In het Activiteitenbesluit zijn luchtvoorschriften opgenomen die ingaan op geur. Er gelden specifieke voorschriften voor de activiteit 'bereiden van voedingsmiddelen' (bereiden van voedingsmiddelen met (groot) keukenapparatuur voor consumptie in horeca, kantines, slagerijen, kleine bakkerijen) en specifieke voorschriften voor de activiteit 'industriële verwerkingen of bewerken van voedingsmiddelen en dranken'. Voor beide activiteiten geldt dat geurhinder moet worden voorkomen. In het Activiteitenbesluit zijn hiervoor voorschriften opgenomen (afdeling 3.6.3 – met name artikel 3.140), op grond waarvan het niet toegestaan is om geurhinder in de omgeving te veroorzaken. Voor de eerste activiteit staan uitputtende voorschriften in de Activiteitenregeling. Voor de tweede activiteit geldt dat het bedrijf informatie aanlevert bij de melding hoe geurhinder wordt voorkomen. De gemeente kan daarbij een geuronderzoek vragen als aannemelijk is dat er geurhinder kan zijn. Het bedrijf zal geurhinder bestrijden door toepassing van de Best Beschikbare Technieken (BBT) om een zo hoog mogelijk beschermingsniveau te bereiken. Bij de oprichting van de inrichting (afhankelijk van aard bedrijf en de uitgevoerde bedrijfsactiviteiten) kunnen eventueel maatwerkvoorschriften opgenomen worden door het bevoegd gezag op basis van het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling bij melding of aanvraag omgevingsvergunning milieu. Op basis hiervan is de gemeente van oordeel dat de geurhinder als aanvaardbaar wordt beschouwd en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de nabijheid van de planlocatie. Tevens zijn de verkeerseffecten (parkeren en verkeersafwikkeling) ten gevolge van de voorgestane planontwikkeling en de daaraan verbonden parkeeroplossing (beschikbare aantal parkeervoorzieningen) en (verkeers)maatregelen beoordeeld en als aanvaardbaar bevonden. Voor wat betreft de toegestane (productie)bedrijfsactiviteiten op de projectlocatie kan gezien de beoordeling van bovenstaande geluids-, geur- en verkeerseffecten gesteld worden dat er geen bezwaren zijn om de bestemmingsplanwijziging door te voeren.
3.	Verzocht wordt om de aansluiting met de N281 voor de bewoners van de Kolmonderstraat te behouden. Het Kruispunt Kerkstraat/Provinciale weg is door zijn schuine ligging te gevaarlijk evenals de schuine bochtige aansluiting Kolmonderstraat Hofstraat.	In het kader van de voorgenomen planontwikkeling en het daartoe opgestelde bestemmingsplan is een mobiliteitstoets (zie bijlage 6 bij de toelichting van het plan) en een onderzoek verkeersontsluiting (zie bijlage 7 bij de toelichting van het plan) uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd omdat bewoners van de kern Nijswiller bezorgd zijn over de verkeerskundige gevolgen van de ontwikkeling en de leefbaarheid van het dorp. Een tiental varianten zijn daarbij in ogenschouw genomen en doorgerekend in het regionale verkeersmodel Maastricht-Heuvelland (in beheer bij Royal Haskoning DHV). Gerekend is met etmaalintensiteiten aangezien het ALP geen

		spits gerelateerd functies bevat. Uit laatstgenoemd onderzoek is gebleken dat fysieke afsluiting van de Kolmonderstraat verkeerskundig gezien de voorkeur verdient. Hiermee wordt voorkomen dat het ALP verkeer door de kern Nijswiller rijdt, wat ten goede komt aan de leefbaarheid van de kern. Het verkeer van en naar het ALP wordt dan volledig afgewikkeld via de hoogst mogelijke wegcategorie in de omgeving (N281). Om te zorgen voor een betere verkeersspreiding in de kern Nijswiller en om toch een ontsluiting van (plaatselijk) verkeer op de N281 mogelijk te maken zal er een eenrichtingsverkeersmaatregel ingevoerd gaan worden hetgeen de leefbaarheid in de kern ten goede komt en tevens waarborgt dat een verkeersveilige ontsluiting vanuit het dorp gehandhaafd blijft.
4.	Om geluidsoverlast te voorkomen door levering vrachtauto's moet er een afgeschermd laad- en losplaats gerealiseerd worden op een grotere afstand (minimaal 50 meter) van de dorpsgrens.	Laden en lossen gebeurt uitsluitend in de dagperiode en volledig inpandig. Toch is in het akoestisch model (voor een worst-case scenario) nog een geluidbron opgenomen in het akoestisch model. Op basis van archiefgegevens is het bronvermogen van 79 dB(A) bepaald. Piekniveaus zijn opgenomen in de mobiele bronnen behorende bij de voertuigbewegingen. Ook dan blijkt uit het akoestisch onderzoek dat ter plaatse van de omliggende woningen een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het realiseren van een afgeschermd laad- en losplaats op een minimale afstand van 50 meter van de dorpsgrens is niet noodzakelijk. In de bestemmingsplanregeling wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het inpandig laden en lossen. <i>"Het gebruik van de functies als bedoeld in artikel 3.1.2 sub a en sub b is uitsluitend toegestaan indien het laden en lossen van het daarvoor bestemde expeditie verkeer plaats vindt in een inpandige ruimte".</i>
5.	Reclamant merkt op dat het opgenomen concept 'industriële productie' rechtsonzekerheid biedt aangezien het een algemeen begrip is en ook door andere industriële activiteiten kan worden ingevuld. Daarentegen zou kleinschalige productie van bijvoorbeeld bakkerij producten, jam, stroop, honing, ijs, soepen en sausen wel moeten kunnen plaatsvinden, deze passen binnen het concept Leisure en Educatie.	De bestemmingsregeling biedt voldoende rechtszekerheid omtrent de invulling van de toegestane bedrijfsmatige activiteiten op de planlocatie. De bestemmingsregels in artikel 3.1.2 sub a geven aan welke specifieke bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan. Het betreft bedrijven of bedrijfsactiviteiten ter zake de vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken behorende tot maximaal milieucategorie 3.2 en met een gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak van 1.500 m² (met SBI-code In de specifieke gebruiksregels (artikel 3.5) is bovendien aangegeven dat een andere vorm van bedrijvigheid niet is toegestaan. Hierdoor is er sprake van voldoende rechtszekerheid omtrent de functionele invulling met bedrijfsmatige activiteiten. Wel zal de toegevoegde lijst van bedrijfsactiviteiten aangepast worden. Abusievelijk is een algemene lijst behorende bij de kernen van Gulpen-Wittern opgenomen waarbij de productiebedrijven ten aanzien van voedings- en genotsmiddelen niet zijn opgenomen.
6.	Derhalve concludeert reclamant dat geen bestemmingsplan wijziging doorgevoerd kan worden waar een industriële productiefunctie mag worden uitgeoefend	De gemeente onderschrijft het standpunt van reclamant niet. Het is aan de gemeenteraad ter beoordeling en bepaling of en in welke vorm de voorgestane planontwikkeling in een bestemmingsplan wordt vastgelegd.
		<i>Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan:</i> • <i>het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels m.b.t. het inpandig laden en lossen gekoppeld aan de gebruiksfuncties;</i> <i>"Het gebruik van de functies als bedoeld in artikel 3.1.2 sub a en sub b is uitsluitend toegestaan indien het laden en lossen van het daarvoor bestemde expeditie verkeer plaats vindt in een inpandige ruimte".</i> • <i>het opnemen van een aangepaste lijst van bedrijfsactiviteiten als bijlage 1 bij de regels .</i>

28	Samenvatting zienswijze 28	Gemeentelijke reactie
1.	POL 2014 Het negatieve advies van het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie (BOREZL) sterkt reclamant in de opvatting dat het ontwerpbestemmingsplan met 2.000 m² detailhandel in strijd is met het POL2014. Het betreft hier een nieuwe ontwikkeling op een vanuit de bestaande detailhandelsstructuur bezien nieuwe solitaire locatie. Dit staat haaks op het versterken van bestaande winkelgebieden. Het mag dan weliswaar gaan om de herinvulling van een bestaand gebouw aan de rand van een dorpskern, echter met clustering van winkels in compacte centrumgebieden heeft dit initiatief niets te maken. Qua verzorgingsniveau overstijgt het initiatief het draagvlak van de kern Nijswiller in zeer hoge mate, zo blijkt ook uit de onderliggende behoefte- en effectenrapportage. Er worden met dit initiatief alleen maar nieuwe m² winkeloppervlak toegevoegd, want van het uit de markt nemen van bestaande voorraad elders in de regio is geen sprake.	De gemeente onderschrijft het standpunt van reclamant niet. De gemeente Gulpen-Witterm heeft zich verbonden aan het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en de daarin opgenomen uitgangspunten. De gemeente vat het POL echter niet op als het instrument, dat ontwikkelingen in Zuid-Limburg op slot gooit of dat creatieve activiteiten op voorhand uitsluit. ALP is een innovatief initiatief met breed perspectief voor het Heuvelland en toeristisch Zuid-Limburg. De ontwikkeling van het ALP wordt in het POL2014 dan ook specifiek benoemd (leisureontwikkeling). De gemeente is van mening dat de ontwikkeling van het ALP kan worden vormgegeven met inachtneming van de Limburgse principes en kernwaarden zoals beschreven in het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg ter uitvoering van beleid. Er is geen sprake van een solitaire winkel, maar een geïntegreerd totaalconcept (waarbij verkoop naast productie, voorlichting/educatie en horeca een onderdeel vormt). In enge zin is dientengevolge geen sprake van een solitaire nieuwe winkel. Aan een kwalitatief goed project die een toegevoegde waarde kan bieden en de economische structuur van de regio kan versterken of die van belang zijn voor de leefbaarheid in de kernen wordt, mits op de juiste manier onderbouwd, een kans tot ontwikkeling gegeven. De gemeente is van mening dat de voorgestane ontwikkeling van het ALP op de locatie in Nijswiller hieraan tegemoet komt. De gemeente Gulpen-Witterm heeft overigens het voornemen om in het kader van een duurzaam en toekomstbestendig vestigingsklimaat en het versterken van de leefbaarheid onbenutte detailhandel meters uit de markt te halen ten behoeve van kwalitatieve initiatieven die bijdragen aan een toekomstbestendige ruimtelijke winkelstructuur, geheel in lijn met wat het SVREZL beoogt. Op basis van de huidige stand van zaken kan bij 5 locaties binnen de gemeente, de detailhandelsbestemming op de locatie worden wegbestemd. Het betreft in totaal 1.667 m² bvo detailhandelsbestemming. Tevens bestaat de mogelijkheid om aanvullend in de kern Nijswiller (circa 5.000 m² bvo) onbenutte detailhandelsbestemmingen weg te bestemmen. Hierdoor ontstaat (salderings)ruimte om toevoeging van nieuw planologische ruimte te kunnen bestemmen. Het wegbestemmen van de onbenutte detailhandel meters zal planologisch-juridisch verankerd worden in een afzonderlijk op te starten traject.
2.	Reclamant wijst op de strijdigheid met Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL). De gemeenteraad Gulpen-Witterm heeft op 21 december 2017 de SVREZL vastgesteld. Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan volstrekt voorbij gegaan aan de afspraken welke in de SVREZL zijn gemaakt over dergelijke nieuwe initiatieven. Het gebied D'n Hoaf is niet benoemd als concentratie of balansgebied en komt daarmee in principe niet in aanmerking voor nieuwe ontwikkeling van detailhandel. Reclamant is van mening dat het negatieve advies van BOREZL op een zeer makkelijke en ongemotiveerde wijze ter zijde wordt geschoven. De in de toelichting beweerde afstemming van het bestemmingsplan op dit advies en de conclusie dat daarmee het plan voldoet aan de afspraken inde SVREZL ontgaat reclamant volledig.	De gemeente onderschrijft het standpunt van reclamant niet. De ontwikkeling van ALP in Nijswiller tast de vitaliteit van de aangewezen concentratiegebieden (detailhandel) niet aan en heeft meerwaarde uit een oogpunt van kwalitatieve verbetering. De ontwikkeling van het ALP betreft namelijk een bijzonder en uniek geïntegreerd totaalconcept met een mix van productie, voorlichting/educatie, horeca-hotel en detailhandel in 3 soorten (streekproducten, overige aanvullende en ondersteunende versproducten en aanvullende en ondersteunende reguliere dagelijks-DKW). Het concept levert bovendien een bijdrage aan het verder versterken van het culinaire en streekproducten profiel van Zuid-Limburg, zowel door het ALP zelf als door de professionele verkoop en branding van streekproducten uit het Heuvelland in reguliere verkoopkanalen (o.a. supermarkten en horeca). Het ALP is bovendien een nieuw attractiepunt waarin het 5 sterrenlandschap van de locatie wordt verbonden met 'bourgondisch Limburg'. Het planinitiatief is ingebracht, besproken en ter advisering neergelegd in het ambtelijk en bestuurlijk regionaal overleg en daarmee afgestemd conform de daarvoor gemaakte afspraken voortvloeiende uit het POL. De ontvangen adviezen zijn niet als een belemmering ervaren voor de voortzetting van het planinitiatief. Het college van B&W en ook de verantwoordelijke bestuurders bij de provincie Limburg hebben kennis genomen van de adviezen van de bestuurlijke overleggen. Naar aanleiding van de adviezen is de planontwikke-

		ling in het bestemmingsplan aangescherpt/aangevuld zoals thans voorliggend als ontwerpbestemmingsplan.
3.	Verder wijst reclamant erop dat de, in de intergemeentelijke structuurvisie GW, Vaals en Valkenburg, geformuleerde gedachte over de locatie Sophianum niet aansluit met het voorliggende plan voor een Agroleisurepark met detailhandel, een hotel en productieruimten.	De alternatieve bestemmingen voor het Sophianum te Nijswiller zoals vermeld in de intergemeentelijke structuurvisie (SGVV) bleken om diverse redenen niet haalbaar te zijn. De structuurvisie is een inhoudelijk richtinggevend document voor de ruimtelijke ontwikkeling. Het bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het gemeentelijke grondgebied. Afwijking hiervan mag, mits voldoende gemotiveerd. De planontwikkeling van het ALP wordt beschouwd als een bijzonder project, waarbij de detailhandel slechts een onderdeel vormt van een totaalconcept. Het 'agro-leisure concept' betreft een geïntegreerd concept met een mix van productie, voorlichting/educatie, horeca-hotel en detailhandel in 3 soorten (streekproducten, overige aanvullende en ondersteunende versproducten en aanvullende en ondersteunende reguliere dagelijks-DKW). Alle onderdelen leveren een bijdrage aan het functioneren van het concept. Wanneer één onderdeel uit het concept wordt gehaald, is de kans groot dat het concept als geheel niet gaat functioneren. Uit een analyse van panden en locaties is na een proces van meer dan 1 jaar de locatie Nijswiller als beste en meest haalbare locatie naar voren gekomen.
4.	Reclamant is van mening dat de planregels en begripsomschrijvingen onduidelijk zijn, elkaar tegenspreken en niet handhaafbaar zijn. De doelstelling van het Agropductie & Leisurepark (ALP) komt niet tot uitdrukking in de planregels. De regels in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.6 in combinatie met de begripsomschrijvingen bieden dusdanig veel mogelijkheden dat aan de doelstelling van het ALP ver wordt voorbij gegaan: a) In de begripsomschrijving in artikel 1.8 wordt een koppeling gelegd met grondstoffen en producten uit Zuid-limburg, in de omschrijving van het concept in artikel 1.9 en in artikel 1.100 vindt echter een geografische opschaling naar de hele provincie Limburg en zelfs de Euregio Maas-Rijn plaats. In de rapportage van Rho (bijlage 2), paragraaf 1.2 staat aangegeven dat streekproducten gedefinieerd zijn als geproduceerd in Limburg c.q. in een straal 50km om Nijswiller heen. b) Via artikel 3.1.2 wordt naast detailhandel in streekgebonden agro-foodproducten, ook detailhandel in overige versproducten en detailhandel in DKW-producten mogelijk gemaakt. De combinatie van deze assortimenten betekent in feite dat hiermee een supermarkt van 2.000 m2 b.v.o. mogelijk wordt gemaakt.	Hetgeen reclamant aangeeft onderschrijft de gemeente niet. Hetgeen het ALP beoogt is duidelijk beschreven en verwoord in het bestemmingsplan (toelichting, regels en ondersteunden bijlagen). De planregels zijn specifiek op het 'agro-leisure concept' toegeschreven. Zie onderstaand vervolg. Ad a) Het gestelde is onjuist, het gaat om bereide c.q. geproduceerde producten volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur die verbonden of kenmerkend is voor de regio Limburg/Euregio Maas-Rijn met door de Zuid-Limburgse agrarische sector geproduceerde c.q. voortgebrachte producten of grondstoffen zoals opgenomen in de definitie van 'streekgebonden agro-food producten'. Ad b) De regeling in artikel 3.1.2. van de planregels beoogt de gebruiksmogelijkheden van gronden te reguleren met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Het opnemen van een (beperkende) regeling is slechts mogelijk indien daar deugdelijke ruimtelijke motieven aan ten grondslag liggen. Daarbij geldt in zijn algemeenheid dat het uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet van belang is welke specifieke goederen verkocht worden wanneer deze in de toegestane branche vallen. De situatie bij ALP is echter dusdanig bijzonder dat het noodzakelijk wordt geacht een specifiek assortiment (DKW) te regelen vanuit ruimtelijke motieven. Het verkopen van DKW producten is onontbeerlijk voor het welslagen van het 'agro-leisure concept'. De 'Droge Kruidenierswaren' vormen een beperkt aanvullend en ondersteunend onderdeel dat dienstbaar is aan het samenhangend totaalconcept dat de streekproductenwereld beoogt. Wanneer één onderdeel uit het concept wordt gehaald, is de kans groot dat het concept als geheel niet gaat functioneren. De DKW meters hebben een driedelige functie binnen het totale concept. 1. Het testen van producten in een min of meer 'normale' setting om te kunnen beoordelen of een streekproduct aanslaat in het normale verkoopkanaal, waar de streekproducten in terecht moeten komen willen ze een bijdrage kunnen leveren aan de inkomens van de agrarische ondernemers uit het gebied. 2. Het productaanbod in d'n Hoof zodanig maken dat de consument de mogelijkheid krijgt om gekoppeld aan de streekproducten ook aanvullende producten te kopen om zijn maaltijd te bereiden/een complete aankoopplaats te zijn. 3. Het bieden van een voorziening aan inwoners van de kernen Nijswiller/Wahlwiller, ruim 1.000 inwoners, ter behoud en verbetering van de leefbaarheid in de kernen.

	Vanwege deze functie kan het beperkte aantal DKW meters niet losgekoppeld worden van het totaalconcept. Het niet-beperken van de DKW-meters zou de basis van het 'agro-leisure concept', zijnde de 'streekproductenwereld' kunnen ondermijnen en een niet gewenst negatief effect kunnen hebben op het voorzieningenniveau in de omgeving. Het begrenzen van de omvang van dit assortiment (DKW) is dienovereenkomstig vanuit een goede ruimtelijke ordening gewenst. Het gaat daarbij om een product assortiment aanvullend en ondersteunend aan de verkoop van 'streekgebonden agro-food producten'. Om dit aanvullende en ondersteunende karakter te waarborgen, is dit in de planregels (artikel 3.1.2 sub b onder 3 en artikel 3.6.1) verankerd. • <i>De aanvullende en ondersteunende functie alsmede de begrensde 600 m² bvo ligt vast in artikel 3.1.2 sub b onder 3.</i> • <i>De uitoefening van detailhandel in DKW-producten, als zelfstandige winkel danwel niet verbonden aan de streekproductenwereld en/of het niet meer functioneel aanwezig en operationeel zijn van de streekproductenwereld als bedoeld in artikel 1.9, wordt aangemerkt als zijnde strijdig gebruik in artikel 3.6.1.</i> c) In artikel 1.8 is het ALP gedefinieerd als 'een combinatie van retail, horeca, leisure en productie', terwijl in dezelfde definitie wordt aangegeven dat 'complementair aan het concept onder meer een winkel ontwikkeld kan worden'. Reclamant vraagt zich af wat het verschil is tussen de toegestane retail en de complementaire winkel. d) Via artikel 3.1.1 wordt ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding een Streekproductenwereld toegestaan. Dit begrip is in artikel 1.101 gedefinieerd waarbij het in die definitie het sec gaat om streekgebonden agrofood-producten. Reclamant merkt echter op dat via artikel 3.1.2. onder b naast streekgebonden agrofood-producten ook overige versproducten en detailhandel in DKW-producten worden toegestaan. Beide planregels wijken derhalve in aanzienlijke mate van elkaar af. e) Ten aanzien van detailhandel in DKW-producten wordt in de planregels gesproken over een 'uitstaltvloeroppervlak van maximaal 600 m²'. Volgens de begripsbepalingen is het uitstaltvloeroppervlak een gedeelte van het winkelvloeroppervlak. In de effectenberekeningen van Bureau Rho Adviseurs wordt echter gerekend met 600 m² winkelvloeroppervlak. In feite is dat niet juist, omdat het winkelloppervlak groter kan zijn. Handhaving van dit soort planregels achten wij uitermate lastig, ook is er sprake van strijdigheid met de rechtszekerheid.	Ad c) om de onduidelijkheid die artikel 1.8 wellicht oproept weg te halen zal artikel 1.8 aangepast worden door de tekst in artikel 1.8 "aan het concept van agro-leisure park" te veranderen in "hieraan". Hierdoor wordt de winkel, verblijfsrecreatie en congresdoeleinden complementair aan de productie zoals beschreven in zin twee van artikel 1.8. Ad d) zie hiervoor mede hetgeen beschreven is onder b. Ad e) artikel 3.1.2 sub b, onder 3 wordt aangepast door de term "uitstaltvloeroppervlak" te wijzigen in "winkelverkoopvloeroppervlak". Hiermee wordt aangesloten op hetgeen in de effectenberekening is geschreven. De gemeente is van mening dat de voorliggende planregels gehandhaafd kunnen worden en dat de regels voldoende rechtszekerheid bieden. De strekking van het Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg is in het bestemmingsplan (toelichting) en de daarbij behorende ondersteunende documenten uiteengezet. Over de doelstellingen en de wijze waarop het concept is uitgewerkt bestaat geen onduidelijkheid. Alle onderdelen binnen dit concept leveren een bijdrage aan het welslagen van het concept. De maximale gebruiksmogelijkheden op de planlocatie zijn in de voorschriften van het bestemmingsplan begrensd. De definities van park (Agroproductie & Leisurepark) en het 'agro-leisure concept' sluiten op elkaar aan, waarbij de 'park' definitie aansluit op de locatie met daarbij behorende gebruiksfuncties en de 'concept' definitie op het samenhangende concept wat beoogd wordt ter plaatse. Uitgesloten zijn als strijdig gebruik uitsluitend activiteiten die anders zijn dan de in artikel 3.1.1 toegelaten gebruiksfuncties op de planlocatie.
5.	Reclamant vraagt zich af waarom de ladderonderbouw wordt beperkt tot de streekproductenwereld en het themahotel. Daarnaast wordt geconstateerd dat de bepaling van de regionale behoefte aan de streekproductenwereld vanuit de vraagzijde gebaseerd is op onjuiste aannames en uitgangspunten, welke onvoldoende zijn onderbouwd en naar overtuiging van reclamant niet realistisch zijn. Het gevolg van deze onjuiste aannames en overschatting	Zoals onder 3 beschreven betreft het 'agro-leisure concept' een geïntegreerd concept met een mix van productie, voorlichting/educatie, horeca-hotel en detailhandel in 3 soorten (streekproducten, overige aanvullende en ondersteunende versproducten en aanvullende en ondersteunende reguliere dagelijks-DKW). Het geheel kan als een stedelijk ontwikkeling worden beschouwd, waarbij de onderdelen 'streekproductenwereld' en 'hotelfunctie' zijn beoordeeld in hoeverre ze

	van de (boven-)regionale behoefte is dat de effecten op de bestaande aanbodstructuur worden gebagatelliseerd. Door de vestiging van een reguliere supermarkt is reclamant overtuigd van de gevolgen voor de supermarkten in de omliggende dorpen maar ook van omzetverlies voor de foodspeciaalzaken. Met als gevolg toename van de leegstand en aantasting van leefbaarheid in de omliggende dorpen. Daarnaast zijn er grote gevolgen voor de gevestigde boerderijwinkels omdat niet voor elke streekproduct annex boerderijwinkel een commerciële relatie met de streekproductenwereld in het verschiet ligt. Verder merkt reclamant op dat in de ladderonderbouwing geen rekening is gehouden met een soortgelijk initiatief in Valkenburg.	passen binnen de kaders van duurzame verstedelijking, zoals geformuleerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daartoe zijn onderzoeksrapportages opgesteld die als bijlage 3 (Ladder Streekproductenwereld) en bijlage 4 (Ladderonderbouwing hotel D'n Hoaf Nijswiller) ter onderbouwing zijn opgesteld en toegevoegd aan het bestemmingsplan. De gemeente onderschrijft het standpunt van reclamant niet dat de rapportage ten aanzien van de streekproductenwereld waarnaar verwezen wordt tekortkomingen bevat (onjuiste aannames en overschatting van de (boven-) regionale behoefte. De conclusies die opgenomen zijn in deze rapportage zijn gebaseerd op basis van objectieve beschikbare en gehanteerde gegevens en worden onderschreven door landelijke ontwikkelingen (trends). De twijfels en beweringen worden bovendien ook niet met gegevens onderbouwd. In de onderbouwing is een realistische inschatting gemaakt van de effecten uitgaande van een realistische omzet van tussen de € 6.8 en € 8.2 miljoen op een oppervlakte van 2.000 m² zijnde 600 m² DKW-kooplab + 1.400 m² streekproductenwereld met daarbinnen een mix van horeca, educatie en verkoop van streekproducten. In het rapport is uitgewerkt dat het omzeteffect van het ALP in de directe omgeving (direct omliggende kernen) gemiddeld tussen 2,5% en 4% zal zijn. Op basis van de gedetailleerde effectberekening kan worden geconcludeerd dat er geen versterking van de detailhandelsstructuur in dagelijkse goederen plaats zal vinden. Ook het effect op de supermarktvoorziening in Simpelveld of Bochtoltz is zodanig klein (maximaal 5%) dat hierdoor de economische exploitatie van de supermarkten niet in gevaar komt c.q. dat het voortbestaan van de winkels in deze kernen in gevaar komt en er door deze ontwikkeling relevante leegstand ontstaat. De toevloeiing vanuit Nijswiller en Wahlwiller wordt weliswaar kleiner, maar er zal slechts een zeer beperkte afvloeiing vanuit Simpelveld of Bochtoltz naar het ALP optreden. Zie hiervoor bijlage 2 bij het bestemmingsplan. De daadwerkelijke effecten van vergrijzing in de toekomst zullen van marginale betekenis zijn op het berekende omzetspotentieel bij ALP, aangezien het merendeel van de omzet vanuit het toerisme zal moeten komen. Dit betekent tevens een zeer beperkt effect op het maximaal berekende 5% aan minder omzetspotentieel voor supermarktvoorzieningen in de omgeving van de planontwikkeling. Overigens is hierbij geen rekening gehouden met het positieve effect op het toerisme van de ontwikkeling van de streekproductenwereld én het Jan Linders kooplab op de ontwikkeling van het toerisme. Onder deze marktomstandigheden zal het ALP met als basis een klein Jan Linders kooplab (qua profilering en prijspeil niet sterk afwijkend van Plus) vooral een aanvullende functie vervullen. Alleen de koopstromen van inwoners van Nijswiller (ca. 700 inwoners) zullen structureel veranderen. Deze gaan nu naar hetzij Gulpen, Simpelveld, Bochtoltz, Vaals of Duitsland. Door deze sterke verdeling van de koopstromen zal het effect per supermarkt dan ook zeer beperkt zijn, waardoor er geen sprake zal zijn van een onevenredige schade aan de bestaande detailhandelsstructuur. De mogelijkheid van verkoop door boerderijwinkels naast de verkoop van dergelijke producten blijft mogelijk voor de consument (nabijheid/specifiek bijzondere producten/gewenste tijdsbesteding) binnen de bestaande boerderijwinkels. Tijdens de ontwikkeling van het ALP (al sinds 2012 lopende) is inderdaad een enigszins soortgelijk initiatief ontwikkeld in Valkenburg, voor zover het betreft het 'Food Experience' onderdeel met de sfeer van een markt, waar mensen in hoofdzaak Limburgse streekproducten kunnen proeven en kopen op het terrein van de voormalige brouwerij De Leeuw aan de Plenkertstraat te Valkenburg aan de Geul. De streekproductenwereld' op het ALP hoeft de Food XP in Valkenburg niet in de weg te staan gezien de beschikbare geraamde marktruimte en de waarschijnlijk blijvende belangstelling voor gezond en streekeigen voedsel. Dit wordt ook geconcludeerd in de ladderonderbouwing (pagina 18 in Toet-
--	---	---

		sing herontwikkeling Leeuwbrouwerij aan de Ladder voor duurzame verstedelijking) behorende bij en de toelichting van het bestemmingsplan "Partiële herziening BP Kernen 2010 – Herontwikkeling Leeuwbieterrein". Het concept van ALP wordt door de gemeente gezien als een ander concept met andere doelgroep, die niet concurrerend is voor de ontwikkelingen op het Leeuwterrein. Op gelijke wijze heeft ook de gemeente Valkenburg aan de Geul bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Partiële herziening BP Kernen 2010 – Herontwikkeling Leeuwbieterrein" aangegeven dat het concept van ALP niet concurrerend is met de ontwikkeling op het Leeuwbieterrein.
	Om bovenstaande wordt verzocht het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen en de beoogde ontwikkeling in ieder geval wat betreft het detailhandels-gedeelte te heroverwegen	Het is aan de gemeenteraad ter beoordeling en bepaling of en in welke vorm de voorgestane planontwikkeling met het daarbij behorende totaalconcept in een bestemmingsplan wordt vastgelegd. Er is geen aanleiding om voor het ALP een ander planconcept te ontwikkelen. Het thans voorliggende concept wordt als meest realistisch en als uitvoerbaar beschouwd. Dienovereenkomstig bestaat er geen aanleiding om het detailhandelsonderdeel uit het 'agro-leisure concept' te heroverwegen.
		<i>Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan:</i> • <i>de tekst in artikel 1.8 "aan het concept van agro leisure park" te veranderen in "hieraan";</i> • <i>artikel 1.103 ("uitstaltvloeroppervlak") te schrappen;</i> • <i>artikel 3.1.2 sub b, onder 3 te wijzigen door "uitstaltvloeroppervlak" te wijzigen in "winkelverkoopvloeroppervlak".</i>
29	Samenvatting zienswijze 29	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant merkt op dat door de wijziging van de bestemming maatschappelijk naar gemengd het gebruik van de bestemming aanzienlijk wordt uitgebreid, zowel op bouwkundig vlak alsook uitbreiding van de gebruiksuren naar avonden, weekenden en feestdagen. Er wordt in de regels onvoldoende duidelijkheid gegeven over de gebruiksuren en de gevolgen voor de leefbaarheid van de direct omwonenden. De gebruiksintensiteit en gebruikskwantiteit zullen zorgen voor meer verkeersbewegingen en geluid. Reclamant vreest voor hinder en overlast.	In een uitgevoerd akoestisch onderzoek (zie bijlage 11 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan) zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve situatie van de voorgestane bedrijfsactiviteiten op de planlocatie berekend, inzichtelijk gemaakt en tevens getoetst aan de gestelde geluidgrenswaarden (uit de VNG-uitgave en het Activiteitenbesluit). De totale geluiduitstraling is bepaald ten gevolge van alle mogelijke geluidrelevante activiteiten op het inrichtings-terrein. Aan de hand hiervan is bepaald of er in de toekomstige situatie sprake is van een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen van derden en dus van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de resultaten en het feit dat er in de huidige planologische situatie ook reeds sprake is van relevante geluidemissies (schooljeugd, verkeer etc.) kan worden gesteld dat ter plaatse van de omliggende woningen na realisatie van de ontwikkeling een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft het aspect geluid zijn er derhalve geen bezwaren de bestemmingsplanwijziging door te voeren.
2.	Reclamant is van mening dat de bestemming omschrijving in combinaties met de definities zeer ruime gebruiksmogelijkheden biedt. De functies worden onvoldoende concreet omschreven waardoor het plan strijdig is met het rechtszekerheidsbeginsel.	De bestemmingsregeling biedt voldoende rechtszekerheid omtrent de invulling van de toegestane activiteiten. De bestemmingsregels in artikel 3.1. in combinatie met de begrip-bepalingen geven aan welke specifieke activiteiten zijn toegestaan. In de specifieke gebruiksregels is aangegeven dat een andere vorm van bedrijvigheid c.q. activiteiten niet is toegestaan.
3.	De mening wordt geuit dat gezien de omvang van de mogelijke detailhandel en de verwachte bezoekersaantallen niet meer gesproken kan worden van een versmarkt die onderschikt is aan retail, horeca, leisure of productie.	Het 'agro-leisure concept' betreft een geïntegreerd concept met een mix van productie, voorlichting/educatie, horeca, hotel en detailhandel in 3 soorten (streekproducten, overige aanvullende en ondersteunende versproducten en aanvullende en ondersteunende reguliere dagelijks-DKW). Alle onderdelen leveren een bijdrage aan het functioneren van het beoogde concept. Wanneer één onderdeel uit het concept wordt gehaald, is de kans groot dat het concept als geheel niet gaat functioneren. De versmarkt met streekgebonden agro-food producten en aanvullende en ondersteunende overige versproducten heeft binnen de streekproductenwereld een schakelfunctie vanwege het tonen, proeven en kopen. De agro-food streekproducten vormen daarbij de hoofdmoot en de gewenste aantrekkingskracht, aangevuld qua omvang met ondersteunende en aanvullende overige versproducten. Het veronderstelde door reclamant is dan ook niet juist.

4.	Er wordt op gewezen dat de opzet van deze vorm van detailhandel in strijd met is het POL2014. Deze visie geeft aan dat zoveel mogelijk dient te worden aangesloten op bestaande winkelgebieden en dat in het landelijk gebied slechts ruimte is voor kleinschalige boerderijwinkels en winkels met een maximaal winkel-oppervlakte van 500 m². De versmarkt (detailhandel die in het landelijk gebied wordt gerealiseerd, is hier het viervoudige van. Volgens de spelregels van het POL zou een nieuwe ontwikkeling alleen mogelijk zijn als dit van toegevoegde waarde voor de regio is, leidt tot versterking van de structuur en leidt tot verbetering van de omgevingskwaliteit. Daarnaast zou het gepaard moeten gaan met het verdwijnen van bestaande voorraden in de regio. Daar is in Gulpen, Vaals en Simpelveld geen sprake van en tevens geen behoefte aan. De behoefte aan een centrale locatie voor streek- en versproducten is twijfelachtig. Deze zijn al voldoende beschikbaar bij lokale aanbieders, die van dit initiatief de dupe worden. Tot slot geeft het POL2014 aan dat het niet gewenst is het aantal hotel en andere overnachtingsaccommodaties uit te breiden, maar dat een kwalitatieve verbetering moet worden gemaakt in de bestaande locaties. Het realiseren van een hotelaccommodatie binnen het Agroleisurepark strookt niet met deze visie en is volgens reclamant onnodig.	De gemeente onderschrijft het standpunt van reclamant niet. De gemeente Gulpen-Witterm heeft zich verbonden aan het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en de daarin opgenomen uitgangspunten. De gemeente vat het POL echter niet op als het instrument, dat ontwikkelingen in Zuid-Limburg op slot gooit of dat creatieve activiteiten op voorhand uitsluit. ALP is een innovatief initiatief met breed perspectief voor het Heuvelland en toeristisch Zuid-Limburg. De ontwikkeling van het Agroleisurepark wordt in het POL2014 dan ook specifiek benoemd (leisureontwikkeling). De gemeente is van mening dat de ontwikkeling van het ALP kan worden vormgegeven met inachtneming van de Limburgse principes en kernwaarden zoals beschreven in het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg ter uitvoering van beleid. Er is geen sprake van een solitaire winkel, maar een geïntegreerd totaalconcept (waarbij verkoop naast productie, voorlichting/educatie en horeca een onderdeel vormt). In enge zin is dientengevolge geen sprake van een solitaire nieuwe winkel. Aan een kwalitatief goed project die een toegevoegde waarde kan bieden en de economische structuur van de regio kan versterken of die van belang zijn voor de leefbaarheid in de kernen wordt, mits op de juiste manier onderbouwd, een kans tot ontwikkeling gegeven. De gemeente is van mening dat de voorgestane ontwikkeling van het ALP op de locatie in Nijswiller hieraan tegemoet komt.
5.	In artikel 6.2.2.d van de planregels wordt een buitenzwembad mogelijk gemaakt. Het eventueel realiseren hiervan heeft een grote inbreuk op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden. Reclamant eist dat deze mogelijkheid wordt verwijderd uit de planregels.	Initiatiefnemer is niet voornemens een onoverdekt buitenbad te realiseren, dat mogelijk anderszins als recreatiebad zou kunnen worden aangemerkt. In het hotel kan mogelijk een zwembad worden gerealiseerd als onderdeel van de wellness functie. De regeling in artikel 6.2.2 onder d zal uit het bestemmingsplan gehaald worden.
6.	Reclamant merkt op dat In het bestemmingsplan nergens wordt onderbouwd waarom een 25 meter hoge landmark past bij de beoogde bestemming. Deze 25 meter hoge toren past niet in het Limburgse landschap en tast het straatbeeld onevenredig aan. Het is daarnaast een aantasting van de privacy, ondanks dat gesteld is dat deze aan de noordzijde dicht is en is een aantasting van het woon- en leefklimaat omdat deze in het midden van het vrije uitzicht over de Limburgse heuvels komt te staan.	De voorgestane uitzichttoren is gezien de hoogte (maximaal 20 meter) en de situering (gelet op de verschillende hoogtes in het gebied) niet aan te merken als een landschappelijk verstorend element. Vanuit de locatie van reclamant bezien, heeft de te realiseren uitzichttoren met een hoogte van maximaal 20 meter (gezien de veel lagere ligging) geen of nauwelijks invloed op de landschapsbeleving c.q. een blokkerende werking qua uitzicht en beleving van het landschap door reclamant. De gemeente heeft een planschaderisico analyse (PSRA) laten uitvoeren. Daarin is het aspect privacy inbreuk mede beschouwd. Uit de PSRA blijkt dat de hoogte van de toren geen aantasting van de privacy voor reclamant oplevert. Opgemerkt kan tevens worden dat volgens het Burgerlijk Wetboek er pas sprake is van onrechtmatige hinder indien binnen een afstand van 2 meter van een naastgelegen perceel vensters worden geplaatst die uitzicht hebben op een naastgelegen perceel. Er is dan ook in onderhavige situatie voor reclamant geen sprake van een onevenredige aantasting van privacy en daarmee van een onaanvaardbare aantasting van het woongenot
7.	Volgens reclamant wordt in het koopstromenonderzoek onvoldoende antwoord gegeven op de vraag of er regionaal behoefte is aan de komst van het ALP en een hotel. Ook is de relatie dat het ALP een oplossing is voor het voortbestaan van de boeren niet onderbouwd.	Stichting ALP (initiatiefnemer van de planontwikkeling) heeft alvorens voorliggende planontwikkeling in procedure te brengen onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het concept en de bedrijfsmatige uitvoering ervan. Dit onderzoek is al opgestart in 2012 met de eerste verkenningen voor de businesscase en in de loop der jaren bijgesteld en aangevuld tot een actueel onderzoek. Uit het actuele businesscase onderzoek is naar voren gekomen dat de planontwikkeling levensvatbaar en een meerwaarde heeft voor de agrarische landbouwsector in Zuid-Limburg. Een andere uitkomst van dit onderzoek zou voor de initiatiefnemer van de ontwikkeling aanleiding hebben gegeven de planontwikkeling niet (verder) in procedure te brengen. In bijlage 3 (marktruimtebepaling) behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt inzicht gegeven in de behoefte van een hotelfunctie op het ALP. De hotelfunctie maakt onderdeel uit van het totaalconcept dat het ALP beoogt en vormt een van de pijlers waarop het ALP is gebaseerd. Aan het toerisme, waaronder met name het Duitse kooptoerisme, wordt een groot deel (40% tot 50%) van het omzetpotentieel toegerekend. Dit toerisme alsmede de zakelijke markt is gebaat bij een kwalitatief hotelaanbod. De hotelfunctie, als onderdeel van het totaalconcept binnen ALP, kan aan deze behoefte invulling geven. De formule van het hotel

		is themagericht, multifunctioneel en flexibel (een basisarrangement kwalitatief overnachten gecombineerd met Zuid-Limburgs proeven). In een extra onderzoek (zie hiervoor bijlage 15 van het bestemmingsplan) is het hotelplan binnen het ALP nader aanvullend gemotiveerd en onderbouwd. De ontwikkeling van het ALP kan een wezenlijk bijdrage leveren aan het voortbestaan van de boeren. Immers door het professionaliseren van de productie én de verkoop die door dit concept wordt gestimuleerd en ondersteund, kan er een nieuwe economische drager ontstaan voor de agrarische bedrijven in het Heuvelland, waardoor deze vitaal kunnen blijven en duurzaam het agrarische heuvellandlandschap kunnen blijven vormgeven.
8.	Kritiek wordt geuit dat onvoldoende de dialoog met de omgeving is aangegaan inzake het initiatief. Omwonenden en mede-ondernemers zijn een belangrijke partij in het uitwerken van nieuwe initiatieven, de wensen en behoeften van deze partijen zijn onvoldoende gehoord. De gemeente en stichting hebben zich beperkt tot informeren. Daardoor is er onvoldoende maatschappelijke verankering van het plan. Daarnaast vind reclamant het asociaal dat het bestemmingsplan dat in 2016 ter inzage heeft gelegen uit procedure is gehaald en dat nu met de input vanuit de destijds ingediende zienswijzen nu een nieuw plan ter inzage is gelegd.	De gemeente is van mening dat tijdens meerdere informatiesessies ruimte is geboden voor dialoog. Er is geen sprake van een beperking tot uitsluitend informatieverstrekking zoals door reclamant aangegeven. Het is aan de gemeente om te bepalen of een plan procedureel wordt doorgezet of niet. Het plan uit 2016 bleek op essentiële onderdelen aangepast te moeten worden alvorens het opnieuw in procedure kon worden gebracht.
9.	Reclamant twijfelt aan de juistheid en met name de gevolgen voor de direct omwonenden van de in het akoestisch rapport genoemde uitkomsten. Volgens reclamant is onvoldoende gekeken naar de geluidsbelasting in de tuinen van de omliggende woningen, dit maakt het onderzoek onvolledig. Reclamant verwacht dat diengevolgen het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast. Het bouwplan is daarmee in strijd met goede ruimtelijke inpassing.	Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de uitkomsten van het akoestisch onderzoek niet juist zijn. Door reclamant worden hiervoor geen relevante feiten aangedragen. Aan de hand van een akoestisch onderzoek industrielaawaai (zie bijlage 11 bij het bestemmingsplan) is beoordeeld of er in de toekomstige situatie sprake is van een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat (en dus voldoende bescherming) ter plaatse van de omliggende woningen van derden (waaronder ook de woning van reclamant) en dus van een goede ruimtelijke ordening als gevolg van de voorgenomen inrichting van het Agroleisurepark. Hierbij is de totale geluiduitstraling op het toekomstige Agro Leisure Park (hierna: ALP) onderzocht conform de geldende wet- en regelgeving. Er is hierbij aansluiting gezocht bij: • het stappenplan en de bijbehorende geluideisen uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-uitgave); • de eisen uit het 'Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer' ofwel het 'Activiteitenbesluit' (BARIM). Uit het onderzoek blijkt dat voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat met inachtneming van een aan te leggen geluidwerende voorziening. De waarborging hiervan is vastgelegd in de planregels (artikel 3.6.2 - voorwaardelijke verplichting). In het onderzoek zijn alle mogelijke geluidrelevante activiteiten (inclusief de verkeersbewegingen met achteruitsignalering) op het inrichtingsterrein beoordeeld. De laad- en losacties van vrachtwagens en trekker gebeuren volledig in pandig en in de dagperiode. Niettemin is in het akoestisch model toch nog rekening gehouden met deze laad- en losactiviteiten (als worst-case scenario). Deze zijn als mobiele bron in het rekenmodel meegenomen. De piekniveaus zijn daarbij opgenomen in de mobiele bronnen behorende bij de voertuigbewegingen. Bij de beoordeling van de akoestische situatie is derhalve rekening gehouden met bijzondere geluiden die extra hinderlijk zijn. Als deze bijzondere geluiden voorkomen, dan geldt een toeslag op de gemeten (of berekende) geluidbelasting, namelijk van 5dB toeslag voor geluid met een toonaal of impulsachtig karakter. De toeslag geldt alleen als het bijzondere geluid waarneembaar is bij of in geluidgevoelige objecten. De toeslag wordt toegepast voor dat deel van de beoordelingsperiode waarin er sprake is van een bijzonder geluid. Uit de berekeningen blijkt dat wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan van de VNG-uitgave (rustige woonwijk) en tevens aan de 5 dB minder strenge eis van het Activiteitenbesluit indien zelfs uitgegaan wordt van het worst-

		case scenario met toepassing van laad- en losactiviteiten (toegevoegde mobiele bron) op het terrein van de inrichting, ondanks het gegeven dat het laden en lossen inpandig zal plaatsvinden. Dit betekent, dat volgens de wet- en regelgeving in voldoende mate bescherming wordt geboden. In het plan zal een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden waarin opgenomen wordt dat het laden en lossen inpandig dient plaats te vinden conform de uitgangspunten van het onderzoek industriewaaier (zie bijlage 11 behorende bij het bestemmingsplan – pagina 8), waardoor het inpandig laden en lossen in het bestemmingsplan geborgd wordt. <i>“Het gebruik van de functies als bedoeld in 3.1.2 sub a en sub b is uitsluitend toegestaan indien het laden en lossen van het daarvoor bestemde expeditie verkeer plaats vindt in een inpandige ruimte”.</i>
10.	Opgemerkt wordt dat door de omvang van de plannen het aantal benodigde parkeerplaatsen, laden - en lossen en bijbehorende verkeersbewegingen enorm zal toenemen, waardoor reclamant de nodige overlast zal ondervinden. Alle onderzochte mogelijkheden in het verkeersonderzoek zijn geen optie omdat ze allemaal overlast veroorzaken voor omwonenden en reclamant sterke vraagtekens heeft over de verkeersveiligheid.	Ten behoeve van de ontwikkeling van het ALP is de parkeerbehoefte in beeld gebracht. De behoefte is bepaald aan de hand van de toegestane functies in het plangebied en de parkeernormen zoals opgenomen in de ‘Nota Parkeernormen en Parkeerbonds (2008)’ van de gemeente Gulpen-Wittem. Voor de voorgestane planontwikkeling van ALP zijn geen specifieke kengetallen opgenomen in voornoemde nota. Aangesloten is derhalve bij functies en de daarbij behorende normen die het beste passen bij de planontwikkeling van ALP. Zie hiervoor bijlage 6 ‘Mobiliteitstoets’ behorende bij het bestemmingsplan. De toegelaten functies zijn in het bestemmingsplan concreet benoemd en overeenkomstig deze functies is de parkeerbehoefte in beeld gebracht. Uit de parkeerbehoefte berekening blijkt dat in totaal 226 parkeerplaatsen benodigd zijn. Aangezien het plan voorziet in de realisatie van 242 parkeerplaatsen op eigen terrein is het parkeeraanbod voldoende/ toereikend en is tevens gewaarborgd dat er geen parkeeroverlast in de omgeving zal optreden.
11.	Reclamant is van mening dat deze locatie niet geschikt is voor een dergelijke grote ontwikkeling en verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen.	De gemeente onderschrijft het standpunt van reclamant niet. Het is aan de gemeenteraad ter beoordeling en bepaling of en in welke vorm de voorgestane planontwikkeling in een bestemmingsplan wordt vastgelegd.
		<i>Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan.</i> • <i>het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels m.b.t. het inpandig laden en lossen gekoppeld aan de gebruiksfuncties;</i> • <i>“Het gebruik van de functies als bedoeld in artikel 3.1.2 sub a en sub b is uitsluitend toegestaan indien het laden en lossen van het daarvoor bestemde expeditie verkeer plaats vindt in een inpandige ruimte”.</i> • <i>de regeling in artikel 6.2.2 sub d (toestaan niet-overdekt zwembad) wordt verwijderd;</i> • <i>aan de toelichting van het bestemmingsplan wordt een nieuwe bijlage 15 toegevoegd (“Aanvullende onderbouwing hotelfunctie ALP”).</i>

30	Samenvatting zienswijze 30	Gemeentelijke reactie
	Reactie van reclamant is niet ontvankelijk	De zienswijze van reclamant is te laat ontvangen (overschrijding datum termijn) en reclamant is hiervan schriftelijk van op de hoogte gesteld. De zienswijze is ambtelijk beoordeeld zonder dat dit de niet-ontvankelijkheid opheft.
1.	Reclamant constateert dat alternatieven bestemmingen van het complex onvoldoende zijn onderzocht.	Sedert de aankondiging van het schoolbestuur LVO, dat als gevolg van de (regionale) daling van het aantal leerlingen en een grote afname van het aantal leerlingen voor het technisch onderwijs, gekozen zou worden voor concentratie van de onderwijsvormen in de kern Gulpen (Sophianum) en afstoting van de schoollocatie te Nijswiller, heeft de gemeente in de jaren daarop volgend alternatieve invullingsvormen onderzocht in de sfeer van: het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw; het doorstarten van de onderwijslocatie maar dan ten behoeve van technisch onderwijs voor heel Zuid Limburg; het ontwikkelen van een campus voor studenten van de TH van Aken; het realiseren van huisvesting gericht

		op personeel van de TH van Aken; het realiseren van woningbouw in het hogere segment; of sloop en landelijke herinrichting van de locatie. Over deze zaken werd met buurgemeenten, onderwijsinstellingen, ontwikkelaars, LIOF, provincie Limburg e.a. overlegd. Na onderzoek bleek echter, dat geen van deze alternatieven, om wisselende redenen, haalbaar was. Hetgeen reclamant aangeeft kan de gemeente derhalve niet onderschrijven. Er is voldoende onderzoek verricht naar mogelijke alternatieve invullingen. De diverse functionele invullingen zijn echter vanuit planologische overwegingen of overwegingen van financiële aard niet mogelijk gebleken.
2.	Opgemerkt wordt dat de ontwikkeling zal leiden tot een verkeersdruk waar de Kolmonderstraat niet op berekend is. De verkeersbewegingen leiden bovendien tot een gevaarlijke situatie tussen landbouwverkeer en overig verkeer. Het ontwerpbestemmingsplan stelt knelpunten vast, maar geeft geen oplossingen. Bovendien voorziet het plan niet in het voorkomen van parkeeroverlast bij met name evenementen.	Het profiel van de Kolmonderstraat is toereikend om de verkeersbelasting ten gevolge van de maximale invulling van de planontwikkeling afdoende af te wikkelen. Er is bovendien geen aanleiding om te veronderstellen dat het landbouwverkeer en overig verkeer gevaarlijke situaties zullen gaan opleveren. Gevaarlijke situaties kunnen voorkomen worden door de juiste zorgvuldigheid te betrachten tijdens het verkeersgedrag. De toelaatbaarheid van evenementen op de locatie is heroverwogen, aangezien nog niet duidelijk is wat voor soort evenementen ter plaatse beoogd worden. Dientengevolge is de aanvaardbaarheid van deze evenementen uit een oogpunt van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (i.v.m. onder meer parkeeroverlast en geluid) niet onderzocht. De planologische regeling in het bestemmingsplan om het terrein tevens te gebruiken voor evenementen zal derhalve worden herzien in het vast te stellen bestemmingsplan in die zin dat er geen separate bestemming of planregeling voor het houden van evenementen wordt opgenomen. Overigens is het mogelijk een evenement doorgang te verlenen ook al staat het bestemmingsplan dit eigenlijk niet toe indien het evenement kortdurend en incidenteel is volgens de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zie de uitspraak van ABRvS 15 oktober 2014, nr. 201400118/1/A1 met betrekking tot het houden van een evenement op een parkeerterrein (het Preuvenement in Kelpen-Oler).
3.	Voorts voorziet het plan in een uitkijktoren welke niet enkel uitkijkt op de omgeving maar ook op het bedrijf en de woning van reclamanten. Hun privacy wordt dan ook op onaanvaardbare wijze aangetast.	Vanuit de uitkijktoren bestaat zicht op omliggende objecten, waaronder dat van reclamant. Dit kan mogelijk leiden tot een vermindering van privacy. De gemeente heeft een planschaderisico analyse (PSRA) laten uitvoeren. Daarin is het aspect privacy inbreuk mede beschouwd. Uit de PSRA blijkt dat de hoogte van de toren met uitzicht op de gronden en bebouwing van reclamant, geen verslechtering van de privacy oplevert. De bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf aan de Kolmonderstraat 20 ligt ten zuiden van de op het perceel gelegen bedrijfsbebouwing. Deze bedrijfsbebouwing ontleent het zicht vanuit de bedrijfswoning op de extra bouwmogelijkheden (met inbegrip van uitkijktoren) binnen het plangebied volledig. Opgemerkt kan tevens worden dat volgens het Burgerlijk Wetboek er pas sprake is van onrechtmatige hinder indien binnen een afstand van 2 meter van een naastgelegen perceel vensters worden geplaatst die uitzicht hebben op een naastgelegen perceel. Er is dan ook in onderhavige situatie voor reclamant geen sprake van een onevenredige aantasting van privacy en daarmee van een onaanvaardbare aantasting van het woongenot.
4.	Opgemerkt wordt dat in het complex streekproducten worden geproduceerd, waaronder zuivel en cider. Deze productieprocessen zullen tezamen met de toegenomen verkeersintensiteit leiden tot stank en geluidsoverlast, hetgeen mogelijk gezondheidsrisico's met zich meebrengt. Er dienen maatregelen te worden getroffen om stank- en geluidsoverlast te voorkomen.	In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is onderzoek verricht naar de geluidsbelasting en geurbelasting ten gevolge van de voorgenomen planontwikkeling in het plangebied. Ten aanzien van beide aspecten blijkt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat naar de omgeving (geluid- en geurigevoelige objecten/bestemmingen) kan worden gewaarborgd. Er hoeven geen nadere maatregelen getroffen te worden ten behoeve van reclamant om stank- en geuroverlast te voorkomen.
5.	Reclamant vreest dat de planologische ontwikkelingen zullen leiden tot waardevermindering van het bedrijf en de woning van reclamant. Nadrukkelijk wordt hierbij opgemerkt dat de carréboerderij cultuurhistorische waarde heeft en het van belang is dat het pand behouden blijft. Derhalve moet rekening worden gehouden met toekomstige gebruiksfuncties, die dit behoud mogelijk maken,	Voor zover reclamant van oordeel is dat hij door de voorgestane planontwikkeling in een nadeliger positie komt te verkeren (waardevermindering van het bedrijf en/of toekomstige gebruiksfuncties) kan hij op basis van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.1 Wro) een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen, op het daartoe van toepassing zijnde moment op basis van de van toepassing zijn-

	zoals bijvoorbeeld wonen. De nu voorliggende planologische ontwikkeling maken een dergelijke gebruikswijziging op voorhand onmogelijk. Reclamanten overwegen, indien de plannen in de huidige vorm worden voortgezet, een planschadevergoeding te vragen.	de planschaderegeling in de gemeente Gulpen-Wittern. Overigens hoeft uitsluitend rekening gehouden te worden met de huidige planologische gebruiksfunctie en niet met mogelijke toekomstige gebruiksfuncties.
		<i>Deze zienswijze is niet ontvankelijk.</i>
31	Samenvatting zienswijze 31	Gemeentelijke reactie
	Reactie van reclamant is niet ontvankelijk	De zienswijze van reclamant is te laat ontvangen (overschrijding datum termijn) en reclamant is hiervan schriftelijk van op de hoogte gesteld. De zienswijze is ambtelijk beoordeeld zonder dat dit de niet-ontvankelijkheid opheft.
1.	Reclamant is positief verrast door de herinrichting van de locatie van het oude Sophianum. Gezien de toeristische ontwikkeling in Limburg zou dit een mooi uithangbord van de Limburgse cultuur zijn. Een eventuele winkelvoorziening is een mooie bijdrage voor het dorp Nijswiller, de dorpelingen kunnen gebruik maken van de horeca/recreatievoorziening. Dit zorgt voor het waarborgen van de leefbaarheid en sociale samenhang. Ook voor verenigingen kan dit een positieve impuls betekenen.	De gemeente Gulpen-Wittern is verheugd over de betrokkenheid van reclamant als inwoner van Wittern en bedankt haar voor deze positieve zienswijze en het gestelde vertrouwen.
		<i>Deze zienswijze is niet ontvankelijk.</i>
32	Samenvatting zienswijze 32	Gemeentelijke reactie
	Reactie van reclamant is niet ontvankelijk	De zienswijze van reclamant is te laat ontvangen (overschrijding datum termijn) en reclamant is hiervan schriftelijk van op de hoogte gesteld. De zienswijze is ambtelijk beoordeeld zonder dat dit de niet-ontvankelijkheid opheft.
1.	Reclamant is positief verrast door de herinrichting van de locatie van het oude Sophianum. Gezien de toeristische ontwikkeling in Limburg zou dit een mooi uithangbord van de Limburgse cultuur zijn. Een eventuele winkelvoorziening is een mooie bijdrage voor het dorp Nijswiller, de dorpelingen kunnen gebruik maken van de horeca/recreatievoorziening. Dit zorgt voor het waarborgen van de leefbaarheid en sociale samenhang. Ook voor verenigingen kan dit een positieve impuls betekenen.	De gemeente Gulpen-Wittern is verheugd over de betrokkenheid van reclamant als inwoner van Wittern en bedankt hem voor deze positieve zienswijze en het gestelde vertrouwen.
		<i>Deze zienswijze is niet ontvankelijk.</i>
33	Samenvatting zienswijze 33	Gemeentelijke reactie
	Reactie van reclamant is niet ontvankelijk	De zienswijze van reclamant is te laat ontvangen (overschrijding datum termijn) en reclamant is hiervan schriftelijk van op de hoogte gesteld. De zienswijze is ambtelijk beoordeeld zonder dat dit de niet-ontvankelijkheid opheft.
1.	Reclamant is positief verrast door de herinrichting van de locatie van het oude Sophianum. Gezien de toeristische ontwikkeling in Limburg zou dit een mooi uithangbord van de Limburgse cultuur zijn. Een eventuele winkelvoorziening is een mooie bijdrage voor het dorp Nijswiller, de dorpelingen kunnen gebruik maken van de horeca/recreatievoorziening. Dit zorgt voor het waarborgen van de leefbaarheid en sociale samenhang. Ook voor verenigingen kan dit een positieve impuls betekenen.	De gemeente Gulpen-Wittern is verheugd over de betrokkenheid van reclamant als inwoner van Wittern en bedankt hem voor deze positieve zienswijze en het gestelde vertrouwen.
		<i>Deze zienswijze is niet ontvankelijk.</i>

4.0 Overzicht aanpassingen vast te stellen bestemmingsplan D'n Hoaf Nijswiller

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

Planregels:

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

Verbeelding

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



Toelichting

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

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

Regels

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

Verbeelding

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

Toelichting

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