GULPEN-WITTEM

D'n Hoaf Nijswiller

BESTEMMINGSPLAN

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

D'n Hoaf Nijswiller

Gulpen-Wittem

Bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.1729.BPDNHOAFNIJSWILLER-ON01

projectnummer:
20161758

opdrachtleider:
mr. H. van Zitteren

auteurs:
R. Verkooijen, H. van Zitteren, Rob Durville

planstatus

datum:	status:
1 maart 2018	ontwerp vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		6
Hoofdstuk 1	**INLEIDING**	**8**
1.1	Aanleiding en doel nieuw bestemmingsplan	8
1.2	Ligging en begrenzing van het plan	9
1.3	Vigerende bestemmingsplan	9
1.4	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	**GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING**	**12**
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	12
2.2	Locatiebeschrijving	13
2.3	Projectbeschrijving	16
Hoofdstuk 3	**RUIMTELIJK BELEID**	**24**
3.1	Rijksbeleid	24
3.2	Provinciaal beleid	28
3.3	Regionaal beleid	38
3.4	Gemeentelijk beleid	40
Hoofdstuk 4	**RANDVOORWAARDEN / ONDERZOEKEN**	**43**
4.1	Beoogde ontwikkeling	43
4.2	Landschappelijk inpassingsplan op hoofdlijnen	43
4.3	Milieu	46
4.4	Bodem en grondwater	49
4.5	Luchtkwaliteit	51
4.6	Milieuzonering / Bedrijvigheid	53
4.7	Geluid	56
4.8	Externe veiligheid	58
4.9	Geurhinder	64
4.10	Waterparagraaf	67
4.11	Cultuurhistorie en Archeologie	73
4.12	Natuurwaarden en landschapswaarden	76
4.13	Kabels en leidingen	85
4.14	Verkeer en parkeren	85
Hoofdstuk 5	**JURIDISCHE PLANOPZET**	**91**
5.1	Algemeen	91
5.2	Planmethodiek	91
5.3	Verbeelding	92

5.4	Planregels	93
Hoofdstuk 6	**UITVOERBAARHEID**	**105**
6.1	Economische uitvoerbaarheid	105
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	107
Hoofdstuk 7	**HANDHAVING**	**109**
7.1	Handhaving algemeen	109
7.2	Handhaving binnen kader bestemmingsplan	110
Hoofdstuk 8	**Procedure**	**111**
8.1	Procedure	111
8.2	Wettelijk vooroverleg	112

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	**Notitie Van onderwijsinstelling tot agroproductie en leisurepark**
Bijlage 2	**Ladderonderbouwing Streekproductenwereld D'n Hoaf Nijswiller**
Bijlage 3	**Ladderonderbouwing hotel D'n Hoaf Nijswiller**
Bijlage 4	**Marktruimtebepaling hotelfunctie**
Bijlage 5	**Advies Verantwoordingsplicht Groepsrisico**
Bijlage 6	**Mobiliteitstoets**
Bijlage 7	**Onderzoek verkeersontsluiting**
Bijlage 8	**Aeriusberekening D'n Hoaf Nijswiller**
Bijlage 9	**Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling**
Bijlage 10	**Historisch bodemonderzoek**
Bijlage 11	**Akoestisch onderzoek industrielawaai**
Bijlage 12	**Grond- en infiltratieonderzoek**
Bijlage 13	**Landschappelijk inpassingsplan**
Bijlage 14	**Quickscan Flora en Fauna**

Regels 143

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**145**
Artikel 1	Begrippen	145
Artikel 2	Wijze van meten	157
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**159**
Artikel 3	Gemengd	159
Artikel 4	Waarde - Ecologie	165
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**167**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	167
Artikel 6	Algemene bouwregels	168
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	169
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	170
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	171
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	172
Artikel 11	Overige regels	173
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**175**
Artikel 12	Overgangsrecht	175
Artikel 13	Slotregel	176

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	**Toegesneden lijst van bedrijfstypen**

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel nieuw bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie was voorheen de technische opleiding van scholengemeenschap Sophianum te Nijswiller gevestigd. Als gevolg van krimp en een dalende interesse voor technisch onderwijs is de locatie echter niet langer voor onderwijs in gebruik. De bestaande gebouwen staan momenteel dan ook leeg. De onderwijsactiviteiten zijn inmiddels geconcentreerd op een andere bestaande vestiging. Aangezien de onderwijsfunctie aan het gebouwencomplex is onttrokken is het complex terug bij de gemeente in eigendom en beheer.

Figuur 1.1: Luchtfoto met complex van scholengemeenschap Sophianum in Nijswiller (bron: Google.com)

In de afgelopen jaren is intensief gezocht naar een herbestemming voor de locatie (inclusief het gebouw) en een partij om de ontwikkeling vorm te geven. Deze partij is gevonden in Stichting Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg. Zie ook de notitie "Van onderwijsinstelling tot agroproductie en leisurepark" in Bijlage 1 waar onder andere nader wordt ingegaan op de totstandkoming van onderhavig plan.
De gemeente Gulpen-Wittem en Stichting Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg hebben gezamenlijk de intentie uitgesproken om een Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg (hierna: ook wel ALP genoemd) te realiseren op de voorliggende locatie te Nijswiller.
De ontwikkeling van een dergelijk ALP op de locatie is echter niet mogelijk binnen het ter plaatse van toepassing zijnde bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

1.2 Ligging en begrenzing van het plan

Het plan is gelegen in de kern Nijswiller, aan de Hofstraat 14 (6286 CG). Kadastraal is de locatie bekend als Gemeente Wittem, sectie B, nummer 6802 en Gemeente Wittem, sectie N, nummer 10.

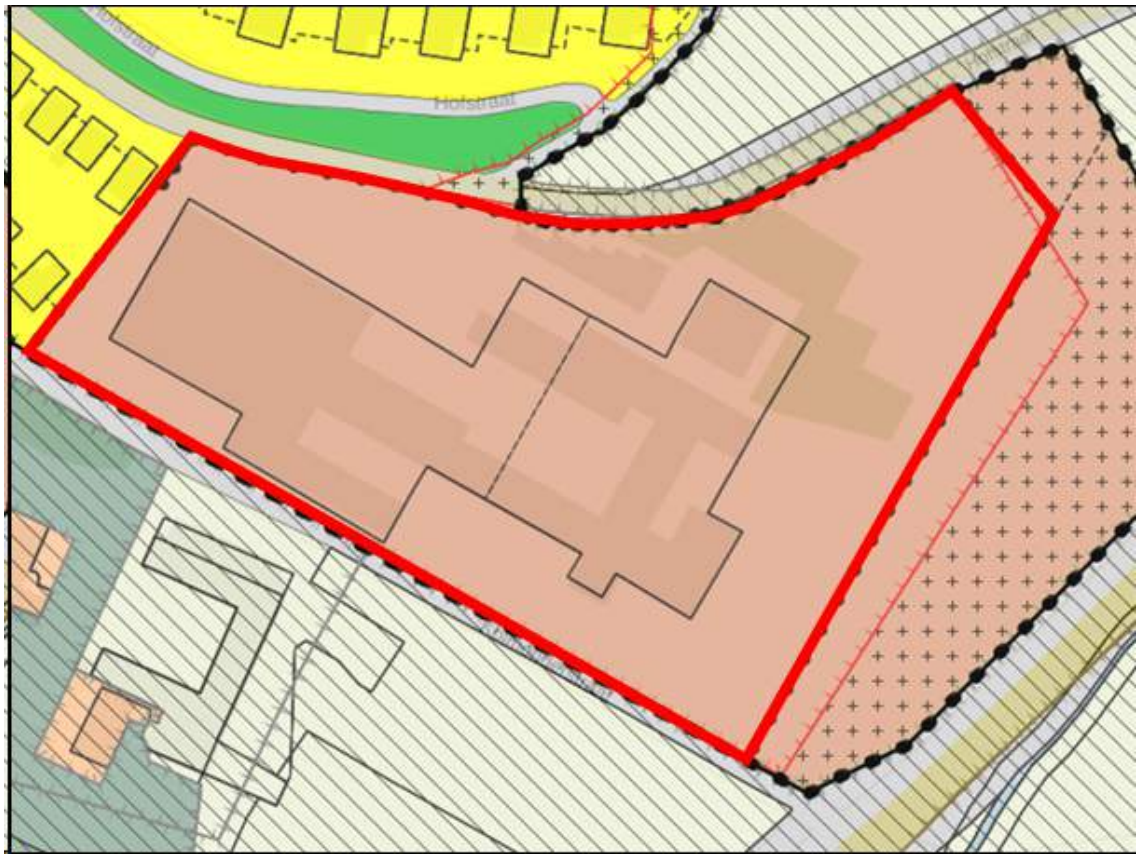
Figuur 1.2: Luchtfoto met kadastrale percelen en plangebied in rood (bron: Kadastralekaart.com)

1.3 Vigerende bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerende bestemmingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.4.

1.3.1 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Nijswiller' van de gemeente Gulpen-Wittem. Dit plan is vastgesteld bij raadsbesluit van d.d. 31 mei 2012 en is d.d. 6 maart 2013 onherroepelijk geworden.



Figuur 1.3: Fragment geldend bestemmingsplan

Voor de locatie is de navolgende detailinformatie van belang;

- Enkelbestemming: 'Maatschappelijk' (artikel 10);
- Dubbelbestemming: 'Waarde- Ecologie' (artikel 17);
- Bouwvlak;
- Maatvoering (met twee verschillende maatvoeringen);
- Gebiedsaanduidingen: 'wro-zone - rode contour' en 'milieuzone - bodembeschermingsgebied'.

1.3.2 Toetsing

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden van:

a. culturele aard;
b. educatieve aard;
c. sociaal-medische aard;
d. religieuze aard;
e. een brandweerpost;
f. en voor evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.4.2;

en de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangs-regels.

Het planvoornemen voldoet niet aan de vrijstelling en/of afwijkingsvoorwaarden zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Een wijziging van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Om de beoogde activiteiten mogelijk te maken is het noodzakelijk dat binnen het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd wordt in de bestemming 'Gemengd'.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in Hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het betreffende gebied en de beoogde ontwikkeling. Het actuele beleid ten aanzien van milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid komt in Hoofdstuk 3 aan bod. In Hoofdstuk 4 wordt het planvoornemen vervolgens getoetst aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten). De manier waarop het planvoornemen juridisch is geregeld wordt aangegeven in Hoofdstuk 5. De uitvoerbaarheid en de wijze van handhaving worden respectievelijk in de hoofdstukken 6 en 7 behandeld. Tot slot zal de te doorlopen procedure in Hoofdstuk 8 worden beschreven.

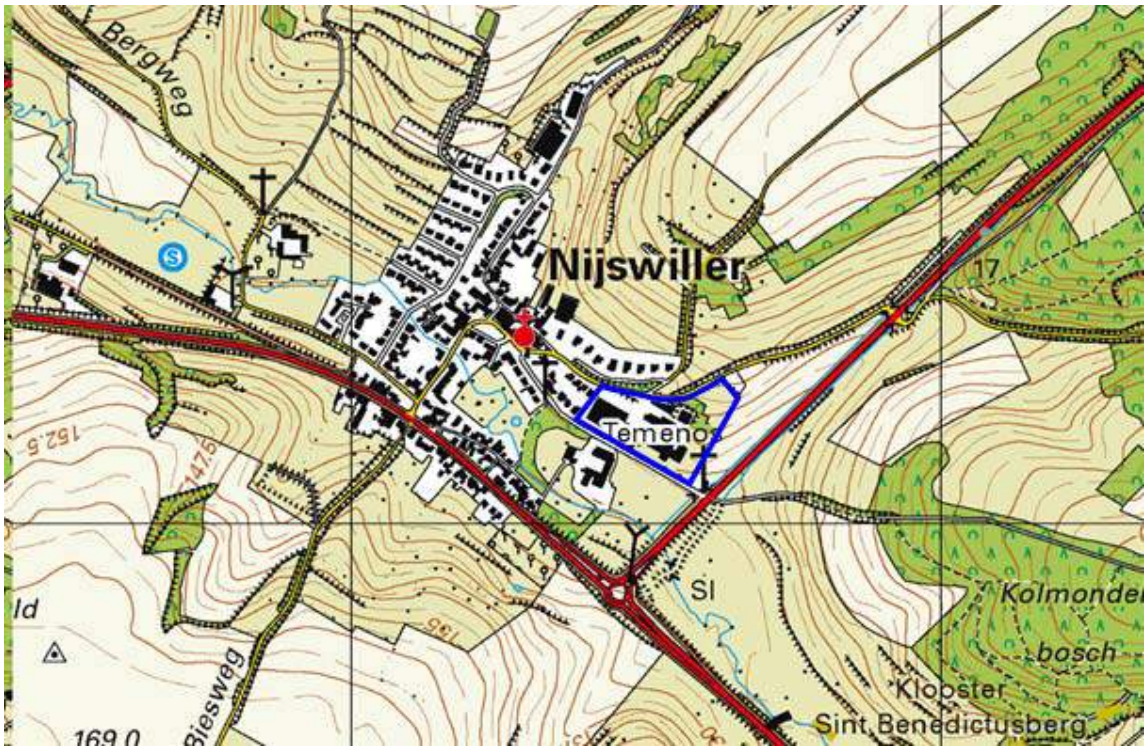
Hoofdstuk 2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het Heuvelland, waarin ook Nijswiller is gelegen, is een gebied dat gekenmerkt wordt door een voor Nederlandse begrippen sterk reliëf. In geologische termen wordt deze omgeving gerekend tot het Limburgs Massief, dat gekenmerkt wordt door een stelsel van zuidoost-noordwest georiënteerde tektonische breuklijnen. Voor een deel zijn de breuken in het landschap te herkennen als terreinhelling. Nijswiller ligt ten zuiden van de zogenoemde Feldbissbreuk.

De Selzerbeek en de ligging aan de kruising van de provinciale weg N278 met de N281 heeft mede de structuur van Nijswiller bepaald. Nijswiller is tussen deze structuurbepalende elementen ontstaan. De Selzerbeek mondt ter hoogte van de kern Partij uit in de Geul, die uiteindelijk naar de Maas stroomt. De Maas heeft zich steeds dieper in de afzettingen uit het Krijt en Tertiair ingesneden, waardoor in Zuid-Limburg een terrassenlandschap is ontstaan. Deze opbouw is in de ondergrond nog aanwezig, maar sterk verhuld en omgevormd tot een glooiend landschap door afzetting door de wind (löss).

Figuur 2.1: Bestaande situatie, bestaande bebouwing



*Figuur 2.2: Topografische kaart met plangebied **blauw** omlijnd*

2.2 Locatiebeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Nijswiller en ligt tussen deze kern en de provinciale weg N281. De voormalige school is gelegen tussen de Hofstraat (ten noorden) en de Kolmonderstraat (ten zuiden).

Figuur 2.3: Locatie complex aan de Hofstraat

Figuur 2.4: Locatie complex vanuit de Kolmonderstraat

Figuur 2.5: Locatie complex vanuit de Kolmonderstraat

Figuur 2.6: Locatie complex vanuit de Kolmonderstraat

Op de locatie is naast de voormalige school ook een brandweerkazerne gesitueerd.

Figuur 2.7: Huidige brandweerkazerne op het complex aan de Hofstraat

Met name aan de westzijde (Hofstraat en Kolmonderstraat) en noordwestzijde (Hofstraat) van de locatie zijn verschillende woonhuizen gesitueerd. Ten zuiden van het plangebied en ten zuiden van de Kolmonderstraat is een agrarisch bedrijf gevestigd. Ten noordwesten van de locatie is een begraafplaats gelegen.

Figuur 2.8: Locatie woningen aan Kolmonderstraat ten westen van locatie voormalig Sophianum

Figuur 2.9: Locatie agrarisch bedrijf aan Kolmonderstraat ten zuiden van locatie voormalig Sophianum

Figuur 2.10: Locatie woningen ten westen aan de Hofstraat van voormalig Sophianum

Figuur 2.11: Locatie woningen ten westen en noorden van voormalig Sophianum

Figuur 2.12: Locatie begraafplaats aan de Hofstraat ten noordwesten van voormalig Sophianum

Figuur 2.13: Locatie vanaf de N281 bezien

Figuur 2.14: Locatie vanaf de N281 bezien

Figuur 2.15: Locatie vanaf de N281 bezien

Rondom de locatie zijn verschillende bosschages en weilanden aanwezig. De locatie kenmerkt zich verder door behoorlijk hoogteverschil door de ligging op de “Nijswillerberg”.

Figuur 2.16: Locatie met groenstructuren en bestaande bebouwing (bron: luchtfoto Esri)

2.3 Projectbeschrijving

2.3.1 Missie

De missie van de initiatiefnemers van het Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg (D'n Hoaf) is: "Het verbeteren van de aantrekkelijkheid van het Zuid-Limburgse heuvellandschap en versterken van het toerisme en de agrarische sector in Zuid-Limburg".

2.3.2 Visie

De bovengenoemde missie is voortgekomen uit de visie om waarde te creëren vanuit het landschap. Dit kan door streekproducten aan te bieden die de waarde van het landschap en de kwaliteit van de bodemwaarde ('produit terroire' en 'couleur locale') in zich dragen, en daarmee ook de waarde van de streek uitdraagt (promotie). In het verlengde daarvan liggen de belangen van landschap, de landbouw en het toerisme.

2.3.3 Strategie

Het planvoornemen voorziet in de missie en de visie door de realisatie van één centrale Landmark(t). Er wordt voorzien in een herkenbare marktlocatie die als motor fungeert om streekgebonden producten professioneel van de grond te krijgen via professionele productie en een professioneel afzetkanaal. Door de unieke en bijzondere combinaties van functies (belevingsconcept) trekt het beoogde Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg genoeg bezoekers om de gewenste afzetmotor, marketingmotor en toeristische trekpleister te zijn die zowel direct als indirect de verbinding met het karakteristieke Zuid-Limburgse heuvellandschap legt.

2.3.4 Functies

Figuur 2.3: Verschillende functies binnen het Agro-leisure concept

Concreet voorziet het belevingsconcept in de volgende functies:
Ten aanzien van 'Streekgebonden producten':

- verzamelen van producten en diensten;
- uitproberen (proeven en beoordelen) van producten;
- ontwikkelen van producten;
- produceren van producten;
- door ontwikkelen (professionaliseren) van producten om geschikt te maken voor reguliere afzet in levensmiddelenkanaal;
- combineren van producten tot een volledig dekkend streekproductenassortiment (alle productcategorieën) (groothandelsfunctie).

Ten aanzien van directe en indirecte verbinding met het landschap (Nationaal Landschap Zuid-Limburg (NLZL)):

- een bezoekersfunctie voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg;
- startpunt doe-activiteiten in het landschap, wandelen, fietsen, workshops, outdoor, arrangementen met de toeristische en agrarische ondernemers in Zuid Limburg;
- een themahotel 'Landschap en Streekgastronomie'.

In de beoogde situatie zijn voor de hieronder opgenomen gebruiksdoeleinden de volgende oppervlakten van toepassing:

- Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg:, getoetst als arbeidsextensief/bezoekersintensief (showroom) met onder meer de onderdelen zuivelproductie, cider(botteling en kleinschalige productie), markt, daghoreca, proeflokaal). Het totaal van de westvleugel bedraagt 4.208 m^2 bvo (niveau 0 - 1.358 m^2 voor productiehal en 175 m^2 technische ruimten en 2.675 m^2 bvo voor overige functies op niveau 1). In onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende oppervlakten planologisch-juridisch vastgelegd:
  1. De agroproductie en het Leisurepark zelf heeft een bvo van maximaal 1.500 m²;
  2. Detailhandel zal ter plaatse een bvo van maximaal 2.000 m² krijgen;
  3. Horeca krijgt, als onderdeel van het Leisurepark en het hotel, binnen het plangebied, een maximaal bvo van 750 m²;
- Hotel: 80 kamers, dat wil zeggen: 160 slaapplaatsen.

2.3.5 Doelstelling

Het Agro-Leisure concept dat ter plaatse wordt gerealiseerd, kent de volgende doelstelling:
"*Het promoten, stimuleren en professionaliseren van streekproducten voortkomend uit de landbouw in het heuvelland van Zuid-Limburg, waardoor streekproducten een volwaardige extra economische drager gaan vormen voor de landbouwbedrijven in Zuid Limburg, die hierdoor ook in de toekomst in staat zullen zijn om Zuid Limburgse (agrarische) landschap te onderhouden en behouden.*"

Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg (D'n Hoaf) wil dit bereiken door:

- De bekendheid van en over streekproducten (eerlijk, verantwoord lokaal eten) uit (zuid) Limburg te vergroten door voorlichting over herkomst, productie en variatie aan producten en het beleven van de streekproducten door het laten zien, voelen, in samenhang brengen, en (laten) proeven van deze streekproducten.
- Het in samenhang hiermee (stimuleren van) professioneel produceren van streekproducten o.a. kaas, zuivel en cider(botteling en kleinschalige productie) op de locatie, waardoor deze streekproducten voldoen aan de eisen van voedselveiligheid en anderszins ten behoeve van de grote afzet van deze producten.
- Het creëren van een professionele testomgeving voor de productie en verkoop van streek-producten. Hier kan getest worden wat aanslaat en welke verbeteringen aan producten gewenst zijn om de verkoop te versterken. De aanwezige grote Duitse markt van de nabijgelegen regio Aken is hiervoor een voorwaarde voor succes.
- Het realiseren van een platform (kennisuitwisseling en evenementen e.d.) aan producenten, toeleveranciers van grondstoffen (fruit, melk en andere agrarische producten) uit de streek en mogelijke afnemers (winkelketens) om de productie en marketing/verkoop van deze producten te professionaliseren en tot een zodanig volume te brengen dat zij een volwaardige inkomstenbron kunnen worden voor de agrarische gemeenschap in Zuid-Limburg. Hiertoe is het realiseren van een markante locatie voor overleg, conferenties, met mogelijkheden voor verblijf een voorwaarde voor succes.
- Het creëren van een toeristisch attractiepunt gekoppeld aan het beleven van de rijkdom van het agrarische heuvelland in de vorm van educatie, voelen/ruiken, proeven, koken en kopen van streekproducten in een aantrekkelijke omgeving in het heuvelland waar al deze vormen van het beleven van streekproducten in een integraal concept zijn samengebracht. Streekproducten horen bij de toeristische Bourgondische beleving van Zuid-Limburg. D'n Hoaf ligt op een locatie waar fiets-, wandel- en autoroutes door het heuvelland samenkomen en is daarom uitermate geschikt voor een dergelijke attractie. De nabijheid van de regio Aken maakt het toeristische verzorgingsgebied groter door ook Duits kooptoerisme (een middagje uit gekoppeld aan eerlijk gezond lokaal eten) hieraan te koppelen. Daarnaast zal d'n Hoaf een attractie zijn waar groepen (bussen) nader kennismaken met de verborgen rijkdom van het Heuvelland.

2.3.6 Ruimtelijke en functionele invulling

Ruimtelijke inrichting
Voor een optimale invulling van het plangebied voor de beoogde functies is het noodzakelijk gedeelten van de bestaande bebouwing te slopen. Een groot gedeelte van de bestaande bebouwing wordt echter hergebruikt ten behoeve van Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg. Het hotel dat ook onderdeel uitmaakt van het totaalconcept wordt nieuw gebouwd. In figuur 2.4 is inzichtelijk gemaakt welke bebouwing gesloopt wordt, welke behouden blijft en waar nieuw gebouwd wordt.

Figuur 2.4: Beoogde situatie binnen projectgebied (rood omkaderd)

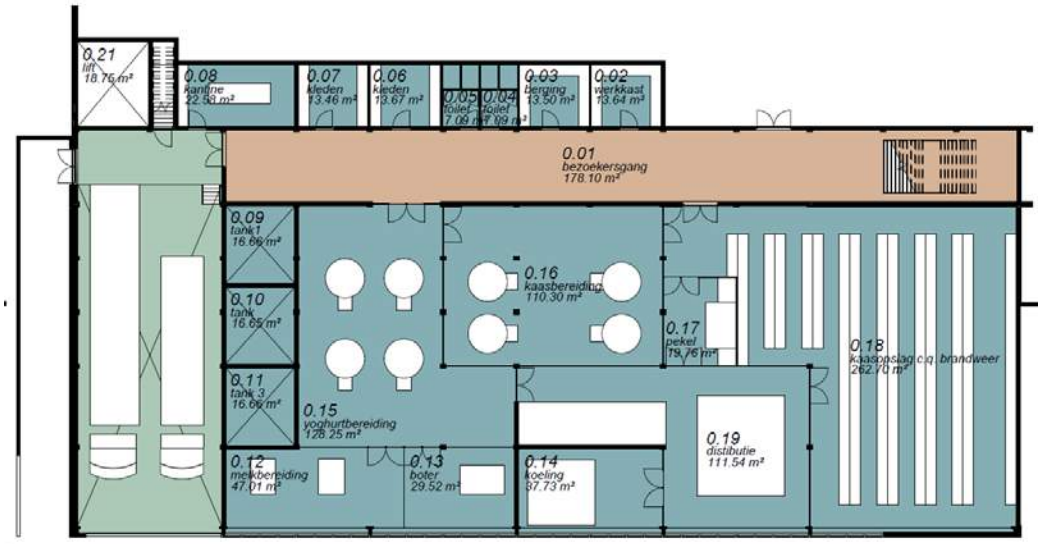
Binnen het plangebied is een uitkijktoren voorzien. In tegenstelling tot eerdere plannen wordt deze toren 20 meter hoog (voorheen 35 meter). Met die hoogte wordt niet meer dan 1,5 bouwlaag afgeweken van de overige bebouwing binnen het plangebied. Doordat de maximale hoogte in onderhavig plan wordt beperkt tot 20 meter is de invloed van deze toren ten aanzien van privacy en landschap beperkt. Bovendien wordt de uitkijktoren voorzien van dichte wanden aan de noord-, oost- en westzijde waardoor uitsluitend zicht ontstaat in zuidelijke richting, richting boerderij en het kasteel aan de Kolmonderstraat. De uitkijktoren is namelijk ook voornamelijk bedoeld om het omliggende landschap beter te kunnen beleven.

Daarnaast zal ten noordoosten van het beoogde hotel een parkeerdek worden gerealiseerd bestaande uit twee lagen, een begane grond en een 1e verdieping. Het parkeerdek zal in totaal voorzien in 108 parkeerplaatsen, 54 parkeerplaatsen per laag. Overigens worden binnen het plangebied in totaal circa 242 parkeerplaatsen en 2 plaatsen voor touringcars gerealiseerd. De parkeerplaatsen voor de touringcars zijn voorzien ter hoogte van de toegangsweg tot het terrein.

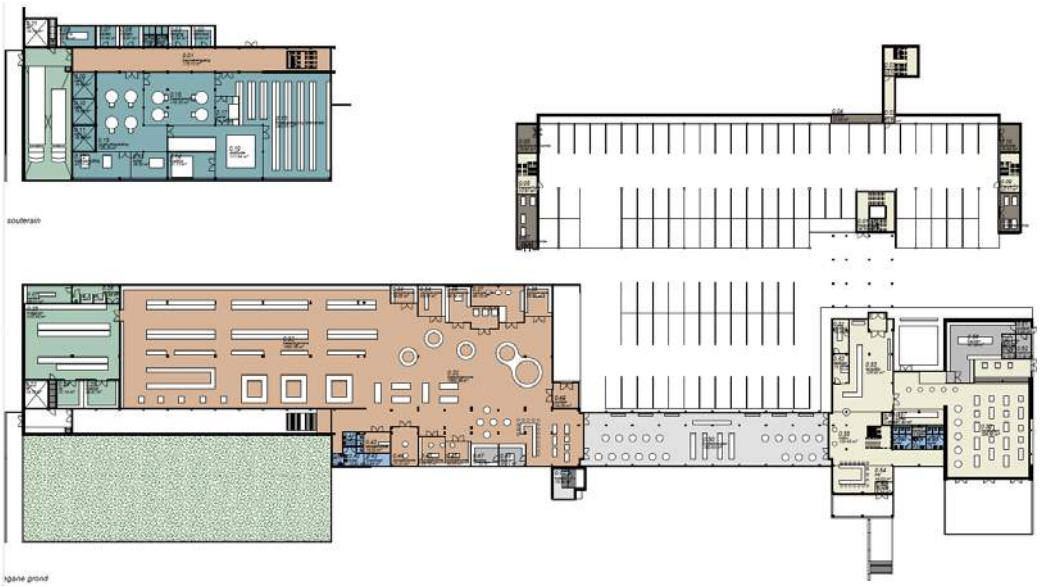
Bedrijfsmatige inrichting
De bedrijfsmatige inrichting met bebouwing binnen het plangebied wordt hieronder schetsmatig verbeeld.

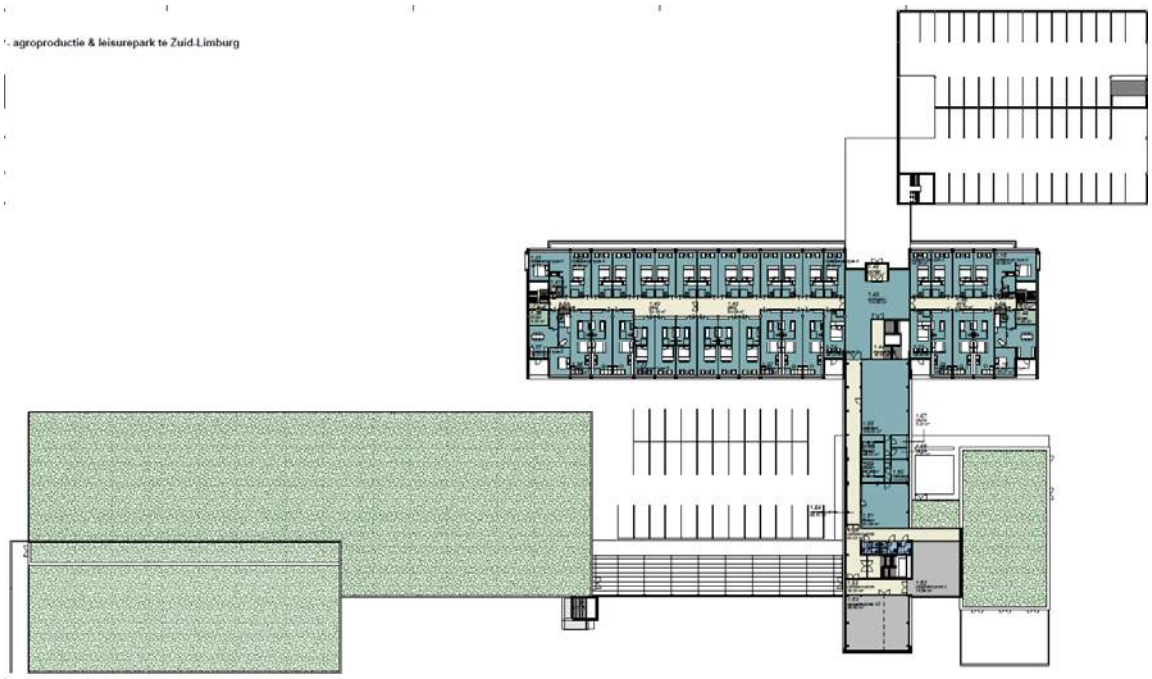
Het multifunctioneel centrum gericht op en passend binnen het 'Agro-leisure concept' met een noodzakelijk en gewenste samenhang in productie, retail en leisure, waaronder mede begrepen de 'streekproductenwereld' zal in het westelijk deel van het plangebied binnen de bestaande en nieuw te realiseren bebouwing gefaciliteerd worden. De functionele invulling zal op niveau 0 en niveau 1 binnen de bebouwing een plek krijgen.

Het themahotel met horecavoorzieningen en congres- en vergaderfaciliteiten alsmede het parkeerdek zullen op het oostelijk terreingedeelte gefaciliteerd worden in nieuw op te richten bebouwing.
De functionele invulling van het themahotel met daarbij behorende additionele voorzieningen zal op niveau 1, niveau 2 en niveau 3 binnen de bebouwing een plek krijgen.

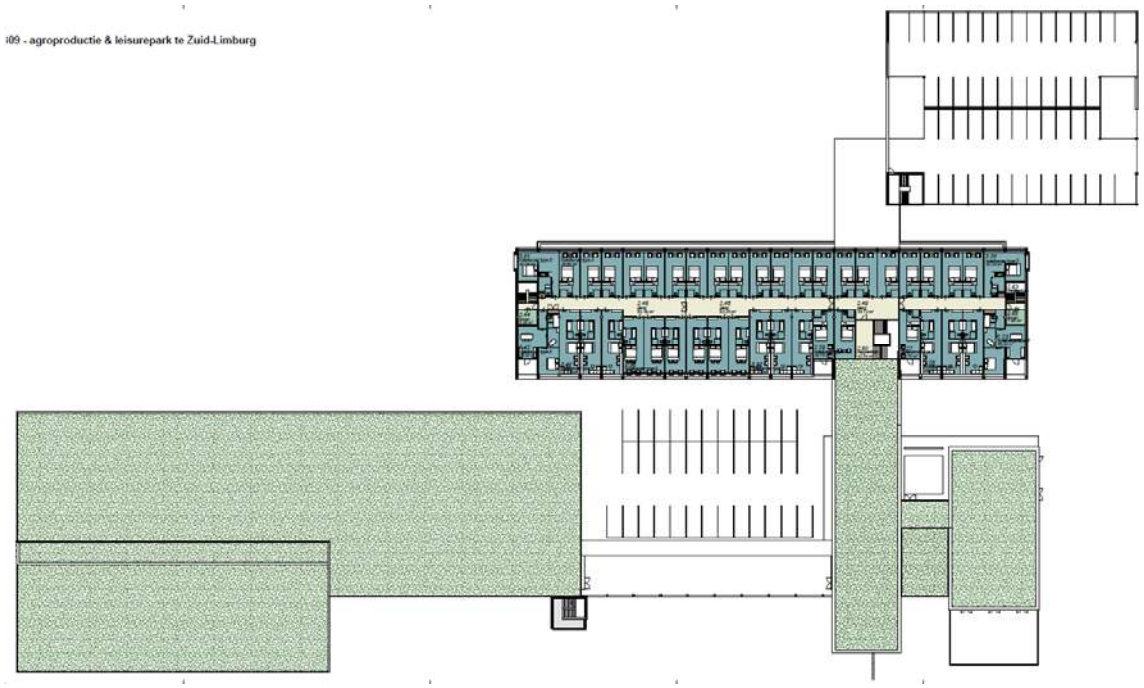


Figuur 2.5: Impressie inrichting niveau 0 - met bevoorrading en onder meer productieruimten


Figuur 2.6: impressie inrichting niveau 1 - 'Streekproductenwereld' met detailhandels- en horecafunctie (inclusief terras)



Figuur - 2.7: impressie inrichting niveau 2 - hotelfunctie



Figuur - 2.8: impressie inrichting niveau 3 - hotelfunctie

Op het terrein zal tevens de brandweerkazerne als maatschappelijke voorziening gehuisvest worden. De plek waar op dit moment de brandweer gehuisvest is zal na de ruimtelijke herinvulling bestemd worden voor de realisatie van het hotel. De brandweerkazerne zal daarom verplaatst worden naar een plek in de bestaande bebouwing van het complex aan de Kolmonderstraat en daar functioneel ondergebracht gaan worden.

In de planvorming wordt tevens voorzien in de aanwezigheid van beschikbare ruimte(n) ten behoeve van het onderbrengen van een gemeenschapsvoorziening voor buurt- en plaatselijke omgevingsactiviteiten.

Ruimtelijke uitstraling
Alle bebouwing zal voorzien worden van een groene afdekking (zie ook paragraaf 4.2). Op onderstaande figuren zijn enkele impressies opgenomen van het eindbeeld.

Figuur 2.9: Impressie beoogde situatie (vogelvlucht uit noordoostelijke richting)

Figuur 2.10: Impressie beoogde situatie (vogelvlucht uit zuidelijke richting)

Landschappelijke inpassing op hoofdlijnen

Het gehele complex behorende tot het Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg met bebouwing en terreininrichting zal landschappelijk ingepast worden aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan.

Daarbij wordt gestreefd naar een evenwichtige afstemming tussen het programma van eisen, de architectuur, de buitenruimte en de landschappelijke situatie ter plaatse.
Voor een beschrijving van de landschappelijk inpassing op hoofdlijnen wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

Hoofdstuk 3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen zijn als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en instandhouden
- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
- Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor het plangebied geldt dat er geen nationale belangen uit de structuurvisie in het geding zijn. De herontwikkeling draagt bij aan het waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. De in verval aan het raken bebouwing en omgeving wordt namelijk opgewaardeerd ten behoeve van verschillende functies waaronder werken en recreëren. Daarbij wordt de bebouwingsplek weer zichtbaar gemaakt. De herontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de nationale belangen, zoals verwoord in de structuurvisie.

Het rijksbeleid, zoals verwoord in structuurvisie infrastructuur en ruimte, is door provincie en gemeente verder uitgewerkt in provinciaal en lokaal beleid, zoals het POL en de handreiking ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling
De planontwikkeling is in overeenstemming met de nationale belangen, zoals verwoord in de structuurvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).
Op 1 oktober 2012 is de eerste aanvulling bij het Barro vastgesteld. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Beoordeling
In het plangebied werken geen regels vanuit het Barro rechtstreeks door en hoeft hiermee dan ook geen rekening te worden gehouden.

3.1.3 Nationaal Landschap

Het Rijk heeft in het verleden een selectie gemaakt van twintig Nationale landschappen. Deze landschappen weerspiegelen tezamen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het beleid ten aanzien van landschap is niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Het plangebied is gelegen in het nationaal landschap Zuid-Limburg. Dit betekent dat de provincie bij haar beleid rekening dient te houden met het nationale beleid inzake de te beschermen waarden in dit gebied. Voor Zuid-Limburg zijn deze bijzondere waarden:

- Schaalcontrast open - besloten;
- Groen karakter;
- Reliëf en ondergrond;
- Cultuurhistorisch erfgoed.

Dit beleid is door de provincie Limburg vertaalt in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

Beoordeling
Het planvoornemen is niet in strijd met het behoudt van deze bijzondere waarden. De missie/visie van ALP is er juist op gericht om de koeien in de wei te houden en het kenmerkende Limburgse landschap te behouden. Het initiatief is dus niet in strijd met het beleid maar zorgt zelfs voor een kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven dat indien een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. Aanvankelijk vond de verantwoording volgens de ladder plaats via een drie-stappen benadering.

De ladder is echter per 1 juli 2017 gewijzigd. De huidige ladder bevat geen treden meer. De oorspronkelijke trede 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied dient nu de behoefte te worden beschreven (artikel 3.1.6, lid 2 Bro: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling").
Voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet daarnaast worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden (=uitgebreide motiveringsplicht).
In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. Zo kan het voorkomen dat een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijk verzorgingsgebied heeft, dat de gemeentegrenzen niet overstijgt. Voor deze ontwikkeling is het schaalniveau van de gemeente, of wellicht zelfs het schaalniveau van de buurt, het ruimtelijk verzorgingsgebied waarbinnen de behoefte inzichtelijk moet worden gemaakt.

Soms hebben provincies in de ruimtelijke verordening aanvullende regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop de behoefte kan/moet worden bepaald of stellen soms eisen aan de wijze waarop regionale afstemming moet worden vormgegeven (zie hierna hetgeen beschreven is onder provinciaal beleid - paragraaf 3.2).

De Laddertoets moet dus worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt dan ook bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Bij de gebiedsontwikkeling op het complex van het voormalig Sophianum te Nijswiller dient een deel van de programma-onderdelen beschouwt te worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand gebied in de zin van artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro, gezien de definitie in artikel 1.1.1 onder i van het Bro. Dit betekent, dat ten behoeve van de stedelijke ontwikkeling een onderbouwing van de behoefte dient plaats te vinden.
In Bijlage 2 en Bijlage 3 van deze toelichting is de "Onderbouwing ladder duurzame verstedelijking" voor de ontwikkeling van Streekproductenwereld D'n Hoaf (Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg) respectievelijk van het themahotel als onderdeel van het totaalconcept van het Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg te Nijswiller opgenomen.
De onderzoeksvraag die in deze rapporten wordt beantwoord, is de vraag of de beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van duurzame verstedelijking, zoals geformuleerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In voornoemde rapportages wordt ingegaan op de behoefte per beoogde functie.

Om de ladder duurzame verstedelijking te kunnen verantwoorden zijn in bijlagen 1 t/m 3 behorende bij de toelichting en in deze toelichting aannames gedaan ten aanzien van maximale oppervlakten en aantallen per functie. Daarmee wordt vooral aangetoond dat de herontwikkeling een goed voorbeeld is van duurzame verstedelijking.
Een belangrijk aspect van de ladder is het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. In dit geval wordt leegstand opgelost door hergebruik van een bestaande bebouwde locatie. In het slechtste geval komen de gebouwen opnieuw leeg te staan en zal opnieuw moeten worden gezocht naar een nieuwe functie.

Op basis van de ladderonderbouwingen zoals opgenomen in Bijlage 2 en Bijlage 3 worden geen significant negatieve effecten verwacht op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de regio. Met het benutten van bestaande bebouwing wordt bovendien leegstand opgelost. Zie hiervoor tevens paragraaf 3.2.5.

<u>Beoordeling</u>
Het planvoornemen is om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen als stedelijke ontwikkeling verantwoord volgens het systeem van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan 2014 vastgesteld. Het is een plan op hoofdlijnen en biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het is zowel Structuurvisie, Streekplan, Waterhuishoudingplan, Milieubeleidsplan, als Verkeer en vervoerplan, en bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische, en sociaal-culturele beleid.

De centrale ambitie zoals verwoord in het POL2014 komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om ernaartoe te gaan en vooral ook om daar te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Aan het provinciaal omgevingsbeleid ligt een aantal principes ten grondslag: kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Het dynamisch voorraadbeheer vormt een belangrijk onderdeel van het POL2014. In Limburg zijn voldoende woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels aanwezig, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. Deze principes zijn tevens vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening.

Het POL nodigt gemeenten uit om een flink aantal vraagstukken in regionaal verband verder uit te werken. Voor de thema's wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, land- en tuinbouw, energie en vrijetijdseconomie zet de provincie in op regionale visies, die de basis moeten vormen voor afspraken tussen regiogemeenten en Provincie. Minder dan voorheen richt de Provincie zich op het beoordelen van individuele ontwikkelingen met een lokaal karakter: deze rol wordt overgelaten aan de diverse gemeenten. Middels het POL2014 wordt wel een aantal beleidsmatige kaders gesteld, al dan niet verankerd in de al eerdergenoemde provinciale Omgevingsverordening.

Vanuit het POL wordt erop aangestuurd om functies te mengen, al dan niet tijdelijk, en meer dan nu benut worden. Te vaak vindt er een strikte scheiding van functies plaats zonder dat daar goede redenen voor zijn. Verweving van functies kan juist de vitaliteit en aantrekkelijkheid van gebieden vergroten, het leidt ook tot meervoudig ruimtegebruik. Uiteraard moeten functies elkaar niet in de weg zitten, bijvoorbeeld vanwege hun milieu-impact.
Veel keuzes die samen de kwaliteit van Limburg bepalen, worden niet alleen in het POL gemaakt, maar dienen vooral in afwegingsprocessen over concrete projecten plaats te vinden. Ingezet wordt op een kwaliteitsniveau dat past bij het gebied. Nieuwe initiatieven moeten per saldo leiden tot verbetering van de omgevingskwaliteit.

Kwaliteit centraal betekent dat zorgvuldig moet worden omgegaan met voorraden: de ruimte (steden en dorpen, natuur, landschap), de voorzieningen (gebouwde omgeving, infrastructuur, vervoer-systemen), de natuurlijke hulpbronnen, de milieuruimte en onze ondergrond.
In het POL is dit vertaald in een aantal principes, die als uitgangspunt gelden bij de keuzes waar men voor staat:

- Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Als dat in uitzonderingsgevallen niet kan, dan toch zoveel mogelijk aansluitend daaraan én met een stevige tegenprestatie voor het verlies aan omgevingskwaliteiten (Limburgs kwaliteitsmenu). Met dit principe in combinatie met het dynamisch voorraadbeheer, wordt invulling gegeven aan het principe van duurzame verstedelijking.
- Goed gebruik maken van reeds bestaande voorzieningen (benutten bestaande voorraad, optimaal benutten van wegen door verkeer- en vervoersmanagement, meervoudig ruimtegebruik e.d.).

Bij kwaliteitsbewust ontwikkelen gaat het bovendien erom, dat vanaf het eerste idee van een initiatief (de 'voorkant') wordt ingezet op creativiteit en kwaliteitsverbetering door toepassing van een uitnodigende en ontwerpende aanpak. De ontwikkeling van het Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg is hier een voorbeeld van.

Visie op Zuid-Limburg
Zuid-Limburg is een heel aantrekkelijke regio om te wonen, te werken en te recreëren. Tegelijkertijd worden deze potenties bedreigd. De gevolgen van de bijzondere grensligging en de demografische ontwikkeling in Limburg spelen namelijk nergens zo sterk als in het zuiden van de provincie. In economisch opzicht is Zuid-Limburg te typeren als een 'tussenregio', tussen de metropoolregio's Randstad, Vlaamse Ruit en Ruhrgebied. Zuid-Limburg kampt echter met leegstandsproblematiek op het gebied van woningbouw, kantoren, verblijfsrecreatie, bedrijventerreinen en detailhandel: er is van alles teveel, en dat vraagt om een heldere visie en bovenal sturing.

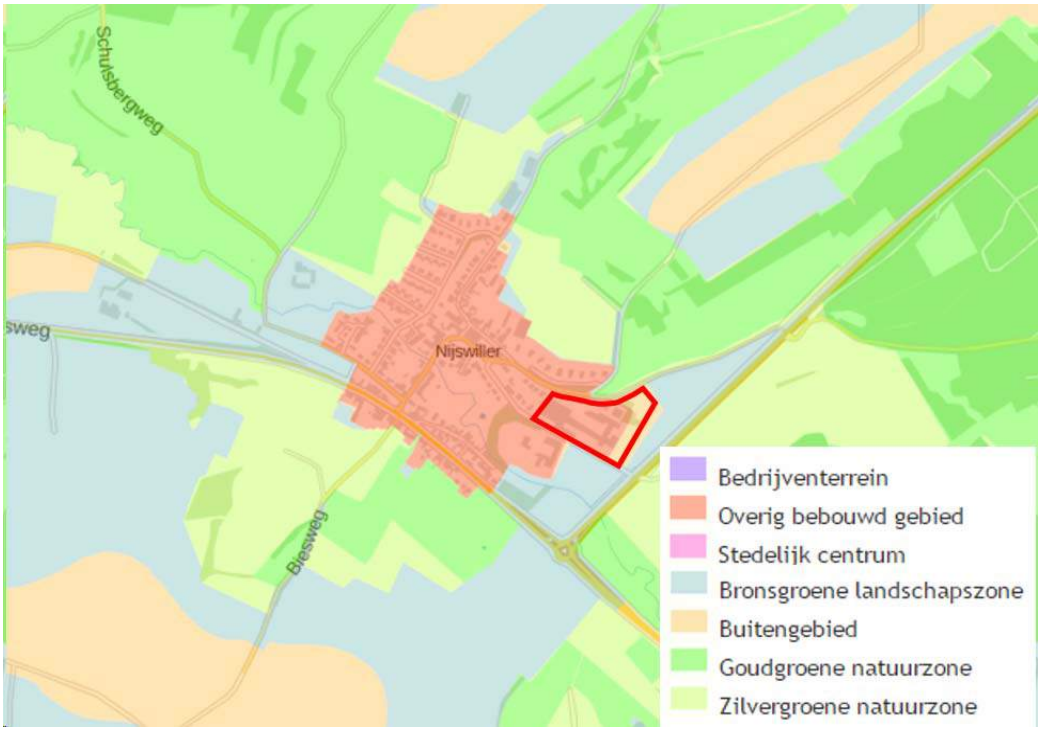
De bijzondere ligging in Europa biedt tegelijkertijd ook grote kansen: Zuid-Limburg grenst op het smalste punt van de provincie voor zes kilometer aan Nederland en voor 220 kilometer aan het buitenland. De potenties op het gebied van economie, arbeidsmarkt en toerisme zijn vanwege de internationale ligging groot, net als de potentiële bijdrage van Zuid-Limburg aan de Nederlandse economie. Duidelijke kansen liggen er in de grensoverschrijdende relaties, met Luik, Hasselt, Genk en met name met Aken, de meest nabijgelegen dichtbevolkte regio, met een al krachtige en tevens gestaag groeiende kenniseconomie.
In de integrale gebiedsopgave van Zuid-Limburg staat de komende jaren de economische structuur-versterking dan ook centraal. Hierbij speelt het Nationaal Landschap, dat gelegen is binnen de (euregionale) metropool Luik-Eupen-Aken-Parkstad-Sittard-Genk-Hasselt-Maastricht als onderdeel van het grensoverschrijdende Drielandenpark, een belangrijke rol. Het is een uitloopgebied van de steden waarvan de 'quality of life' belangrijk is voor het Zuid-Limburgse leef- en vestigingsklimaat. Het gebied kent een hoge dichtheid aan cultuurhistorisch erfgoed waaronder veel monumenten. Daarnaast vormt dit gebied met haar sterke versnijding door riviertjes als Jeker, Voer, Gulp, Geul, Geleenbeek, Worm en Roode Beek een zeer aantrekkelijk gebied voor de vrijetijdseconomie.
Bezoekers en toeristen van ver weg, maar ook de in Zuid-Limburg wonende (kennis)werkers en stedelingen, komen naar dit gebied om te genieten van de rust en ruimte en het afwisselende landschap. Dit is van groot belang voor het bruto regionaal product van Zuid-Limburg.
Het unieke landschap draagt in belangrijke mate bij aan het vestigingsklimaat en de woon- en leefkwaliteit van de regio. In het Nationaal Landschap Zuid-Limburg worden een aantal belangrijke opgaven onderscheiden, die vragen om een integrale aanpak en benadering:

- behoud, beheer, ontwikkeling en beleving van de landschappelijke kernkwaliteiten;
- ontwikkeling en vernieuwing van de toeristische sector in balans met de omgevingskwaliteiten;
- behoud van een duurzame grondgebonden land- en tuinbouw in balans met de omgevingskwaliteiten.

De nieuwe werkelijkheid vraagt om een nieuwe benadering, het zoeken naar nieuwe wegen. Het vraagt om heldere visies en om krachtige keuzes. Waar wordt ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen, waar zal geïntensiveerd moeten worden, waar moet leegstand aangepakt worden.
Voor de verschillende programma's (wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel) is in het POL kort de visie beschreven met belangrijkste uitgangspunten en sturingsprincipes, waarbij veelal wordt uitgegaan van een onderscheid tussen concentratiegebieden (versterking en stimuleren kansrijke locaties), balansgebieden (kwaliteitsverbetering door her- en verbouw) en transitiegebieden (ontmoedigen, functieverandering en/of sloop). De kwantitatieve opgave wordt daarbij vertaald in het sturen op kwaliteit. Versterking van de kwaliteiten van de steden én het landschap in Zuid-Limburg staat hierbij centraal.

Voor detailhandel is van belang de economie (werkgelegenheid), de leefbaarheid (o.a. in woon-gebieden) en de vrijetijdsbeleving. Door de bevolkingskrimp in combinatie met onder andere (historisch gegroeid) overaanbod -mede door toenemende bestedingen via internet- opvolgings- problematiek van zelfstandige ondernemers en schaalvergroting, heeft Zuid-Limburg te maken met veel leegstaande winkelpanden en dreigende afname van de leefbaarheid(beleving) in woongebieden. Van belang is daarom ook om grensoverschrijdende koopstromen te behouden en waar mogelijk te versterken. Het winkelaanbod in het landelijk gebied zal vooral gericht moeten zijn op het aanbieden van goede, bereikbare voorzieningen voor dagelijks gebruik. Om te komen tot een gezonde winkelmarkt is het daarbij van belang onderscheid te maken tussen kansrijke en kansarme winkelgebieden. Dit betekent dat er op lokaal en regionaal niveau keuzes (bijvoorbeeld in dorpskernen, wijken maar ook functioneel of thematisch) keuzen moeten worden gemaakt om in de toekomst tot een duurzame ruimtelijke structuur van winkelgebieden te komen. Dit kan leiden tot ruimtelijke verschuivingen en transitie.

Zonering plangebied
De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL2014 acht globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen in de kern Nijswiller.



Figuur 3.1: Fragment POL2014 kaart "Zonering" met plangebied in rood

Het plangebied wordt op bovenstaande kaart (figuur 3.1) van het POL2014 'Zonering Limburg' voor het overgrote gedeelte gerekend tot de zone 'Overig bebouwd gebied' en voor een beperkt deel 'Buitengebied'. Ten aanzien van de zone 'Overig bebouwd gebied' is een aantal algemene beleidsdoelstellingen/ aandachtspunten geformuleerd:

- transformatie;
- bereikbaarheid;
- balans voorzieningen en detailhandel;
- stedelijk groen en water;
- kwaliteit leefomgeving.

Door middel van onderhavig bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van de locatie van het voormalig Sophianum mogelijk gemaakt. Dit project geeft invulling aan een belangrijke provinciale ambitie, het verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving.

Binnen het bestaand stedelijk gebied worden de nieuwe voorgestane stedelijke functies op de projectlocatie in dit plangebied planologisch-juridisch geregeld. Ten behoeve van de herontwikkeling wordt een gedeelte van de bestaande bebouwing gesloopt. Een groot deel van de bestaande bebouwing wordt echter hergebruikt. Daarnaast zal nieuwe bebouwing worden gerealiseerd en nieuwe functies (ALP en hotel) binnen het gebied worden geïntroduceerd. Deze ontwikkeling draagt derhalve bij aan de opwaardering van de kwaliteit van de leefomgeving. Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen nadrukkelijk voldoet aan het provinciale beleid en bijdraagt aan de beleidsdoelstellingen van de provincie.

Zonering 'Overig bebouwd gebied' en 'Buitengebied'
De locatie valt grotendeels (wat bebouwing betreft compleet) binnen de aanduiding ‘Overig bebouwd gebied’ en deels (een gedeelte van het parkeerdek) binnen de aanduiding ‘Buitengebied’. Het is ruimtelijk en architectonisch niet mogelijk om dit parkeerdek geheel binnen het bebouwd gebied te realiseren. De realisatie van het parkeerdek heeft echter juist tot doel om het verhard en bebouwd oppervlak in het buitengebied zoveel mogelijk te beperken. De bebouwing binnen het bouwvlak en binnen bestaande bebouwd gebied wordt door middel van het planvoornemen optimaal geclusterd en het parkeerdek sluit daar op aan. Daarmee wordt voldaan aan de doelstellingen van de provincie waarbij verstening van het buitengebied zoveel mogelijk wordt tegengegaan/voorkomen.

De bestaande bebouwing ligt in zijn geheel binnen het bebouwd gebied. In paragraaf 6.4.1 van het POL staat de Limburgse ambitie weergegeven voor wat betreft vrijetijdseconomie. Als één van de speerpunten voor Zuid-Limburg wordt hierbij ‘Agro-leisure Park’ (hierna: ALP) genoemd.
Binnen deze aanduidingen is het mogelijk om het ALP te ontwikkelen. Om verwarring te voorkomen betreft het de aanduiding buitengebied van het POL, niet het bestemmingsplan buitengebied.

Bebouwd gebied
Het "bebouwd gebied" is de Limburgse invulling van het begrip "bestaand stedelijk gebied" uit het Bro. Het (bestaand) bebouwd gebied betreft de huidige situatie en ruimtelijke dimensie van de steden en plattelandskernen en bedrijventerreinen in Limburg. Dit gebied is volgens een standaardmethodiek op basis van o.a. bestemmingsplannen en luchtfoto’s ingetekend door ETIL.
Woonterreinen, bedrijventerreinen en winkelgebieden vormen de basis, aangevuld met de aangrenzende openbare voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, bouwterreinen, begraaf-plaatsen, sportterreinen en dagrecreatieve terreinen, stortplaatsen en binnen dat gebied gelegen infrastructuur. Lintbebouwingen en kleinere clusters van bebouwing zijn niet apart op de POL-kaart onderscheiden als bebouwd gebied en maken onderdeel uit van het landelijk gebied. Het (bestaand) bebouwd gebied wordt onderverdeeld naar 3 zones: stedelijk centrum, bedrijventerrein en overig bebouwd gebied.

Overig bebouwd gebied
Deze zone omvat het resterende gedeelte van het bestaand bebouwd gebied (dus buiten de bedrijventerreinen en de stedelijke centra). Een deel ligt in de stedelijke invloedsfeer, deels gaat het om grotere en kleinere dorpen, buiten de steden of stedelijke invloedsfeer.
In de regionale visies en afspraken voor de verschillende thema's kan een verdere onderverdeling van het overig bebouwd gebied aan de orde zijn, met het oog op een goede op regio en thema toegespitste positionering van kernen.

Buitengebied
Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing. De grens tussen het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied is een belangrijke grens, onlosmakelijk onderdeel van de ladder van duurzame verstedelijking, één van de Limburgse principes. Vanwege het belang dat de provincie hecht aan een optimaal gebruik van het (bestaand) bebouwd gebied, is in het POL een (indicatief) kaartbeeld daarvan opgenomen, onderverdeeld in stedelijk centrum, bedrijventerrein en overig bebouwd gebied.

Het gaat om de weergave van de feitelijke situatie: geplande en beoogde uitbreidingen in uitleglocaties maken er geen deel van uit, meestal vallen die onder het buitengebied. Het is zeker geen visiekaart, die wordt door en met de drie regio's gemaakt in de trajecten van regionale visievorming, resulterend in bestuursovereenkomsten De precieze begrenzing van het (bestaand) bebouwd gebied gebeurt op gemeentelijk niveau. De regionale visies en afspraken bieden daarbij een belangrijk kader om uitspraken te doen over de zonering en daaraan gekoppelde principes. Die regionale visies krijgen vertaling in gemeentelijke structuurvisies en bestemmingsplannen. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om gebruik te maken van in de verleden gehanteerde begrenzingen zoals rode contouren. De beoogde bebouwing inclusief het parkeerdek is in zijn geheel gelegen binnen de rode contour van Nijswiller. Conform gemeentelijk beleid is het gebied dus binnen bestaand stedelijk gebied gelegen. De begrenzing van bijvoorbeeld het Nationaal landschap is ook afgestemd op de rode contour (zie figuur 3.2).

Beoordeling
Het grootste gedeelte van het plangebied is gesitueerd in het in het POL aangeduide 'overig gebouwd gebied' en voor een klein deel binnen het aangeduide 'buitengebied'. Daarbij dient opgemerkt te worden dat op een kleine strook van het aangeduide 'buitengebied' na, in het noorden bij de Hofstraat, alle gronden van het plangebied binnen de in het verleden gehanteerde rode contouren ligt (zie verbeelding bij het plan).
De nieuwe functionele invulling vindt plaats binnen 'overige bebouwd gebied' en voor een klein deel in het 'buitengebied'. Het betreft dan een gedeelte van het parkeerdek alsmede de buitenruimte behorende bij de planontwikkeling van ALP.

De voorgestane planontwikkeling past binnen de algemeen geformuleerde beleidsdoelstellingen/ aandachtspunten voor de zonering 'Overig bebouwd gebied' en 'Buitengebied'.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (december 2016)
In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking dient onder andere rekening te worden gehouden met het provinciale beleidskader. In Bijlage 3 en Bijlage 4 is de ladderonderbouwing voor de beoogde streekproductenwereld en het themahotel opgenomen. In die ladderonderbouwingen wordt ingegaan op het geldende provinciale beleid, ook ten aanzien van duurzame verstedelijking.

Geconcludeerd wordt dat de locatie onderdeel is van het bebouwd gebied van Nijswiller. De locatie ligt buiten het Beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg. Daarom past de ontwikkeling binnen de nieuwe bestuursafspraken (die voorzien in bescherming van het waardevolle landschap).

Het is gelet op de omvang van het beoogde programma niet realistisch om het concept in bestaande leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen. Overigens is door de initiatiefnemer van ALP onderzoek verricht naar mogelijke locaties met bestaande bebouwing, die in aanmerking zouden kunnen komen bezien vanuit de aspecten gewenste invulling, bereikbaarheid, uitstraling, financiële uitvoerbaarheid, beschikbaarheid in relatie tot planontwikkeling en situering in het Zuid-Limburgse Heuvelland. In deze zoektocht naar mogelijke locaties zijn, passend bij voornoemde uitgangspunten, geen andere locaties naar voren gekomen dan de huidige projectlocatie in Nijswiller.

De voorgestane conceptmatige totale invulling op de projectlocatie te Nijswiller is zowel in regionaal verband als met de provincie besproken.

Figuur 3.2: Fragmenten kaarten omgevingsverordening (bebouwd gebied buiten beschermingsgebied nationaal landschap

Als onderdeel van de Wijzigingsprocedure Omgevingsverordening Limburg 2014 (d.d. 11 november 2016) is de Bestuursovereenkomst Regionale afspraken Zuid-Limburg en de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (vastgesteld d.d. 21 december 2017) opgenomen. Conform deze stukken is onderhavig bestemmingsplan in de voorbereidingsfase en in het kader van de regionale afstemming, toegelicht en voorgelegd aan het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie. Tevens is het plan besproken in het Bestuurlijk Overleg Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Naar aanleiding van deze overleggen zijn adviezen opgesteld en is onderhavig bestemmingsplan daarop afgestemd. De genoemde adviezen zijn tevens samengevat in Bijlage 1 bij deze toelichting.

3.2.3 POL-principes voor de regionaal uit te werken thema's

Het POL vormt het vertrekpunt voor de regionale uitwerkingen. Naast de ambities, opgaven en visie op de regio's zijn vooral de in het POL opgenomen principes van belang. Het gaat daarbij om de algemene Limburgse principes van het POL. Er zijn een aantal POL-principes binnen het onderdeel detailhandel. Dit beleid is nog niet vastgesteld door de gemeente Gulpen-Wittem, maar wel in hoofdlijnen bekend. Aan deze hoofdlijnen treft u in deze paragraaf een toetsing aan.

De toetsing is onderstaand weergegeven met cursief de toetsing per onderdeel met betrekking tot het voorliggende initiatief:

- Voor nieuwe winkelgebieden of grotere uitbreidingen van bestaande winkelgebieden met regionale impact is er ruimte als deze aantoonbaar toegevoegde waarde bieden aan de regio, leiden tot versterking van de structuur en de vitaliteit van de binnensteden niet aantasten. Volgens de principes van het dynamisch voorraadbeheer moet de ontwikkeling ervan gepaard gaan met het verdwijnen van bestaande voorraad elders in de regio.

Het concept van het Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg is een vernieuwend en vooral multidisciplinair concept. De detailhandel is ondergeschikt aan het totale concept en beperkt van

omvang. Het totale concept vormt een versterking van de (toeristisch-)economische structuur van de regio Heuvelland en van Zuid-Limburg. Mede op grond van de Ladderonderbouwing voor de Streekproductenwereld zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze toelichting kan geconcludeerd worden dat de pijlers van het Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg ten opzichte van elkaar -en daarnaast op de regio rondom Nijswiller- een versterkende rol kunnen spelen. De realisatie van het Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg zal ertoe leiden, dat er nieuwe koopstromen zullen worden gegenereerd, met name vanuit Duitsland en een positief effect zal hebben op Zuid-Limburg als toeristische regio met een groot aanbod in streekproducten. De beperkte verschuivingen van omzetten (van de toevloeiing uit de omliggende gemeenten van € 750.000) zullen niet leiden tot een substantiële verslechtering van de het functioneren van het winkelaanbod in dagelijkse goederen in Gulpen-Wittem, Vaals en Simpelveld. Dit komt onder meer omdat het effect sterk is verspreid. Het realiseren van een vernieuwend concept Nijswiller D'n Hoaf leidt daarom niet tot een toename van de leegstand.

- Nieuwe ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande winkelgebieden. Als er ruimte is voor grotere nieuwe ontwikkelingen, dan heeft vestiging daarvan in de stedelijke centra de voorkeur, eventueel ook in de gebieden die direct daarop aansluiten. Er blijft ruimte voor verantwoorde doorontwikkeling van bestaande winkelgebieden elders in het bebouwd gebied, zolang deze passen bij (de schaal van) het verzorgingsgebied van het betreffende winkelgebied, de vitaliteit van de binnensteden niet aantasten en passen in de regionale visie. In het landelijk gebied, buiten de (dorps) kernen, willen we helemaal geen nieuwe winkels, met uitzondering van kleinschalige boerderijwinkels.

De locatie van het Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg is gevonden in het leegstaande gebouw van voormalige scholengemeenschap Sophianum te Nijswiller. Daarmee voldoet de locatie aan het beleidsuitgangspunt dat revitalisering en hergebruik van bestaand vastgoed te prefereren is boven elke nieuwbouwontwikkeling. De reeds bestaande locatie ligt in de kern Nijswiller met functies welke niet aanwezig zijn in het dorp. De ontwikkelingen vinden plaats binnen de rode contour. Uit de Ladderonderbouwing voor de Streekproductenwereld zoals opgenomen in Bijlage 2 alsmede de Marktruimtebepaling zoals opgenomen in Bijlage 4 blijkt bovendien dat er naast de marktruimte voor de totale ontwikkeling van het concept binnen de grensoverschrijdende regio, ook een eigenstandige marktruimte is voor een supermarkt als voorziening voor de kern Nijswiller en de direct omliggende kleine kernen. Er wordt echter niet voorzien in een supermarkt maar uitsluitend in een verswinkel met een ondersteunende winkel die de functie heeft om het aanbod ter plaatse aan te vullen met droge kruidenierswaren zodat de consument uit kan gaan van het gemak van one-stop-shopping.

- Winkels horen in principe niet thuis op bedrijventerreinen, behalve als het gaat om verkoop van goederen die zich bij uitstek leent voor vestiging op zo'n terrein. Op campussen worden detailhandelsbedrijven zonder inhoudelijke of functionele binding met de site uitgesloten.

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats op een bedrijventerrein.

- We zetten in op compactere winkelgebieden en clustering van winkels.

De ontwikkelingen vinden plaats als een clustering. Het complete concept versterkt de verschillende bedrijven, waardoor 'kruisbestuiving' kan ontstaan.

- Om te voorkomen dat grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden uitgroeien tot 'nieuwe binnensteden' wordt in deze gebieden geen ruimte geboden voor winkels uit branches die bij uitstek thuishoren in de stadscentra (zoals: kleding, schoenen). Voor supermarkten die niet (meer) in te passen zijn in binnensteden of de winkelgebieden in wijken en dorpskernen, is in uitzonderingsgevallen vestiging op zo'n terrein mogelijk. Het vraagt wel om een goede afweging, waarbij de onmogelijkheid voor vestiging in een regulier winkelgebied, de impact op de leefbaarheid en een passende (her)invulling van de vrijvallende locatie betrokken worden. In de regionale visies moet hiervoor een gezamenlijke lijn ontwikkeld worden.

Er wordt in het voorgenomen initiatief geen ruimte geboden aan winkels uit branches die bij uitstek

thuishoren in de stadscentra. Detailhandel dient te passen bij het Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg concept. Er wordt niet voorzien in een supermarkt. De beoogde winkel is complementair aan het concept aangezien het tevens als afzetkanaal dient ter ontwikkeling van de streekproducten die in breder verband in het Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg geëtaleerd worden. In de ladderonderbouwing voor de streekproducten- wereld (zie Bijlage 2) is aandacht besteed aan de vestiging op deze locatie ten opzichte van de bestaande detailhandelsstructuur in Nijswiller en de omgeving Gulpen-Wittem, Vaals en Simpelveld.
Een verswinkel zorgt, in aanvulling op het overige aanbod binnen het Agro-Leisure concept met maximaal 600 m² wvo (winkelvloeroppervlak) ten behoeve van de overige droge kruidenierswaren, voor een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van Nijswiller. Het complete concept geeft een nieuwe invulling voor het leegkomende gebouw van Sophianum te Nijswiller en het geheel is daarmee bij uitstek te kwalificeren als een passende herinvulling van een vrijvallende locatie. Zie voor de toetsing aan de regionale visie paragraaf 3.3.1.

- Voor initiatieven voor grotere nieuwe winkelgebieden, winkels of uitbreidingen zal steeds bekeken moeten worden of deze passen binnen de regionale visie. Er vindt daarover regionale afstemming plaats.

Zie voor de toetsing aan de Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul paragraaf 3.3.1.

- Aan de afweging ligt een ruimtelijk-economische effectenstudie ten grondslag. Bij de afweging speelt ook de ladder van duurzame verstedelijking een rol.

Zie voor de toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking paragraaf 3.2.5.

Aan de hoofdlijnen van het POL-principe onderdeel detailhandel kan worden voldaan. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid Limburg d.d. 21 december 2017 is vastgesteld. Zie ook paragraaf 3.3.2.

3.2.4 Provinciale omgevingsverordening "hoofdstuk ruimte"

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. In deze verordening is het provinciaal beleid nader uitgewerkt in regelgeving. Het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening 2014 zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. In het POL 2014 is een toelichting gegeven op de gemaakte keuzes voor de onderwerpen die in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening. De ruimte- verordening richt zich tot de gemeentebesturen. De instructies die in dit hoofdstuk staan moeten door de gemeentebesturen in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen. De ruimteverordening heeft dus geen rechtstreekse werking naar burgers en bedrijven, zoals dat voor de meeste andere hoofdstukken van de Omgevingsverordening 2014 wel het geval is. Omdat het hoofdstuk ruimte geen rechtstreekse doorwerking heeft is dit opgenomen onder het provinciaal beleid.

3.2.5 Duurzame verstedelijking

De programmaonderdelen voor het Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg zijn te beschouwen als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro.
In Bijlage 2 bij deze toelichting is een ladderonderbouwing opgenomen waarin de onderzoeksvraag wordt 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.

In Bijlage 3 is een ladderonderbouwing opgenomen waarin de onderzoeksvraag wordt beantwoord of het beoogde themahotel als onderdeel van het totaalconcept dat ondergebracht wordt in het Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg past binnen de kaders van duurzame verstedelijking, zoals geformuleerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. Een ontwikkeling moet daarin kortgezegd voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Voorziet de voorgenomen ontwikkeling in een actuele regionale behoefte?
- Kan in deze behoefte worden voorzien door herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied?
- Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, kan een nieuwe locatie worden gezocht die beschikt over verschillende middelen van vervoer en passend ontsloten is.

Overigens is per 1 juli 2017 de ladder gewijzigd (zie eerder paragraaf 3.1.4). De huidige ladder bevat geen treden meer. De oorspronkelijke trede 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
Niettemin is in onderhavig bestemmingsplan en de daarbij behorende laddertoetsen als bedoeld in Bijlage 2 en Bijlage 3 nog ingegaan op systematiek van de ladder met meerdere treden ter verantwoording van de locatiekeuze.
Dit betekent, dat in het kader van trede 2 en 3 van de (oude)ladder is beoordeeld of Nijswiller een geschikte locatie is om de behoefte op te vangen.
Voor zowel de functie "Streekproductenwereld" als voor het beoogde "themahotel" is een ladder-onderbouwing opgesteld. De ladderonderbouwing voor het hotel is opgenomen in Bijlage 3. De ladderonderbouwing voor de "Streekproductenwereld" is opgenomen als Bijlage 2.

In Bijlage 4 is onderzocht of er sprake is van een actuele behoefte aan een streekproductenwereld inclusief een 4-sterrenhotel met circa 80 kamers. Hierbij wordt gekeken 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. Op die manier wordt tot een integrale afweging gekomen voor de ontwikkeling van het hotel.

Conclusies:
Op basis van de bevindingen uit de ladderonderbouwingen zoals opgenomen in Bijlage 2 en Bijlage 3 wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder. De locatie is onderdeel van het bebouwd gebied van Nijswiller. De locatie ligt buiten het Beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg. Daarom past de ontwikkeling binnen de nieuwe bestuursafspraken (die voorzien in bescherming van het waardevolle landschap). Het is gelet op de omvang van het beoogde programma niet realistisch om het concept in bestaande leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen.
Op basis van de bevindingen uit de ladderonderbouwing wordt ten aanzien van de streekproducten-wereld geconcludeerd dat uit de uitgevoerde distributieplanologische analyse blijkt dat er een toekomstige behoefte is voor deze ontwikkeling en dat de effecten van deze ontwikkeling op de winkelstructuur in het marktgebied beperkt zijn tot beperkte verschuiving van koopstromen, waardoor in (zeer) beperkte mate een herverdeling van omzet plaatsvindt.
Gezien deze feiten en er geen andere relevante omstandigheden aanwezig of aan te dragen zijn, die een oordeel rechtvaardigen dat de voorziene ontwikkeling een uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening tot een relevante leegstand zal kunnen leiden, kan de voorgestane ontwikkeling als passend worden beschouwd en zal niet leiden tot een ongewenste toename van de leegstand.

Daarnaast komt bij de eventuele vraag of door de voorgestane ontwikkeling er sprake zou kunnen zijn van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau elders, geen doorslaggevende betekenis toe aan de vraag of overaanbod in een bepaald verzorgingsgebied en mogelijke sluiting van bestaande voorzieningen moet worden gevreesd, maar is het doorslaggevende criterium of inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat de Wro er niet toe strekt bedrijven tegen de vestiging van concurrerende bedrijven in hun verzorgingsgebied te beschermen. Concurrentie-verhoudingen vormen bij een planologische belangenafweging geen in aanmerking te nemen belang.
Er is geen onderbouwing dan wel aanleiding om te verwachten dat hiervan sprake zou zijn bij de voorgestane invulling en realisatie van het agro-leisure concept in het Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg op de projectlocatie in Nijswiller.

Met dit innovatieve initiatief voor een streekproductenwereld met hotel als onderdeel van het te realiseren Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en geen sprake van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau.

3.2.6 Marktruimtebepaling hotelkamers

Naast de in Bijlage 3 opgenomen ladderonderbouwing is nog een nader onderzoek gedaan naar de marktruimte voor hotelkamers. De resultaten van dat onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 4.

Op basis van het onderzoek worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Zet verder in op dagbezoek uit de grenslanden.
- Blijf investeren in voldoende krachtige en onderscheidende motieven voor beter bestedende inwoners uit buurlanden om Limburg te bezoeken. Dit is dé kans voor dagtoerisme in Limburg.
- Zet in op beter bestedende Nederlanders. Benut het krachtige imago van 'bourgondisch buitenland-gevoel' onder Nederlanders door in te zetten op nieuwe en meer bestedende doelgroepen met nieuwe verblijfsmotieven. Dit betekent een beleidsmatige focus op de meer bestedende verblijfs-sectoren bungalows en hotels. En focus op hoog bestedende dagrecreatieve segmenten zoals: recreatief winkelen, cultureel aanbod, attracties, evenementen en uitgaansfaciliteiten. Dit aanbod moet in alle gevallen onderscheidend zijn om gasten van buiten de provincie te trekken.

Tevens wordt voorgesteld om de zakelijke clusters in Limburg te verbinden met de gastvrijheids-economie. Daarmee wordt zakelijk Limburg onderscheidend: in Limburg is het gastvrij zaken doen in een bourgondische ambiance. Werken is onderdeel van het leven; de kwaliteit van leven en werken in Limburg is uitzonderlijk hoog. Om deze propositie te verzilveren is het nodig om kansrijke cross-overs te benutten (bijvoorbeeld tussen voedselinnovatie en gastvrijheid). Het beoogde initiatief geeft hier invulling aan, door het verbinden van een nieuw zakelijk cluster die in het agrarisch productiegebied moet liggen.

Zuid-Limburg heeft zich binnen Limburg minder sterk ontwikkeld op dag- en verblijfsrecreatie, maar is nog steeds dominant. De groei zit met name in buitenlands toerisme.
Verder is geconstateerd dat het hotelaanbod in Limburg is gefocust op Zuid-Limburg en in Limburg veel relatief kleinschalige (familie)hotels kent (het gemiddelde Limburgse hotel kent 23 kamers, landelijk is dat 36). Ondanks de vaak goede locaties ontbreekt het in de hotelsector soms aan marketingkracht en schaalniveau om effectief in te spelen op veranderingen in de (hotel)markt.

3.3 Regionaal beleid

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

De gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul hebben gezamenlijk een intergemeentelijke structuurvisie opgesteld.
De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) stelt het hebben van een structuurvisie verplicht. Vanwege een grote mate van gemeenschappelijkheid van de (leef)omgeving, omdat er een behoorlijke demografische verandering binnen de regio gaat plaatsvinden die in alle 3 de gemeenten consequenties zal hebben en ten behoeve van de verankering van het zogenaamde Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), hebben de 3 gemeenten besloten dit gezamenlijk te doen.
In de structuurvisie is het ruimtelijke beleid en het sectorale beleid met ruimtelijke consequenties van de 3 gemeenten opgenomen, voor een termijn van 15 jaar. Het kader voor de structuurvisie wordt gevormd door het beleid op hoger bestuurlijk niveau. Over de voorliggende locatie staat in de intergemeentelijke structuurvisie het volgende geschreven:
"*Rond 2015 gaat de VMBO-school van Nijswiller naar de locatie Sophianum in Gulpen. Over een herbestemming van het gebouw/terrein moet nog gedachten vorming plaats vinden. Alternatieven liggen voor de gemeente in de sfeer van woningbouw (hogere sector), bedrijfsverzamelgebouw, artistiek centrum Gulpen-Wittem, behoud aula als gemeenschapsvoorziening voor Nijswiller, ontwikkelingen in de medische of in de verzorgende sfeer. De bereikbaarheid is in principe redelijk tot goed*".

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

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg is een gezamenlijke ruimtelijk-economische visie en handelingskader voor de winkel-, kantoren en bedrijventerreinenmarkt in Zuid-Limburg in de drie subregio's Maastricht-Heuvelland, Westelijke Mijnstreek en Parkstad Limburg. De visie is opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten, waaronder Gulpen-Wittem. Op 21 december 2017 is de Structuurvisie door de raad van de gemeente Gulpen-Wittem vastgesteld. Ook de overige gemeenten hebben de structuurvisie inmiddels vastgesteld en daarmee is de structuurvisie zelfbindend voor de betreffende gemeenten. Gemeenten spreken elkaar aan op uitvoering en naleving van de SVREZL. De werking van de structuurvisie wordt geborgd in de provinciale omgevingsverordening (zie ook paragraaf 3.2.4).

In het SVREZL wordt een vijfledige opgave benoemd:

- Behoud van de leefbaarheid en versterking van de hoofdstructuur in de segmenten winkels en kantoren.
- Het verdunnen van de bestaande vastgoedvoorraad in de segmenten winkels, kantoren en bedrijventerreinen, daar waar sprake is van een overschot.
- Het stap-voor-stap terugdringen van ongewenste planvoorraad buiten de hoofdstructuur in winkels en kantoren tot er op subregioniveau sprake is van frictieleegstand.
- Het faciliteren van kwalitatieve toevoegingen die passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.
- Het, door middel van herbestemming, bijdragen aan verbetering van het gebruik en de functionaliteit van de bestaande locatie (kavel, pand, gebied). Overigens kan het hierbij gaan om bebouwde of onbebouwde bestemmingen.

Het planvoornemen sluit met name aan op de laatste twee bullets. Ter plaatse wordt bestaande, leegstaande panden, herbestemd voor een nieuwe functie. Daarnaast wordt, in plaats te amoveren

leegstaande bebouwing, een nieuw hotel gebouwd. De behoefte aan deze functies wordt in deze toelichting uitvoerig onderbouwd. Zowel de bestaande als de nieuwe bebouwing wordt daarbij ingepast door gebruik groene daken en gevelbekleding en landschappelijk door de aanplant van bomen en struiken.

Met het planvoornemen wordt de leefbaarheid van de kern Nijswiller verbeterd aangezien een leegstaande locatie een kwalitatieve invulling krijgt. Daarmee wordt tevens verval van het gebied voorkomen. Het planvoornemen voorziet op de locatie, door het professionaliseren van de productie én verkoop die door dit concept wordt gestimuleerd en ondersteund, in een nieuwe economische drager. Een economische drager voor de agrarische bedrijven in het Heuvelland, waardoor deze vitaal kunnen blijven en duurzaam het agrarische heuvellandlandschap kunnen blijven vormgeven.

Het planvoornemen is in de voorbereidingsfase en in het kader van de regionale afstemming, toegelicht en voorgelegd aan het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie. Tevens is het plan besproken in het Bestuurlijk Overleg Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Naar aanleiding van deze overleggen zijn adviezen opgesteld en is onderhavig bestemmingsplan daarop afgestemd. Daarmee is zeker gesteld dat het planvoornemen voldoet aan de afspraken zoals on der andere vertaald in de SVREZL.

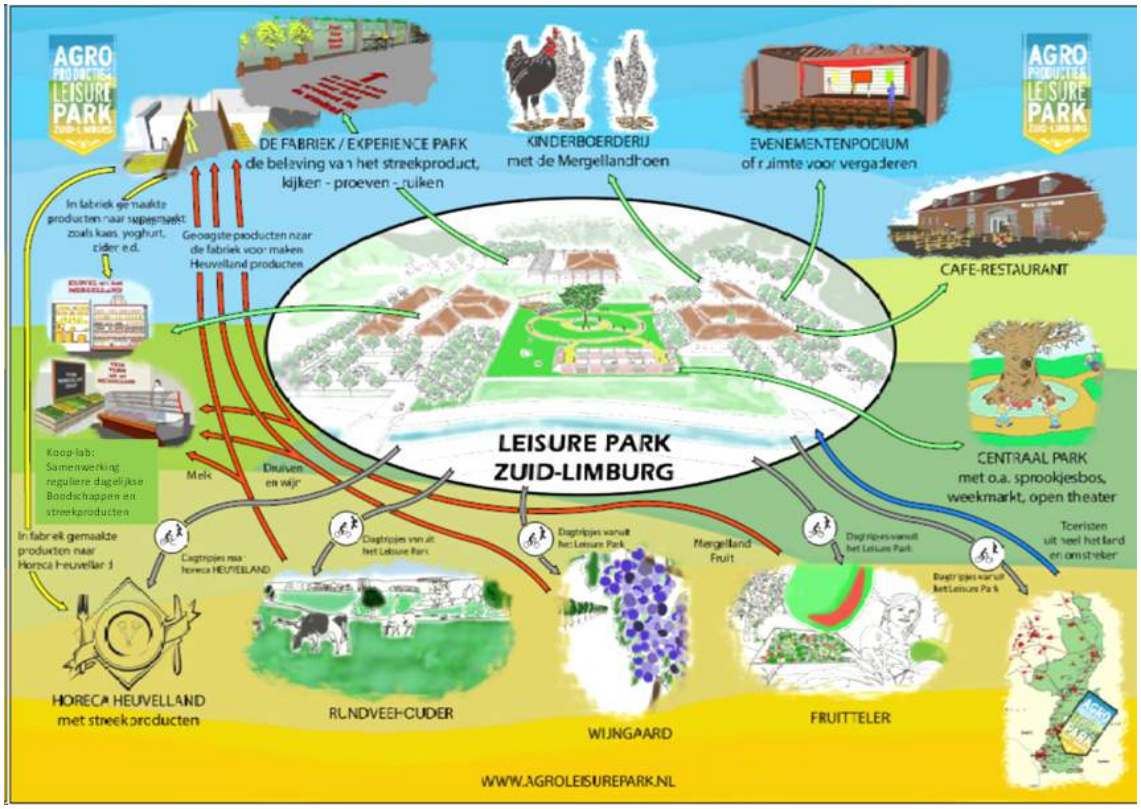
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toeristische visie Gulpen-Wittem, Gulpen-Wittem: middenin het Heuvelland (2016)

Het toerisme vormt voor de gemeente Gulpen-Wittem een belangrijke economische drager. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt zowel bij de toeristische ondernemers als bij de gemeente. De gemeente Gulpen-Wittem legt in de toeristische visie ambities vast om deze sector te ondersteunen en ontwikkelingskansen te geven voor de toekomst.

Om de noodzakelijke transitie en het realiseren van de visie kracht bij te zetten zijn door toeristische ondernemers en gemeenteraad doorbraakprojecten geformuleerd. Agroproductie & Leisure Park Zuid-Limburg in Nijswiller en het verbinden van agrarische streekproducten aan horeca-recreatie-retail is hierbinnen als 1 van de 6 excellentie projecten aangemerkt: "De realisatie van een duurzaam agropark met cider- en zuivelproductie, versmarkt, horeca en recreatie."

De producten en diensten zijn gebaseerd op de authenticiteit, de uniciteit en de verbinding met het Heuvelland. Projectplannen zijn al gereed.



Figuur 3.3: Concept leisurepark

- Doel: een achterliggend doel is om (agrarische) streekproducten in de lokale horeca, bij logiesverstrekkers en retail te verkopen.
- SMART: 15 agrariërs leveren in 2017 structureel aan 60 logiesverstrekkers, horecabedrijven en retailers uit de gemeente. Prijs, leveringszekerheid en andere belemmeringen zullen overwonnen moeten worden.
- Impact: economische versterking van verschillende sectoren en een toegenomen onderscheidend vermogen van het Heuvelland: gasten ervaren door alle zintuigen dat ze in het Limburgs Heuvelland zijn omdat ze overal lokale cider, wijn, melk, kaas, vlees en fruit treffen.

Een uitvoer van deze project-ideeën draagt bij aan een excellente toeristische bestemming.

Toetsing
De ontwikkeling van een hotel op deze herontwikkelingslocatie is in overeenstemming met het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het landschap wordt niet aangetast door hergebruik van een bestaande locatie in de kern van Nijswiller.
Hergebruik van bestaande monumentale bebouwing is voor het beoogde programma niet mogelijk gebleken. De locatie is specifiek als herontwikkelingslocatie en als excellentieproject aangemerkt.

3.4.2 Strategische visie Duurzaam versterken en ontwikkelen

De gemeente Gulpen-Wittem heeft op basis van een uitvoerige voorbereiding en een dialoog met inwoners en stakeholders haar strategische visie voor de periode 2009-2020 opgesteld.

De gemeente Gulpen-Wittem benut haar centrale ligging in het groene grensoverschrijdende hart van het euregionale stedelijk netwerk om de kwalitatief hoogwaardige combinatie van natuur, cultuurlandschappelijk, sociaal-maatschappelijk en cultuurhistorisch basiskapitaal in haar unieke samenhang verder door te ontwikkelen ten behoeve van haar inwoners, ondernemers en bezoekers. De gemeente maakt consistente keuzes, uitgaande van het 'ja, mits'-principe en stelt daarin de duurzaamheid en het erfgoed centraal. De gemeente werkt als daadkrachtige regisseur op kern-, gemeentelijk en regionaal niveau nauw samen met haar publieke en private partners.

De gemeente heeft gekozen voor het ontwikkelingsscenario: 'Duurzaam versterken en ontwikkelen'. Dit scenario is gebaseerd op drie pijlers (kernen, buitengebied en gemeentelijke organisatie), met bijbehorende centrale doelstellingen, en vijf primaire strategische keuzes (drietrapsbenadering, dynamische erfgoedstrategie, gezamenlijk beheer, 'ja, mits'-principe en duurzaamheid.

Basiskeuzes: het strategische beleidskader in de periode 2009-2020.
Het scenario is voor de relevante beleidsthema's per pijler verder uitgewerkt in de vorm van basiskeuzes. Deze basiskeuzes zullen door de gemeente worden vertaald in tactische en operationele doelstellingen.

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

Hoofdstuk 4 RANDVOORWAARDEN / ONDERZOEKEN

4.1 Beoogde ontwikkeling

Op de locatie van het voormalige Sophianum te Nijswiller wordt een Agro Leisure Park ontwikkeld, een combinatie van meerdere functies in een totaalconcept, bestaande uit retail, horeca, leisure en productie.

Binnen het ALP zullen de volgende functies een plaats krijgen:

1. Een kleinschalige zuivelfabriek;
2. Een kleinschalige ciderfabriek (met name botteling);
3. Ambachtelijke bedrijvigheid;
4. Overige voedselproductie en - bereiding;
5. Detailhandel in de vorm van een streekproductenwereld;
6. Horeca 1, 2 of 4 als onderdeel van het Leisurepark c.q. het hotel;
7. Verblijfsrecreatie in de vorm van een (4*) hotel met maximaal 80 kamers;
8. Maatschappelijke doeleinden;
9. Recreatie;
10. Een brandweerkazerne;
11. (kleinschalige) detailhandel; (ondergeschikt aan retail, horeca, leisure of productie);
12. Evenementen, uitsluitend op grond van nog te verlenen evenementenvergunning (en); (ondergeschikt aan retail, horeca, leisure of productie);
13. Congresdoeleinden; (ondergeschikt aan retail, horeca, leisure of productie);
14. Parkeren; (ondergeschikt aan retail, horeca, leisure of productie);
15. Kantoorfaciliteiten (ondergeschikt aan retail, horeca, leisure of productie);
16. Een beeldbepalend element in de vorm van een (uitkijk)toren;
17. Exposities en tentoonstellingen; (ondergeschikt aan retail, horeca, leisure of productie);
18. En andere gezien de aard, omvang en intensiteit bij bovenstaande passende functies (ondergeschikt aan retail, horeca, leisure of productie).

Uitgangspunt is dat de vier elementen binnen ALP in samenhang worden ontwikkeld. De exacte maatvoering van de onderdelen is afhankelijk van investeerders en toekomstige onderhandelingen.

4.2 Landschappelijk inpassingsplan op hoofdlijnen

Het planvoornemen voorziet in een duurzame herontwikkeling van een voormalig scholencomplex. Er zal voornamelijk gebruik worden gemaakt van duurzame en natuurlijke materialen en zowel de bestaande als de nieuwe bebouwing wordt voorzien van een groendak.

Als extra compensatie is als referentie een landschappelijk inpassingsplan gemaakt ten behoeve van de verbetering van de omgevingskwaliteit ter plaatse. Het inpassingsplan is in dit bestemmingsplan opgenomen als Bijlage 13 behorende bij de toelichting. Benadrukt wordt dat het een referentie betreft van de mogelijke landschappelijke inpassing van de beoogde nieuwe functies en bebouwing. Een landschappelijk inpassingsplan op hoofdlijnen dus. Een definitieve landschappelijke inpassing zal tot stand komen zodra het project planologisch mogelijk is gemaakt en de plannen nader uitgewerkt kunnen worden. In het vergunningentraject zal de landschappelijke inpassing op uitwerkingsniveau aan de orde komen.

In het landschappelijk inpassingsplan op hoofdlijnen wordt aangegeven dat het van belang is om bij de omvorming en plaatsing van nieuwe bebouwing, rekening te houden met het behoud van de openheid en vergezichten. Praktisch gezien komt het neer op het rekening houden met het microreliëf en aansluiting zoeken bij bestaande bebouwing en/of landschapselementen.

Een deel van de huidige bebouwing is op de meest optimale plek net buiten de beekdalbodem gebouwd op hellingen parallel aan de hoogtelijnen. De gebouwen komen uit de helling geschoven in de overgang naar het beekdal. De hoogteligging en richting van de nieuwbouw aan de noordzijde van het terrein kan hierop inspelen door deze als het ware in de glooiing te schuiven, zo ontstaat er een betere overgang van het terrein naar het landschap.
Daarnaast is het belangrijk goed om te gaan met de zichtbaarheid van gebouwen in het landschap. Materiaal en kleur van bebouwing, hoogte van gebouwen en de groene aankleding van gebouwen kunnen veel doen in de beleving van het landschap.

In de bestaande situatie is een goede inpassing van het complex in het landschap verstoord, doordat in het verleden op het terrein teveel is aangebouwd. Door deze aanbouwen te amoveren of te optimaliseren kan het karakter van het aanwezig landschap weer worden verstrekt. De gebouwen (bestaand en nieuw) dienen herkenbaar te zijn naar de omgeving, maar wel minder “fysiek” aanwezig te zijn. Het binnenterrein dient hoofdzakelijk voor ontsluiting en parkeren en rondom krijgt de bebouwing zichtbare functies voor de herkenbaarheid van het terrein naar de omgeving. Groene elementen helpen hierbij en worden tevens ingezet voor de benodigde inpassing. Deze elementen bestaan onder meer uit de aanleg van fruitboomgaarden en hagen.
Het doel is het landschap over te laten gaan in het gebouw en het gebouw over te laten gaan in het landschap, waarbij de skyline van het gebouw zich aanpast aan de hoogteligging van het landschap door transparantie, natuurlijke materialen en terughoudend kleurgebruik. De nieuwbouw wordt daarbij in de helling geschoven en parkeren wordt gestaffeld opgelost in twee lagen in de helling. Door het toepassen van groen daken, met isolatie beklede en met hout afgewerkte gevels en een groene terreininrichting wordt geprobeerd het gebouwencomplex zoveel mogelijk te laten opgaan in haar omgeving. Afplanten en aankleden van het terrein met inheemse loofbomen en fruitboomsoorten moeten hieraan bijdragen.

Figuur 4.1: Landschappelijk inpassingsplan (indicatief)

Het terrein wordt opgedeeld in drie gebieden die logisch met elkaar zijn verbonden. Aan de noordzijde wordt een boomgaard met natuurlijk gras gerealiseerd. Het gebied zal aan de noordzijde, vanuit de Hofstraat, niet langer meer ontsloten worden. Deze toegang zal uitsluitend nog gebruikt worden als calamiteitenontsluiting.
In het entreegebied aan de zuidzijde van het plangebied, ten noorden van de ontsluitingsweg Kolmonderstraat, worden de parkeerplaatsen omzoomd door hagen binnen een decor van bomen. De parkeerplaats op het middenterrein krijgt een grasachtige uiterlijk met hagen.
Aan de noord-, oost- en westrand van het plangebied wordt een sterke visuele scheiding verkregen door het aanplanten van fruitbomen of houtwalletjes.

Voor de groenaankleding zullen hoofdzakelijk inheemse in de regio voorkomende soorten worden toegepast, zoals wilg, els en eik. De toegepaste materialen dienen een duurzaam karakter te hebben met een natuurlijke uitstraling.

Gedachte wordt aan:
- groen: inheemse bomen en hagen;
- grasvlakken: geschoren grastaluds, wilde bloemenweiden;
- loopverhardingen: betonstraatstenen in combinatie met natuursteen vlakken;
- rijverharding: gebakken klinkers, grasbetonstenen;
- meubilair: hout en staal.

<u>Beoordeling</u>
Het planvoornemen is goed in de omgeving landschappelijk in te passen, waarbij de omgevingskwaliteit ter plaatse zelfs kan verbeteren ten opzichte van de bestaande situatie ter plaatse. Het landschappelijke inpassingsplan zal in het kader van het vergunningentraject nader worden uitgewerkt.

4.3 Milieu

4.3.1 IPPC

Als categorieën vergunningplichtige inrichtingen worden de categorieën inrichtingen aangewezen waartoe een IPPC-installatie behoort.
In bijlage 1 bij de RICHTLIJN 2010/75/EU van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 inzake industriële emissies (geïntegreerde preventie en bestrijding van verontreiniging) worden de categorieën van activiteiten genoemd.
In categorie 6, onder 6.4 wordt de volgende activiteit beschreven: “De bewerking en verwerking behalve het uitsluitend verpakken, van de volgende grondstoffen, al dan niet eerder bewerkt of onbewerkt, voor de fabricage van levensmiddelen of voeder van: uitsluitend plantaardige grondstoffen met een productiecapaciteit van meer dan 300 ton per dag eindproducten of 600 ton per dag eindproducten indien de installatie gedurende een periode van niet meer dan 90 opeenvolgende dagen in om het even welk jaar in bedrijf is”.

Het initiatief blijft ruimschoots beneden deze grenswaarden.
Er zijn géén andere categorieën in bijlage 1 genoemd welke het initiatief een IPPC installatie zouden kunnen maken.

Beoordeling
Uit voorgaande inventarisatie blijkt dat er geen sprake is van een IPPC-installatie. Derhalve geldt er geen vergunningplicht omdat het geen inrichting betreft waartoe een IPPC-installatie behoort.

4.3.2 Activiteitenbesluit

Het Activiteitenbesluit bevat algemene milieuregels voor bedrijven. Bedrijven die vallen onder het regime van het Activiteitenbesluit hebben vaak geen vergunning voor het oprichten of veranderen van een milieu-inrichting nodig.

Het Activiteitenbesluit is een Algemene Maatregel van Bestuur. Het betekent dat bedrijven aangeduid met het begrip inrichting, die onder dit besluit vallen, geen aparte vergunning nodig hebben, maar wel moeten voldoen aan de voorschriften uit het besluit. De voorschriften zijn bedoeld om een zo groot mogelijke bescherming van het milieu te bereiken. Meer specifiek gaat het daarbij om het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van gevaar, schade of hinder voor de directe omgeving. Daarnaast zijn meer op preventie gerichte voorschriften opgenomen over verwijderen, voorkomen en hergebruiken van afvalstoffen en zuinig gebruik van energie en water.

4.3.3 Wet milieubeheer

De Wm (Wet milieubeheer) geeft in artikel 1.1, derde lid de definitie van een inrichting. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepalen of er naast het van toepassing zijn van milieuregels uit het activiteitenbesluit sprake is van vergunningplicht.

Inrichting:
Het initiatief betreft een inrichting zoals bedoeld in artikel 1.1, derde lid van de Wm (Wet milieubeheer). De inrichting voldoet geheel aan de definitiebepaling van artikel 1.1, lid 1 van de Wm: *‘elke door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht’.*
Alleen inrichtingen volgens deze definitie zijn op grond van de Wm vergunningplichtig. Hiervan is in voorliggende aanvraag sprake.

Vergunningplicht:
Het onderhavige initiatief heeft betrekking op een ALP opgebouwd uit de pijlers retail, horeca, leisure en productie. Deze zijn getoetst aan de volgende wettelijke criteria:

Uit de Wabo volgt welke toestemming(en) noodzakelijk zijn.
De omgevingsvergunning milieu (Wabo, artikel 2.1 onder e) en/of Omgevingsvergunning beperkte milieutoets (Wabo, artikel 2.1 onder i).

Op grond van de categorieën inrichtingen in bijlage I, van het Bor blijkt dat het initiatief onder te brengen is in de categorieën 9 en 18.
In categorie 9 zijn inrichtingen aangewezen voor het vervaardigen, bewerken of verwerken van voedingsmiddelen.
In categorie 18 zijn inrichtingen gedefinieerd als “Hotels, restaurants, pensions, cafés, cafetaria's, snackbars en discotheken, alsmede aanverwante inrichtingen waar tegen vergoeding logies worden verstrekt, dranken worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt”.

Uit de inventarisatie via de Activiteitenbesluit Internetmodule (AIM) en uit de wetteksten van de Wabo/Bor blijkt dat voor de elementen waar de aanvraag op steunt (retail, horeca, leisure en productie) sprake is van een type B-inrichting waarvoor waarschijnlijk een OBM nodig is waarbij een aantal milieuregels geldt uit het Activiteitenbesluit.

4.3.4 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

4.3.4.1 Kader

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woningen de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.
De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Op deze manier krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een omgevingsvergunningsprocedure.

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Op 1 juli 2010 is de Wet Modernisering m.e.r. in werking getreden. Deze wet wijzigt de Wet milieubeheer daar waar het gaat om de procedures en de wettelijke bepalingen aangaande het (al dan niet verplicht) opstellen van een milieueffectrapport (MER) en heeft tot doel de regelgeving te vereenvoudigen. Samenhangend hiermee is op 1 april 2011 het besluit tot wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen het aanpassen van de richtlijnen met betrekking tot de activiteiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling of een m.e.r. moet worden opgesteld. Dat wil zeggen het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:
- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:
- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In het Besluit m.e.r. zijn categorieën opgenomen dat in bepaalde gevallen de aanleg, wijziging of uitbreiding van een bedrijventerrein project m.e.r.-beoordeling plichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een bepaalde omvang.
- Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het doorlopen van een m.e.r. verplicht is.
- Onderdeel D bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is.

4.3.4.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

De ontwikkeling van het Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg in het plangebied wordt in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage aangemerkt als: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

De in dit plan besloten ontwikkeling wordt in het algemeen niet gezien als een m.e.r.- plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij:
- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

onderdeel C

Uit het initiatief volgen géén activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het doorlopen van een m.e.r. verplicht is op grond van onderdeel C.

onderdeel D

Uit het initiatief volgen activiteiten die passen binnen de omschrijving uit onderdeel D. Onderhavig planvoornemen voorziet echter in de ontwikkeling van een bedrijfsvloeroppervlak van minder dan 200.000 m^2. De voorgestane ontwikkeling (ALP) binnen het plangebied heeft een vele malen geringere omvang en ligt derhalve beneden de genoemde drempelwaarden.

In het kader van de voorbereiding is tevens geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Het plangebied ligt op een afstand van circa 500 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Geuldal.

Gezien de invulling van het tussenliggende gebied en de aard van de ontwikkeling heeft het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten naar verwachting geen significant negatief effect op het Natura 2000-gebied Geuldal.
Deze aanname wordt bevestigd door de rekenresultaten om de effecten van de ontwikkeling voor wat betreft stikstofdepositie in beeld te brengen. Deze berekeningen zijn met het rekenprogramma Aerius verricht. De uitkomsten zijn opgenomen in Bijlage 8 bij deze toelichting. Uit de berekeningen blijkt dat

de uitstoot stikstofdepositie naar de omliggende gevoelige habitattypen hoger is dan de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jr, namelijk: 0,11 mol/ha/jr. op Natura 2000-gebied Geuldal. De uitkomsten liggen echter onder de grenswaarde van 1 mol ha/jr en hoeven niet gemeld te worden zolang de stikstofruimte van het PAS beschikbaar is.

Ten behoeve van het planvoornemen is een vormvrije mer-beoordeling gemaakt. Deze is opgenomen in Bijlage 9 bij deze toelichting. Uit de vormvrije mer-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een mer-procedure.

Conclusie
Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen er geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden, welke aanleiding geven om te veronderstellen dat er sprake is van significante negatieve effecten, die een m.e.r.-(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

Beoordeling
Gezien de ligging en omvang van het project en het bestaande grondgebruik kunnen op voorhand significante milieueffecten, waarin het opstellen van een m.e.r. een meerwaarde heeft voor de besluitvorming, worden uitgesloten.

4.4 Bodem en grondwater

4.4.1 Toetsingskader

De Wet bodembescherming is op 3 juli 1986 inwerking getreden en bevat het wettelijk kader voor het bodembeleid. Op 1 januari 2006 is de Wet Bodembescherming gewijzigd (artikel 46 Besluit financiële bepalingen bodemsanering). De grote hoeveelheid verontreinigde locaties maakte dit noodzakelijk. Met de voortzetting van het toenmalige beleid zou het nog zeker honderd jaar duren voordat de Nederlandse bodem `schoon' is. De nieuwe regels moeten er voor zorgen dat de bodem-verontreinigingsproblematiek in circa vijfentwintig jaar wordt beheerst. Dit door bodemsaneringen beter aan te laten sluiten bij de maatschappelijke dynamiek. Het doel is zo te komen tot een effectiever bodembeleid.

De Wet bodembescherming (Wbb) bevat de voorwaarden die (kunnen) worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft alleen betrekking op landbodems. De belangrijkste basis vormt het 'zorgplicht' artikel 13. Ieder die op of in de bodem handelingen verricht en die weet of redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat door die handelingen de bodem kan worden verontreinigd of aangetast, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd, teneinde die verontreiniging of aantasting te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de verontreiniging of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken. Indien de verontreiniging of aantasting het gevolg is van een ongewoon voorval, worden de maatregelen onverwijld genomen.

Vrijwel alle gebruiksvormen kennen in meerdere of mindere mate interactie met de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Daarmee is het aspect bodemkwaliteit ook van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging.

Volgens de modelverordening van de VNG is er een bodemonderzoek noodzakelijk indien er op de locatie mensen langer dan 2 uur in de gebouwen verblijven. In de onderhavige situatie is dit het geval.

Beleidskader Bodem 2010
Op 28 september 2010 hebben Gedeputeerde Staten het Beleidskader bodem 2010 vastgesteld. Dit beleidskader omvat het provinciale beleid voor de aanpak van bodemverontreiniging in Limburg, en vervangt het Beleidskader bodem 2005.

Limburgs bevelsbeleid Wet bodembescherming 2010
Op 31 augustus 2010 hebben Gedeputeerde Staten het Limburgs beleid Wbb 2010 vastgesteld. Dit bevelsbeleid heeft betrekking op het inzetten van onderzoeks- en saneringsbevelen, het bevel tot het treffen van tijdelijke beveiligingsmaatregelen (bevel TBM) en het bevel tot het nemen van beheers-maatregelen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen een bevel jegens de veroorzaker, de eigenaar, de erfpachter of de zakelijk of persoonlijk gerechtigde die het terrein bedrijfsmatig gebruikt of heeft gebruikt (hierna: gebruiker) en drie bijzondere categorieën: grondwaterverontreiniging op niet-bronpercelen, bewoners en erfgenamen. Het bevelsbeleid is afgestemd met de notitie 'Beleidsregel kostenverhaal, artikel 75 Wbb april 2007' van VROM.

4.4.2 Toetsing

Vrijwel alle gebruiksvormen kennen in meerdere of mindere mate interactie met de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Daarmee is het aspect bodemkwaliteit ook van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging.

Volgens de modelverordening van de VNG is er een bodemonderzoek noodzakelijk indien er op de locatie mensen langer dan 2 uur in de gebouwen verblijven. In onderhavige situatie is dit het geval. Bij bestemmingswijzigingen en/of planologische ontheffingen ten behoeve van de uitbreiding van een bouwvlak staat in de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Limburg de te volgen handelswijze weergegeven met betrekking tot bodemonderzoek.

Historisch bodemonderzoek
In opdracht van de initiatiefnemer heeft Tritium B.V. een historisch bodemonderzoek uitgevoerd op de voorliggende locatie met als doel om te beoordelen of in het kader van de voorgenomen ontwikkeling, de locatie verdacht is op het voorkomen van bodemverontreinigingen. Dit rapport is als Bijlage 10 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Op grond van het historisch bodemonderzoek is de onderzoekslocatie als ‘niet-verdacht’ beoordeeld. Er zijn op een ondergrondse tank na geen aanwijzingen dat op de onderzoekslocatie en in de directe omgeving activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de bodem verontreinigd kan zijn geraakt. Onbekend is of de ondergrondse tank nog aanwezig is en/of gesaneerd is. Afhankelijk van feitelijke situatie wordt de tank conform KIWA gesaneerd.

4.4.3 Conclusie

Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat de voorliggende locatie als 'niet verdacht' kan worden beschouwd. Aanvullend onderzoek rondom de ondergrondse tank is noodzakelijk zodra gebouwd gaat worden, danwel de locatie in gebruik wordt genomen. Betreffende dit onderwerp zijn in de koopoptie, welke de Stichting Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg heeft op de voorliggende locatie, afspraken gemaakt met de gemeente Gulpen-Wittem. Om privacy redenen is de koopoptie niet bij deze toelichting onderbouwing gevoegd.

Beoordeling

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Toetsingskader

De 'Wet luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

4.5.2 Toetsing

Bij de beoordeling van de invloed van een initiatief op de luchtkwaliteit dient de gevraagde ontwikkeling getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Dit staat in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Een vergunning kan in principe verleend worden indien er geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt. Is er toch sprake van een overschrijding, dan kan de vergunning alleen verleend worden indien de luchtkwaliteit door het project niet of niet in betekenende mate verslechtert.

Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen). Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

a. inrichtingen;
b. infrastructuur;
c. kantoorlocaties;
d. woningbouwlocaties.

Voor onderhavig project is met behulp van de zogenoemde NIBM-tool berekend of het in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten van die berekening zijn in figuur 4.2 weergegeven. De extra voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer zijn gebaseerd op de

mobiliteitstoets zoals opgenomen in Bijlage 6 behorende bij de toelichting en daarmee representatief.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	**2018**
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	2150
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	1,78
	PM_{10} in µg/m^3	0,37
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk		

Figuur 4.5.1: Resultaten NIBM-tool.

Om, op basis van de uitkomsten van de NIBM-tool te kunnen beoordelen of het plan significant bijdraagt is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2016 (http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Provincialeweg N281.

Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat zowel in de huidige situatie (peildatum 2015) als in 2020 en in 2030 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs de N281 (id 391026012) ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen voor deze peildata zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Jaar	Concentratie NO2 (in µg/m³)	Concentratie PM10 (in µg/m³)	Overschrijdingsdagen PM10	Concentratie PM2,5 (in µg/m³)
2016	19,55	18,86	6,8	11,47
2020	15,21	19,51	7,2	11,86
2030	9,33	17,45	6,1	9,91

Tabel 1: Concentratie luchtverontreinigende stoffen N281

Voor de luchtverontreinigende stoffen NO2 en PM2,5 zijn geen overschrijdingsdagen. Deze zijn dan ook niet opgenomen in bovenstaande tabel. De overschrijdingsdagen voor de stof PM10 zijn per peildatum wel inzichtelijk gemaakt.

Ook de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs de N278 (id 390026045) liggen ruimschoots onder de grenswaarden. De concentraties luchtverontreinigende stoffen voor de N278 zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Jaar	Concentratie NO2 (in µg/m³)	Concentratie PM10 (in µg/m³)	Overschrijdingsdagen PM10	Concentratie PM2,5 (in µg/m³)
2016	18,29	18,72	6,7	11,40
2020	14,46	19,41	7,14	11,82
2030	8,98	17,34	6,1	9,87

Tabel 2: Concentratie luchtverontreinigende stoffen N278

Omdat in de huidige situatie de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof ruimschoots onder de grenswaarden liggen zal de verwachte toename van deze concentraties ten gevolge van de beoogde ontwikkeling (zie uitkomsten NIBM-tool) niet zorgen voor een overschrijding van de grenswaarden.

4.5.3 Conclusie

Aangezien de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide en fijnstof ook na realisatie van het ALP ruimschoots onder de grenswaarden liggen, vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Beoordeling

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse. Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder c van de Wet milieubeheer kan het planvoornemen doorgang vinden.

4.6 Milieuzonering / Bedrijvigheid

4.6.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de realisatie van bedrijven, waaronder mede begrepen horecabedrijven, nabij milieugevoelige objecten (veelal woningen) of visa versa:

- een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd ter plaatse van de woningen;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de eventueel in de omgeving aanwezige bedrijven/inrichtingen.

Om in dit bestemmingsplan de belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering goed mee te nemen wordt is voor dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerhande milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie. De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt een kortere afstand dan bij een rustige woonwijk.
De handreiking onderscheid een zestal milieucategorieën met potentiële milieuemissies: van heel licht (milieucategorie 1) tot heel zwaar (milieucategorie 6). In de handreiking is een lijst opgenomen met ruim 600 verschillende typen bedrijvigheid, elk met een eigen milieucategorie.

De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI -codes) in deze staat gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (veelal woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;

- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
- categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
- categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
- categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
- categorie 5.3: grootste afstand 1.000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

Naarmate de milieubelasting van de activiteiten groter is, wordt uitgegaan van een grotere richtafstand.
Een rustige woonwijk is als volgt gedefinieerd: Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor.

De richtafstanden vormen een eerste indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten worden gesitueerd. Bouwen binnen de richtafstanden is eveneens aanvaardbaar, indien uit onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij milieuhinder voorkomen wordt.

Met betrekking tot het aspect bedrijven en milieuzonering zijn twee aspecten van belang: het milieueffect van de te realiseren voorzieningen naar de omgeving en het effect van omliggende woningen op de planontwikkeling. Deze aspecten worden hierna belicht.
De handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' is dus een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke ordening. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan.

4.6.2 Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom, met een overwegende woningfunctie. Er zijn echter verschillende andere functies aanwezig in de directe nabijheid van het plangebied. Denk hierbij aan Bed&Breakfast, agrarisch bedrijf, brandweerpost, provinciale wegen en agrarisch gebied. Op basis van die omgevingskenmerken zou een "gemengd gebied" te motiveren zijn. In onderhavige situatie is er echter bewust voor gekozen uit te gaan van het omgevingstype "rustige woonwijk". Toetsend aan dat omgevingstype worden de belangen van de omgeving zo zorgvuldig mogelijk beschermd.

De ontwikkeling in het plangebied zelf betreft het planologisch juridisch vastleggen van de mogelijkheid van de vestiging van het Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg met bedrijfsmatige functies, detailhandels- en horecavoorzieningen en additionele bijbehorende voorzieningen (o.a. parkeervoorzieningen).
De beoogde activiteiten zijn onder meerdere codes vermeld met verschillende richtafstanden. Hieronder worden verschillende richtafstanden aangeven met tussen haakjes de SBI-2008 codes:

Vervaardiging van wijn, cider e.d. (1102 t/m 1104)

Geur	10 meter
Stof	0 meter
Geluid	30 meter
Gevaar	0 meter

Brandweerkazerne (8425)

Geur	0 meter
Stof	0 meter
Geluid	50 meter
Gevaar	0 meter

Melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j (1051)

Geur	50 meter
Stof	0 meter
Geluid	100 meter
Gevaar	50 meter

Hotels met keuken en congrescentra (5510)

Geur	10 meter
Stof	0 meter
Geluid	10 meter
Gevaar	10 meter

Detailhandels- en horecafuncties (47, 471/4722/4723/561)

Geur	0 meter
Stof	0 meter
Geluid	10 meter
Gevaar	10 meter

Autoparkeerterreinen/parkeergarages (5221)

Geur	10 meter
Stof	0 meter
Geluid	30 meter
Gevaar	0 meter

Voor de beoogde functies ten aanzien van de productie van cider en melk geldt de grootste aan te houden indicatieve afstand.

Gelet op de feitelijke inrichting van het plangebied zoals beschreven in paragraaf 2.3.6 zijn er twee deelgebieden te onderscheiden met daarin opgenomen bedrijfsactiviteiten met daarbij behorende milieu-effecten:

- het westelijk deelgebied met productie-, detailhandels- en horeca-activiteiten alsmede een brandweerkazerne;
- het oostelijk terreingedeelte met een hotel en parkeervoorzieningen.

De grootste in acht te nemen afstand voor het westelijk terreingedeelte bedraagt 100 meter (voor het aspect geluid) en voor het oostelijk terreingedeelte 30 meter (ook voor het aspect geluid).
De meest belastende bedrijfsactiviteit binnen het Agroproductie&Leisurepark (melkproducten fabrieken) is ingedeeld in milieucategorie 3.2 (gerelateerd aan de productie-activiteiten die ter plaatse gaan plaatsvinden).
De aangegeven afstanden zijn echter indicatief van aard. De feitelijke situatie van in acht te nemen afstanden hangt samen met de aard, omvang en de situering van de uit te oefenen bedrijfsactiviteiten. In de beoogde situatie wordt geen grootschalige professionele vervaardiging van cider en melk voorzien. Het gaat hier feitelijk om kleinschalige ambachtelijke productie, waarbij ten aanzien van de cider hoofdzakelijk het bottelen van de cider ter plaats plaats vindt en in beperkte omvang productie. De gevolgen voor geluid zijn daardoor zodanig gering dat de afstand tot milieugevoelige objecten zoals woningen naar beneden bijgesteld kan worden.

De hierboven weergegeven afstanden zijn richtinggevend maar hier kan onderbouwd wel van worden afgeweken. Door middel van diverse onderzoeken is in de paragrafen luchtkwaliteit (4.5), geluid (4.7) en externe veiligheid (4.8) nader ingegaan op de richtinggevende milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Daaruit blijkt dat de afzonderlijke milieuaspecten geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse.

4.6.3 Conclusie

Binnen de richtafstanden zijn enkele woningen gelegen. Het betreft de woningen aan de Kolmonderstraat en Hofstraat. De meest nabijgelegen en maatgevende woningen betreffen de woonpanden Kolmonderstraat 15 en Hofstraat 12.

In de paragrafen luchtkwaliteit (4.5), geluid (4.7) en externe veiligheid (4.8) wordt verder ingegaan op de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In deze paragrafen wordt aangetoond dat de afzonderlijke milieuaspecten geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de voorgestane functies binnen het plangebied inpasbaar zijn vanuit milieuzonering.

Beoordeling

Het aspect milieuzonering vormt géén belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse.

4.7 Geluid

4.7.1 Toetsingskader

De Wet geluidhinder (hierna: Wgh) bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wetten richten zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

4.7.2 Toetsing

Wet geluidhinder

Railverkeerslawaai

In of nabij het plangebied zijn geen spoorlijnen aanwezig. Het is dan ook niet zinvol om het planvoornemen aan het aspect railverkeerslawaai te toetsen.

Wegverkeerslawaai

De locatie is conform de Wgh gelegen binnen de zonering van de provinciale wegen N278 en N281. Op de locatie worden echter geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Akoestisch onderzoek naar de invloed van deze wegen op het plangebied is dan ook niet noodzakelijk.

Akoestisch onderzoek industrielawaai

In verband met industrielawaai dient onderzocht te worden of ter plaatse van de omliggende woningen na realisatie van het initiatief sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat. In opdracht van de initiatiefnemer heeft Tritium B.V. een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Dit rapport is als Bijlage 11 aan deze toelichting toegevoegd.

Op de locatie is momenteel onder andere een scholencomplex gevestigd. De gebouwen zullen deels een andere functie krijgen en deels worden gesloopt en/of verbouwd. Het hotel dat ook onderdeel uitmaakt van het totaalconcept wordt nieuw gebouwd. Het gebouw van de brandweer en aangrenzende sporthal dienen hiervoor derhalve te worden gesloopt. Bij het hotel wordt tevens een parkeerdek gerealiseerd. Op dit parkeerdek zal ook (gedeeltelijk) worden voorzien in de parkeerbehoefte voor bezoekers en medewerkers van het ALP.

De totale geluiduitstraling van de nieuwe inrichting is bepaald ten gevolge van alle mogelijke geluidrelevante activiteiten op het inrichtingsterrein. 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.

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De beschouwde situatie voldoet aan het BBT principe daar er redelijkerwijs, behalve de te realiseren geluid afschermende voorziening c.q. muur, geen maatregelen te treffen zijn om de geluidbelasting in de omgeving verder terug te dringen.
- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde (stap 2) uit zowel het stappenplan uit de VNG-uitgave als het Activiteitenbesluit.
- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (LAmax) kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de norm van 65-60-55 dB(A) in dag-, avond en nachtperiode voor het Lmax.
- Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting kan worden gesteld dat dit aspect akoestisch niet relevant is daar alle verkeersbewegingen via de N281 verlopen en onderweg geen geluidgevoelige bestemmingen passeren.
- Uit het geluidrapport volgt dat er voldaan kan worden aan de normstelling voor indirecte hinder voor een stille woonwijk.

Overigens is in het akoestisch onderzoek uitgegaan van een verkeersgeneratie van 2.150 mvt/etm. Dit kan gezien worden als een "worst-case" situatie aangezien de werkelijke verkeersgeneratie is berekend op 2.110 mvt/etm (zie ook 4.14 en Bijlage 7).

Voor evenementen geldt dat deze maximaal 6 keer per jaar plaatsvinden. Voor deze evenementen zal conform het beleid van de gemeente een evenementenvergunning moeten worden aangevraagd. Één van de zaken waaraan de aanvraag zal worden getoetst is de geluidproductie op de omgeving. De concrete toetsing zal dus pas plaatsvinden zodra een concreet verzoek voor een evenementenvergunning bij de gemeente wordt ingediend. Afhankelijk van het verwachtte aantal bezoekers, de totstandbrenging van elektronisch versterkt geluid (omroepinstallatie c.q. elektronisch versterkt muziekgeluid), de tijdstippen, etc. zal worden bekeken of er maatregelen in de vorm van maximale openstellingen, een maximaal aantal bezoekers en/of maatregelen aan het eventueel aanwezige elektronisch versterkt geluid (o.a. geluidniveaubegrenzing) noodzakelijk zijn.

In het onderzoeksrapport zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve situatie berekend, inzichtelijk gemaakt en tevens getoetst aan de gestelde geluidgrenswaarden (uit de VNG-uitgave en het Activiteitenbesluit). Op basis van de resultaten en het feit dat er in de huidige 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.

Wet milieubeheer en Wet op de Ruimtelijke Ordening

Het planvoornemen wordt in paragraaf 4.6 getoetst aan de aan te houden afstanden tot milieugevoelige bestemmingen. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het aspect milieuzonering (ook akoestisch gezien) geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse.

4.7.3 Conclusie

De vaststelling van onderhavig bestemmingsplan heeft, na realisatie van een geluid afschermende muur aan de zuidwestzijde van het plangebied (maximaal 20 meter lang en 2 meter hoog), geen directe gevolgen voor de geluidsbelasting. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse.

De aan te brengen geluidwerende voorziening is weergegeven op de verbeelding (bouwaanduiding 'geluidscherm') met daaraan gekoppelde bouwvoorschriften en een voorwaardelijke verplichting. Door het realiseren en in stand houden van deze voorziening wordt een verantwoord woon- en leefklimaat ter plaatse gewaarborgd.

Beoordeling
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Toetsingskader

4.8.1.1 Algemeen
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Dit betekent dat elke 'nieuwe' ontwikkeling getoetst moet worden aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).
Indien verwacht wordt dat nabij een 'nieuwe' ontwikkeling gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, verwerkt, bewerkt, gebruikt of getransporteerd, dan is een onderzoek naar de risico's noodzakelijk.

Ten aanzien van bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi; oktober 2004) van toepassing. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het BEVI heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. In 2004 is ook de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Revi) in werking getreden. Deze regeling strekt tot uitvoering van het Bevi.
Ten aanzien van transport is het besluit externe veiligheid transport (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als de kans per jaar dat een onbeschermd persoon die onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) op dezelfde plaats verblijft, komt te overlijden als gevolg van een ongeval met een potentieel gevaarlijke bron. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven door middel van contouren op een kaart. Voor het plaatsgebonden risico geldt dat er zich geen (geprojecteerde) kwetsbare objecten mogen bevinden binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar. Voor (geprojecteerde) beperkt kwetsbare objecten geldt een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar als richtwaarde. Van deze richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten kan worden afgeweken indien er sprake is van zwaar wegende argumenten.

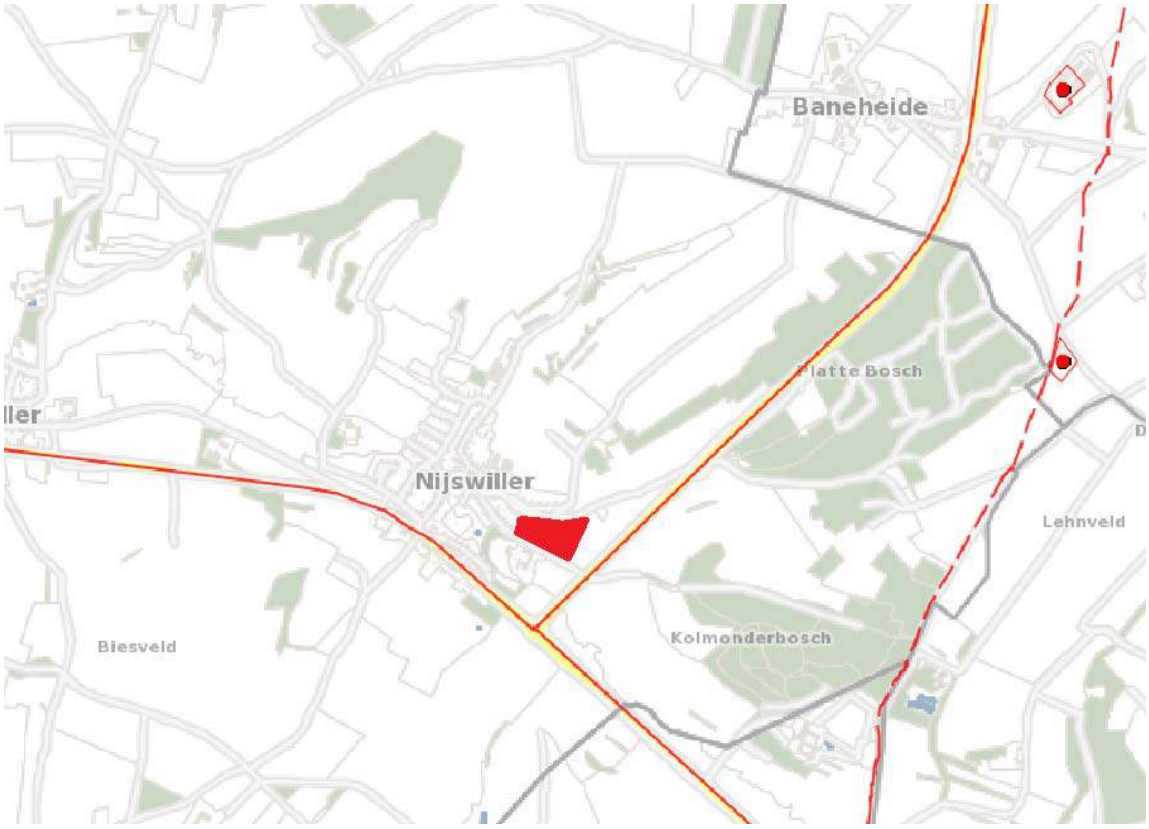
Groepsrisico
Bij het berekenen van het risico is het – in plaats van uit te gaan van een denkbeeldig persoon – ook mogelijk om te kijken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rondom een bedrijf. Bepaald wordt dan hoe groot de kans is dat een grotere groep (tenminste 10 personen) tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Deze kans op een ramp van een bepaalde omvang heet het groepsrisico.
Welke kans acceptabel geacht wordt, is onder andere afhankelijk van de omvang van de ramp en de mate waarin hulpverleners op de bestrijding ervan zijn voorbereid. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Bij het GR zal, bij beoordeling van nieuwe ontwikkelingen, rekening moeten worden gehouden met een oriënterende waarde. Voor de oriënterende waarde geldt dat afwijken alleen mogelijk is met een degelijke motivering. Vooral in dichtbevolkte en intensief gebruikte gebieden zoals stadscentra kan er spanning zijn tussen de aanwezigheid van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten en het GR.

Verder geldt de eis dat bij ontwikkelingen binnen de invloedsfeer van het GR-aandacht moet zijn voor de zelfredzaamheid van de mensen en de bereikbaarheid van hulpdiensten bij een eventuele calamiteit.

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen de invloedsfeer van een risicovolle activiteit, dan dient in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, art. 12) alsmede het Bevt en Bevb de betreffende regionale brandweer de gelegenheid te krijgen om advies aan het gemeentebestuur te geven.

4.8.1.2 Risicobronnen

In figuur 4.8 zijn de relevante risicobronnen in de omgeving weergegeven. Het betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de N278, N281, enkele risicovolle inrichtingen en een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie (Z-502-01)



Figuur 4.8: Uitsnede risicokaart met plangebied als rood vlak. Bron: Risicokaart.nl

4.8.2 Toetsing

4.8.2.1 Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi)

Het Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het Bevi is van toepassing op Wm-vergunningplichtige risicovolle inrichtingen en/of nabijgelegen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten. De locatie valt niet onder de definitie van risicovolle inrichting (ex artikel 2 Bevi). Inrichtingen die niet vallen onder artikel 4, vijfde lid, sub b van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi), moeten een kwantitatieve risicoanalyse uitvoeren.

Inrichting binnen het plangebied
Binnen de inrichting(en) in het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen als bijvoorbeeld zuren opgeslagen. De gevraagde ontwikkeling heeft geen invloed op de externe veiligheid. Er wordt alcohol geproduceerd in de vorm van cider. Er wordt gewerkt met één categorie alcoholhoudende dranken: niet-gevaarlijk (<24 vol% alcohol). De aanwezige hoeveelheden komen niet boven de ondergrens van het Besluit externe veiligheid uit. Het Besluit externe veiligheid is derhalve niet van toepassing op de inrichtingen die gevestigd worden in het plangebied.
In de bestemmingsplanregeling is bovendien de vestiging/uitoefening van risicovolle inrichtingen uitgesloten.

Beoordeling
Op de locatie worden geen activiteiten verricht die effecten meebrengen met externe werking, waarmee vanuit het aspect externe veiligheid rekening moet worden geworden.

Inrichting buiten het plangebied
In de nabijheid van het plangebied liggen geen inrichtingen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving. De dichtstbijzijnde inrichting is gesitueerd op circa 1.500 meter te Bocholtz (Koolhoverweg 32 - opslag gevaarlijke stoffen).

Beoordeling
De locatie is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle inrichting.

4.8.2.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Circa 1 km ten oosten van het plangebied is een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie gelegen (Z-502-01). De leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt 70 meter en bereikt dan ook niet het plangebied.

Beoordeling
De locatie is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied van het groepsrisico van een hogedruk aardgasleiding.

4.8.2.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
De staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu, heeft op 19 maart 2014, de regeling gepubliceerd over de vaststelling van de ligging van de risicoplafonds langs transportroutes en regels voor ruimtelijke ontwikkelingen langs transportroutes in verband met externe veiligheid (Regeling basisnet).

Om duidelijkheid te verschaffen in de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen is het Basisnet ontwikkeld. Het Basisnet geeft de verhouding aan tussen ruimtelijke ordening en de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, vaarwegen en spoorwegen. Zo wordt beschreven welke ruimtelijke ontwikkelingen al dan niet zijn toegestaan in het gebied tot 200 meter vanaf de infrastructuur. Het Basisnet beperkt zich tot de rijksinfrastructuur.

Binnen het Bevt hebben provincies de mogelijkheid om voor provinciale wegen een provinciaal Basisnet vast te stellen. Voor Limburg zijn in 2009 en 2010 tellingen verricht en berekeningen uitgevoerd om inzicht te krijgen op de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen via de provinciale wegen. Hieruit blijkt dat in Limburg, nu en in de toekomst (tot 2020) geen knelpunten te verwachten zijn. Slechts op één locatie was sprake van een plaatsgebonden risicocontour die buiten de weg valt (bij Roermond). Daarbinnen mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden ontwikkeld.

Transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water
Ingevolge de risicokaart van Limburg bevinden zich in de nabijheid van de planlocatie vrijwel geen risicobronnen. Enkel de N278 en N281 zijn aangewezen als wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Over de betreffende wegen zal met name transport plaatsvinden van LPG en propaan (GF3) voor de bevoorrading van LPG tankstations en propaantanks. De plaatsgebonden risicocontouren van beide wegen zijn niet buiten de weg gelegen.

Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de HART (paragraaf 2.1) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebrek van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route ligt. Het plangebied is deels op minder dan 200 meter afstand van de wegen gelegen. In de huidige situatie is volgens de risicokaart het groepsrisico van beide wegen minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

De onderwijslocatie van het Sophianum te Nijswiller heeft de capaciteit om aan 560 leerlingen onderwijs te bieden (bron: populatieservice gebaseerd op basisadministratie adressen en gebouwen (BAG)). In de bestaande situatie kan dus uitgegaan worden van 560 personen in de dagperiode (van 8.00 tot 18.30 uur).
In de toekomstige situatie wordt ter plaatse het ALP en een hotel gesitueerd. Als worst-case scenario wordt er in deze beoordeling vanuit gegaan dat op het drukste moment alle parkeerplaatsen binnen het plangebied zijn bezet. Dat betekent dat, uitgaande van 2 personen per auto, maximaal 480 personen gelijktijdige op het drukste moment aanwezig kunnen zijn. Dit is inclusief de gasten van het hotel waarbij in de dagperiode uitgegaan dient te worden van 50% aanwezigheid. Aangezien er 80 kamers worden gerealiseerd en ook hier uitgegaan wordt van 2 personen per auto, komt dit bij 50% dus neer op 80 personen.
Ten opzichte van de bestaande situatie met 560 personen is er in de beoogde situatie met 480 personen dus geen sprake van toename van het aantal personen.

Voor de nachtperiode (18.30-8.00) is met name de hotelfunctie van belang. Gedurende deze periode dient uitgegaan te worden van 100% bezetting van de hotelkamers. Uitgaande van 2 personen per kamer komt dit neer op 160 personen. In de nachtperiode is weliswaar sprake van een toename van het aantal personen. In de dagperiode is echter geen sprake van een toename van het aantal personen. In de beoogde situatie zal de aanwezigheid van het aantal personen zich vooral meer gedurende de verschillende periodes (dag en nacht) verspreiden.

Op basis van de vergelijking van personendichtheden in de huidige en toekomstige situatie wordt geen relevante toename van het groepsrisico verwacht. Daarnaast blijkt uit de vuistregels uit de HART dat, gelet op de lage personendichtheid, afstand tot de wegen (minimaal 80 meter) en beperkte hoeveelheid transporten van GF3 dat het groepsrisico kleiner zal zijn dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en dat geen groepsberekening noodzakelijk is.

Wel is vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van het groepsrisico (355 meter) een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Beoordeling
De locatie is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour van de N278/N281. Wel is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van het groepsrisico. Daarom is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Verantwoording groepsrisico
In het kader van het wettelijk vooroverleg zal voor de verantwoording aanvullend advies gevraagd worden aan de brandweer/veiligheidsregio. Het voorliggende initiatief is, in een eerder stadium van planvorming (november 2015), voor een extern veiligheidsadvies aan de brandweer voorgelegd. Op 1 november 2017 is dit advies door de brandweer geactualiseerd. De opmerkingen van de brandweer zijn in deze verantwoording verwerkt.

Scenario
Het maatgevende scenario ten gevolge van een incident op de N278/N281 is een BLEVE, dat zich uit in een drukgolf en een vuurbal. Een zogenaamde koude BLEVE (het bezwijken van een wand van een tankwagen) kan zorgen voor een gaswolk. Deze gaswolk kan ontsteken waardoor een vuurbal ontstaat. De schade (en daarmee het risico) neemt af naarmate de afstand van het incident tot het plangebied groter wordt."Uit het advies van de brandweer is gebleken dat het niet mogelijk is om in te grijpen in het ontstaan van het gestelde scenario. Er doen zich geen overige belemmeringen voor wat betreft externe veiligheid.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid
Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn.
De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van en incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Tevens speelt een snelle alarmering ten allen tijde een belangrijke rol.

Het verkeer van en naar het plangebied wordt afgewikkeld via de Kolmonderstraat. Via deze weg is het plangebied bereikbaar voor hulpdiensten. Aandachtspunt betreft de verkeersafwikkeling. De gemeente Gulpen-Wittem en de provincie Limburg hebben de voorkeur om al het verkeer verplicht rechtsaf te laten slaan op de N281 richting de rotonde. Indien ter plaatse van de N281 een incident plaatsvindt dient echter ook van de bron af gevlucht te kunnen worden. Ook de brandweer heeft in het advies van 2015 en 2017 aangegeven dat vluchtwegen van de risicobronnen af (in noordwestelijke richting) noodzakelijk zijn.

Zelfredzaamheid
De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een Agroproductie&Leisurepark. De aanwezigen zullen over het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen en ouderen worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat het aanwezige personeel, ouders en/of de begeleiders de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden.

Maatregelen
In het advies van de veiligheidsregio uit 2015 zijn suggesties meegegeven ten aanzien van het treffen van maatregelen gericht op het bestrijden van incidenten die binnen de inrichting kunnen plaatsvinden, als ook maatregelen gericht op het verhogen van de zelfredzaamheid van personen in de omgeving van de inrichting.

Het betreft de volgende elementen:

- zorg voor een minimalisering van het glasoppervlak aan de zuidoostelijke kant van het plangebied. Dit kan niet in een bestemmingsplan geregeld worden. De aanvraag voor de omgevingsvergunning zal op dit aspect getoetst worden;
- realiseer de parkeermogelijkheden aan de oostelijke zijde van het plangebied, waardoor meer afstand wordt gecreëerd tussen bebouwing en de N281.
- tracht het projectgebied zodanig in te richten, dat daar waar het grootste aantal personen geconcentreerd is, in het westelijk gedeelte wordt gelokaliseerd. De situering van de bestaande bebouwing en de mogelijkheden voor het oprichten van nieuwe bebouwing zijn binnen het plangebied beperkt. De ALP wordt grotendeels binnen de reeds bestaande bebouwing gesitueerd. Alleen het hotel betreft nieuwe bebouwing en deze is zodanig gesitueerd dat de bebouwing meer dan voorheen wordt geclusterd. Deze bebouwing bevindt zich overigens binnen de bebouwingscontouren van het geldende bestemmingsplan;
- zorg dat het gebied tweezijdig te benaderen is, liefst ook via een weg die het gebied aansluit vanuit westelijke richting. Het plangebied is tweezijdig, zoniet driezijdig te benaderen.
- zorg binnen het gebied voor een dekkende bluswatervoorziening zonder in te leveren op de huidige capaciteit. Deze opmerking heeft geen invloed op onderhavig bestemmingsplan.

In november 2017 heeft de veiligheidsregio nogmaals het plan beoordeeld. Daarin wordt vermeld dat met de hierboven genoemde maatregelen rekening wordt gehouden. Zo zijn aan de kant van de N281 raamoppervlakten beperkt en zijn aan de oostelijke zijde parkeerplaatsen gepland. Aandachtspunt blijft de realisatie van vluchtwegen van de bron af. Binnen dit bestemmingsplan worden de mogelijkheden voor ontsluiting verder open gehouden. Zie ook paragraaf 4.14.2.

De Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) heeft een advies uitgebracht over de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Dit advies is opgenomen in Bijlage 5 bij deze toelichting.

4.8.3 Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de N278/N281. In de huidige situatie is het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Gelet op het huidig gebruik (als onderwijsfunctie) en de aard en omvang van het beoogde gebruik zal het groepsrisico naar verwachting niet relevant toenemen. Uit de verantwoording van het groepsrisico blijkt dat de bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. In het kader van zelfredzaamheid dienen vluchtroutes van de bron af te worden gerealiseerd. In het vergunningen traject van dit plan zal hiermee rekening worden gehouden.

Binnen de inrichting zal alcohol worden geproduceerd in de vorm van cider. De aanwezige hoeveelheden komen echter niet boven de ondergrens van het Besluit externe veiligheid uit, waardoor de betreffende bedrijfsactiviteit, uit een oogpunt van veiligheid, ter plaatse uitgeoefend kan worden.

<u>Beoordeling</u>

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse.

4.9 Geurhinder

Bij geur van bedrijven gaat het om de geuruitstoot (emissie) van bedrijven die zich verspreidt via de lucht en een geurbelasting veroorzaakt op de woon- en leefomgeving. Onder geurbelasting (of 'immissie') verstaan we de geurconcentratie die tijdens een bepaalde tijd op een geurgevoelig object zoals een woning 'terecht' komt. Deze hoeveelheid kan worden gemeten of berekend. De afstand tussen geuremitterende bedrijven en geurgevoelige bestemmingen is daarbij van grote invloed. Vanwege de geurbelasting op een gebied kan het woon- en verblijfklimaat daar als onvoldoende worden beschouwd. Geur van bedrijven heeft dus gevolgen voor het leefklimaat van mensen en voor het gebruik van de ruimte.

4.9.1 Toetsingskader Wet geurhinder en veehouderijen

Bij besluitvorming omtrent (wijziging van) een ruimtelijk plan moet worden bepaald of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het ruimtelijke ordeningsrecht. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Er zijn meestal twee relevante partijen met eigen belangen:

a. de veehouderij heeft haar belangen: voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en het realiseren van toekomstplannen. De belangen van de veehouderij kunnen worden geschaad als door de bouw van geurgevoelige objecten het bedrijf zijn plannen niet meer kan uitvoeren. Door te bouwen binnen de geurcontour van een veehouderij wordt de veehouderij mogelijk "op slot" gezet.
b. de toekomstige bewoner of gebruiker heeft belang bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Met beide belangen moet in het kader van de ‘omgekeerde werking’ rekening worden gehouden.

Aanvankelijk mochten er geen geurgevoelige objecten binnen de geurcontour van een agrarisch bedrijf bevinden, overeenkomstig jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS), in het kader van de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Dit enerzijds om te voorkomen dat ter plaatse een slecht woon- en leefklimaat zou ontstaan en anderzijds om te voorkomen dat de continuïteit van de veehouderij in gevaar zou komen. Aanvankelijk is deze jurisprudentie na de inwerkingtreding van de Wet geurhinder en veehouderij gecontinueerd (ABRvS nr. 200705538/1 van 16 juli 2008).

Inmiddels zijn in 2009 en 2010 een aantal nieuwe richtinggevende uitspraken van de ABRvS over de omgekeerde werking en de Wet geurhinder en veehouderij gepubliceerd. De ABRvS ziet de geurcontour niet meer als een harde grens. Anders dan voorheen volgt uit de overschrijding van de geurnorm ter plaatse van een (geprojecteerd) geurgevoelig object niet langer dat automatisch sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ook betekent het bouwen buiten de geurcontour van een veehouderij niet zonder meer dat kan worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Waar het om gaat is of, daargelaten de norm, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Bouwen binnen geurcontouren is dus mogelijk als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en dit voldoende inzichtelijk wordt gemaakt.

Wanneer is echter sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat nu de ABRvS de geurcontour niet langer als harde grens ziet? Uit de huidige jurisprudentie blijkt dat de gemeenteraad gemotiveerd moet vaststellen wat zij beschouwt als een goed woon- en leefklimaat. Om te kunnen bepalen of in een specifiek geval sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is het gewenst dat de toelaatbare voorgrond- (*) en achtergrondbelasting (**) worden vastgesteld. Overigens is bij veehouderijen met vaste afstanden geen beoordeling van het leefklimaat te maken omdat hiervoor geen geurfactoren zijn vastgesteld waarmee de voorgrond en de achtergrondbelasting kan worden berekend. Daarom zijn

nieuwe initiatieven binnen de vaste afstanden in beginsel uitgesloten.

** Voorgrondbelasting*
Met voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van die veehouderij bedoelt die de meeste geur bij het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. De voorgrondbelasting is van belang voor het bepalen van de verwachte geurhinder omdat uit onderzoek is gebleken dat de geurhinder als gevolg van de voorgrondbelasting hoger is dan als gevolg van de achtergrondbelasting, bij gelijke belastingen.

*** Achtergrondbelasting*
De achtergrondbelasting is de gezamenlijke geurbelasting als gevolg van een veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object.

Uit jurisprudentie blijkt dat door de Afdeling de volgende overwegingen worden gemaakt bij de beoordeling van ruimtelijke plannen;
- beschrijving van het bouwplan: wat wordt er gebouwd;
- ligging van het plan: wel of geen concentratiegebied, bebouwde kom of buitengebied;
- verordening: welke normen zijn vastgelegd:
- de gebiedsvisie: is in de gebiedsvisie de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied beschreven en gekoppeld aan een beoordeling van het plangebied en wat zijn de uitgangspunten van de gebiedsvisie;
- zijn er wel of geen geurgevoelige objecten uit het plan, gelegen in de geurcontour;
- in beeld brengen van de voor en achtergrondbelasting;
- welk hinderpercentage correspondeert met de voor- en achtergrondbelasting;
- welke milieukwaliteit correspondeert met het hinderpercentage; wat is volgens de raad een acceptabel hinderniveau;
- heeft de raad kunnen concluderen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat, gelet op de voor- en achtergrondbelasting;
- leidt het plan tot een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van een veehouderij.

4.9.2 Toetsing veehouderij in de omgeving

Huidige situatie
In de directe nabijheid is een agrarisch bedrijf gelegen aan de Kolmonderstraat 20. Het betreft een agrarisch bedrijf waar diercategorieën worden gehouden waarvoor geen emissiefactoren bekend zijn. Voor diercategorieën waarvoor geen emissiefactoren bekend zijn gelden vaste afstanden.

De gemeente heeft op 22 mei 2008 de Geurverordening vastgesteld. Hierdoor zijn de afstandsnormen behorende bij de geurbelasting op geurgevoelige objecten gereduceerd van 50 naar 25 meter van bedrijven die zijn gelegen binnen de rode contour. Deze afstand wordt door de gemeente acceptabel geacht wat betreft het woon- en leefklimaat.

Het agrarisch bedrijf Kolmonderstraat 20 is gelegen binnen de rode contour. De afstand van het dierverblijf/emissiepunt van het bedrijf naar het dichtstbij gelegen geurgevoelige object onderdeel uitmakende van het ALP bedraagt ca. 28 meter.

Toekomstige situatie
Het dichtstbij gelegen geurgevoelig object is en blijft hetzelfde gebouw. De afstand t.o.v. het dierverblijf/emissiepunt wijzigt niet. Het initiatief is gelegen buiten de geur- of afstandscontouren.

Op grond van de geurverordening is het voor het agrarisch bedrijf Kolmonderstraat 20 mogelijk om het dierverblijf op 25 meter in plaats van 28 meter te realiseren. Het verschil wat hierdoor ontstaat levert geen extra beperkingen op in de mogelijkheden voor het agrarisch bedrijf.

Initiatief buiten de geur- of afstandscontouren
Het bouwen buiten de geurcontour van een veehouderij betekent niet zonder meer dat kan worden uitgegaan dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Dit zal inzichtelijk gemaakt moeten worden. Hieronder is dit inzichtelijk gemaakt.

Op 22 mei 2008 is door de gemeente de gebiedsvisie vastgesteld als bedoeld in artikel 8 van de Wet geurhinder en veehouderij. In het geurbeleid van de gemeente Gulpen-Wittem is wat betreft de vaste afstanden een afweging gemaakt over een acceptabel woon- en leefklimaat. In het geurbeleid is de afstand van geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom tot aan veehouderijen in het buitengebied minimaal 25 meter. Deze afstand wordt door de gemeente op grond van de gebiedsvisie acceptabel geacht wat betreft het woon- en leefklimaat. Aan deze afstand wordt ten opzichte van het agrarisch bedrijf aan de Kolmonderstraat 20 zowel in de huidige als ook in de toekomstige situatie voldaan.

4.9.3 Conclusie
De vaststelling van onderhavig bestemmingsplan heeft geen directe gevolgen voor de omliggende agrarische bedrijven. Er was reeds sprake van een geurgevoelig object in de vorm van een school. Het planvoornemen voorziet opnieuw in de vestiging van een geurgevoelig object maar deze wordt, qua situering, niet op een kortere afstand geprojecteerd richting het tegenover gelegen agrarisch bedrijf. Ook het woon- en leefklimaat is gezien de minimale afstanden uit het geurbeleid van de gemeente Gulpen-Wittem acceptabel.

4.9.4 Toetsingskader geurhinder en Activiteitenbesluit
Productiebedrijven met geuremissie (Ciderfabriek en melk/kaasfabriek)
Binnen het Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg worden bedrijven gehuisvest, waarvan te verwachten is dat ten gevolge van de productiemethode en –omvang van de te vestigen bedrijfsmatige activiteiten, deze activiteiten geurhinder zullen veroorzaken. Bij geur van bedrijven gaat het om de geuruitstoot (emissie) van bedrijven die zich verspreidt via de lucht en een geurbelasting ("geurimmissie") veroorzaakt op de woon- en leefomgeving. Uitgangspunt is om alle geurgevoelige objecten te beschermen tegen geuroverlast. Dit kan bereikt worden door enerzijds voldoende afstand in acht te nemen tot de geurgevoelige objecten en anderzijds door maatregelen te treffen of voorzieningen aan te brengen.

Het wettelijk kader voor meldingsplichtige activiteiten is opgenomen in het zogenaamde 'Activiteitenbesluit' (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer). Voor activiteiten van bedrijven die vallen onder het Activiteitenbesluit zijn specifieke geurvoorschriften opgenomen in de zin van te treffen voorzieningen of geurbelasting. Daarnaast heeft het bevoegd gezag bij een aantal activiteiten de mogelijkheid aanvullende eisen te stellen in een maatwerkbesluit.
Bij maatregelen en oplossingen kan gedacht worden aan:
- afspraken met het bedrijf om de geurbelasting naar de omgeving te beperken;
- plaatsing/hoogte van een afvoerpunt, situering van het emissiepunt of betere ruimteventilatie en de mogelijkheid van een nageschakelde techniek die geurcomponenten afvangt;
- het beperken van incidentele geurpieken tot bepaalde tijdstippen.

Horecabedrijven
Alle horecabedrijven vallen onder de milieuwetgeving. De meeste horecabedrijven hoeven echter geen milieuvergunning aan te vragen, maar kunnen volstaan met een kennisgeving (meldingsplicht). Horecabedrijven dienen echter wel aan milieunormen te voldoen. Deze normen zijn voor alle niet vergunningplichtige horecabedrijven opgenomen in het Activiteitenbesluit.
Restaurants betreffen een type B-nrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer en vallen daarmee onder de algemene regels van het besluit.
Bij de vestiging van een horecabedrijf dient een melding bij de gemeente te worden gedaan, met informatie over onder andere de bereiding van eten, afvalwater en geluid. De bedrijfsactiviteiten van de inrichting worden getoetst aan de voorschriften vanuit het activiteitenbesluit.
Met name van belang zijn de algemene regels op het gebied van de geluidsoverlast en afvoer van afvalwater, oliën en vetten (m.n. de plaatsing van een vetafscheider).

Gassen en dampen
Potentiele geuroverlast kan veroorzaakt worden door afvoer van dampen afkomstig van het bereiden van voedingsmiddelen. Ter voorkoming van geuroverlast zijn in het Activiteitenbesluit algemene regels gesteld. Zo is bepaald dat de afgezogen dampen en gassen van het bedrijfsmatig vervaardigen van voedingsmiddelen ten minste 2 meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen gebouwen dienen te worden afgevoerd. Dit is niet nodig als een goed ontworpen en goed onderhouden ontgeuringsinstallatie aanwezig is. Als er toch nog onaanvaardbare geurhinder is, kan het bevoegd gezag via maatwerkvoorschriften nadere eisen stellen aan:

- uitvoering en onderhoud van de ontgeuringsinstallatie;
- situering van de afvoerpijp;
- voorkomen of beperken van diffuse emissies;
- beperken van incidentele geurpieken tot specifieke tijdstippen.

Dampen die vrijkomen bij het grillen, frituren of bakken in olie of vet met grootkeukenapparatuur, moet het bedrijf afzuigen. De dampen moeten eerst door een goed werkend vetvangend filter worden gevoerd
Onder grootkeukenapparatuur valt apparatuur die gebruikt wordt in professionele keukens.

Beoordeling
Voor de te vestigen bedrijfsactiviteiten (bedrijven) binnen het plangebied zal een melding bij het bevoegd gezag worden gedaan. De betreffende activiteiten worden vervolgens getoetst aan de voorschriften uit het activiteitenbesluit.
De bedrijven binnen het plangebied zullen ten behoeve van de bedrijfsuitvoering voorzien worden van deugdelijke aangebrachte installaties, overeenkomstig de wettelijk regels dienaangaande, ter voorkoming van ongewenste (geur)belastingen in de omgeving.

Het aspect geur, verbonden aan de voorgenomen bedrijfsmatige activiteiten in het plangebied, vormt geen belemmering voor de omgeving.

4.10 Waterparagraaf

4.10.1 Toetsingskader

Waterwet
Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan de vermindering van regels, vergunningenstelsels en administratieve lasten.

Provinciaal Waterplan Limburg
Provinciale Staten van Limburg hebben op 11 december 2015 het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 vastgesteld. Onder het motto 'Samen werken aan water' wordt gedurende een periode van 6 jaar meer dan een half miljard euro geïnvesteerd in de ontwikkeling van een klimaatbestendig en ecologisch gezond watersysteem en een duurzame watervoorziening voor de Limburgse samenleving. Het Provinciaal Waterplan Limburg bevat de ambities, opgaven en de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Het betreft maatregelen die de komende 6 jaar worden uitgevoerd, op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort, mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma, de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, en de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer, mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water.

Met het vaststellen van het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 maakt Limburg werk van de klimaatopgave in haar regio. Water is het fundament onder de Limburgse samenleving en dat vereist dat het watersysteem (de Maas, de zijrivieren en het grondwater) de verschillende maatschappelijke functies (wonen, werken, natuur, landbouw, drinkwater) kan dragen, ook bij een veranderend klimaat. De afhankelijkheid van schoon en voldoende water is groot, voor de mens, de economie en de kwaliteit van de natuur.

Belangrijk onderdeel van het nieuwe Provinciaal Waterplan is de alliantie tussen provincie en waterschappen. Voor de uitvoering van de maatregelen in het regionaal watersysteem hebben beide overheden een partnercontract afgesloten om te investeren. Bij de investeringen wordt ingezet op het verbinden van de wateropgaven met opgaven op gebied van natuur, landbouw, recreatie, toerisme en steden. Hetgeen betekent dat versterkt wordt ingezet op het verhogen van de Maasveiligheid, een klimaat robuuste inrichting van het watersysteem in stad en platteland en een duurzame water-voorziening voor bewoners, bedrijven en natuur.

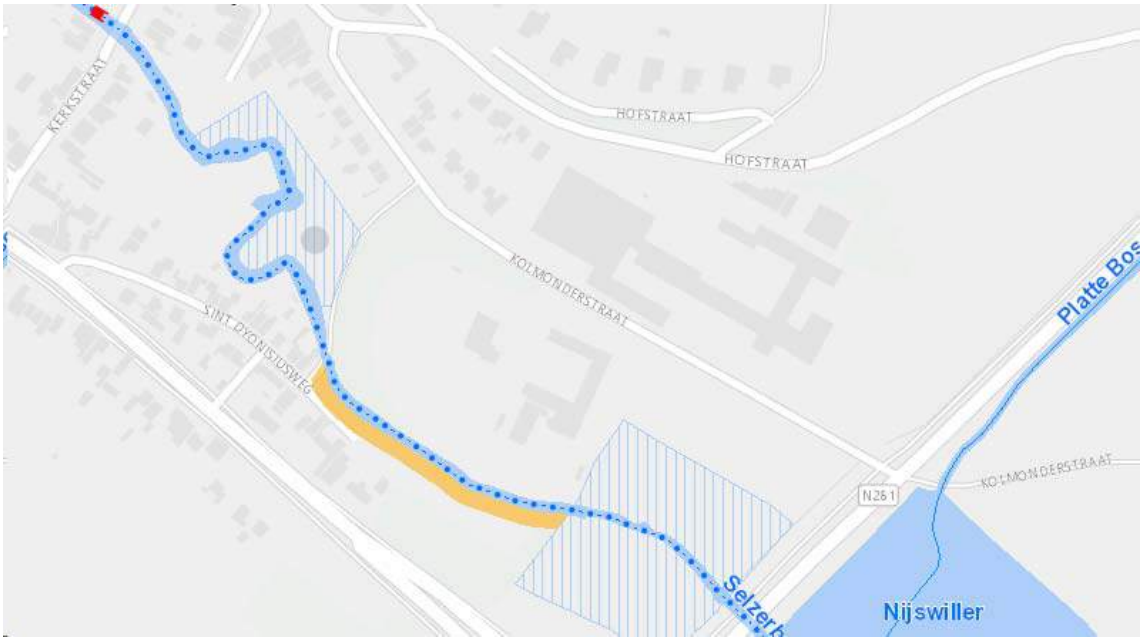
De operationele uitwerking vindt plaats via POL-aanvullingen en beleidsregels, die genoemd zijn.

Regionaal waterschapsbeleid
In het Waterbeheerplan 2016 - 2021 beschrijft Waterschap Limburg haar strategische keuzes, de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. Voor wat betreft onderhavig waterschap gelden naast het Waterbeheersplan de volgende beleidsnotities:
- Samen nog sterker voor water in Limburg (2012);
- Taakverdeling voor waterbeheer in Limburg (2017).

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

Keur Waterschap Limburg
Het plangebied is gesitueerd in het werkgebied van het Waterschap Limburg. Voor het plangebied is de leggerkaart Zuid Limburg en Keur van het waterschap van toepassing.
Waterschap Limburg werkt nog aan één nieuwe waterschapsverordening die van kracht wordt op het moment dat de nieuwe Omgevingswet in werking treedt.
Uit de leggerkaart Zuid Limburg (volgens de website van Waterschap Limburg) blijkt dat het plangebied

niet gelegen is binnen een aandachtsgebied (meanderzone of inundatiegebied van de Selzerbeek).

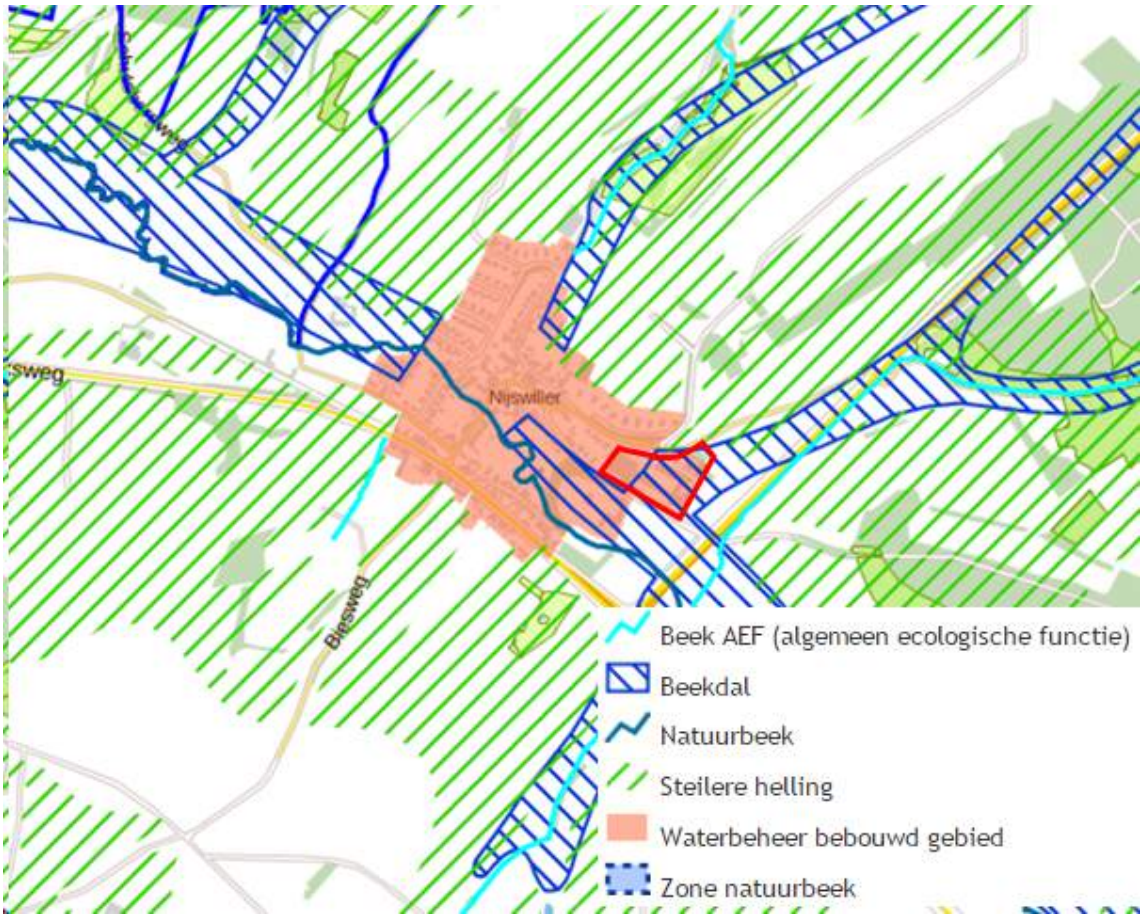


Figuur 4.10.1: Fragment uit leggerkaart

De 'Keur' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening.

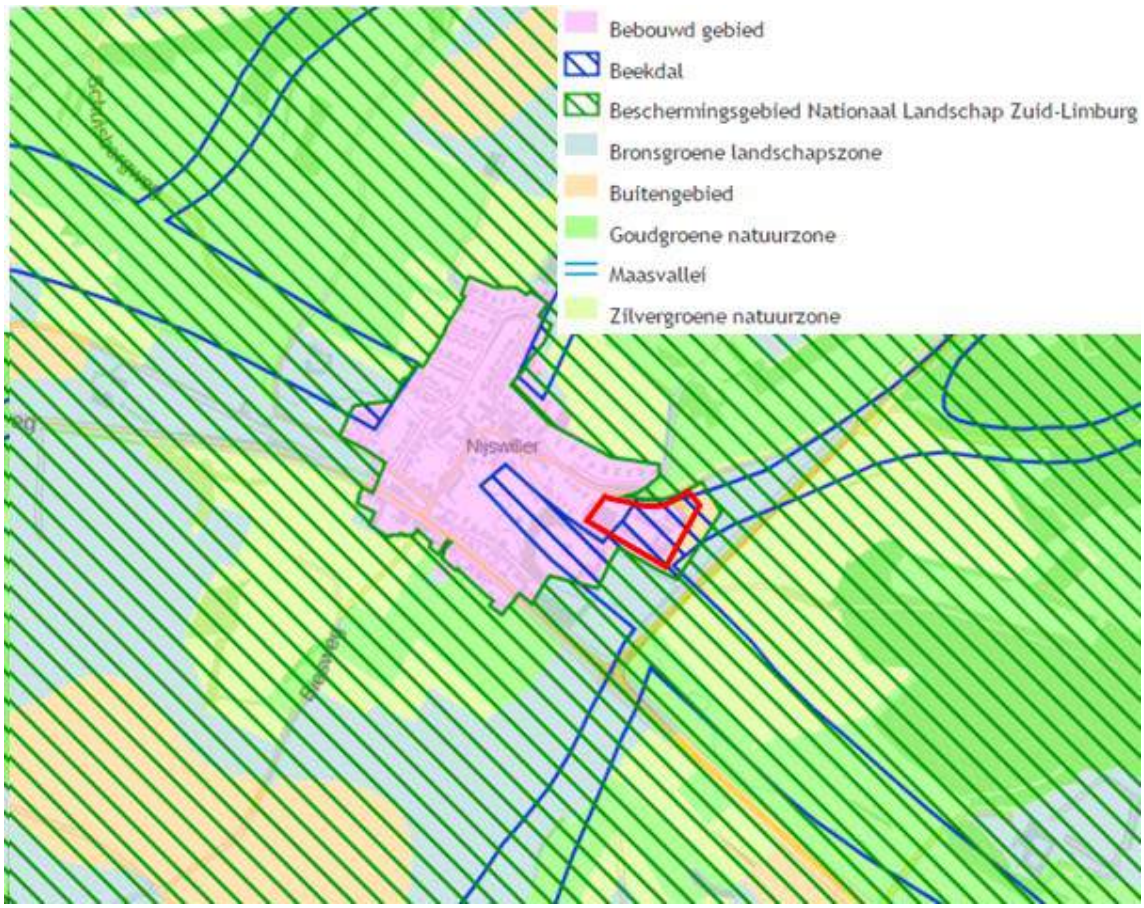
4.10.2 Ligging plangebied

Het plangebied is deels gelegen in het gebied 'Waterbeheer bebouwd gebied' van de kern Nijswiller en deels binnen ‘Beekdal’. Het beekdal heeft een belangrijke functie voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water en vormt de ruimte voor strategische waterberging.



Figuur 4.10.2: Fragment POL2014 kaart "Regionaal watersysteem" met plangebied rood omlijnd

De beekdalen vervullen in de aanpak een cruciale functie als strategische waterberging. Die functie mag niet aangetast worden. De functie strategische waterberging betekent dat de ruimte voor natuurlijke inundaties in beekdalen in stand moet blijven en de infiltratiecapaciteit van de bodem niet verder afneemt. Nieuw verhard oppervlak wordt gecompenseerd door extra ruimte te realiseren voor waterberging en infiltratiecapaciteit in de buurt van de ingreep. Daarmee kan het regionale watersysteem blijvend aan de normering voor regionale wateroverlast voldoen, ook bij toekomstige neerslagtoenames. De bescherming van de beekdalen ten behoeve van de functie strategische waterberging is in de omgevingsverordening opgenomen via de aanduiding en regelgeving voor de goud- en zilvergroene natuurzones en de bronsgroene landschapszones binnen de beekdal-begrenzingen op de POL-kaart.



Figuur 4.10.3: Fragment POL2014 kaart "Landschap en cultuurhistorie" met plangebied in rood

4.10.3 Watertoets

Sinds 1 november 2003 zijn overheden wettelijk verplicht om de watertoetsprocedure toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is een instrument waarmee waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen in de belangenafweging. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder zo vroeg mogelijk met elkaar in gesprek brengt. Alle ruimtelijke plannen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding worden voor advies voorgelegd aan de waterbeheerders. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. De waterhuishoudkundige aspecten die in de watertoetsprocedure worden betrokken zijn de veiligheid, wateroverlast, watervoorziening, verdroging en riolering. Er wordt aandacht besteed aan zowel grondwater als oppervlaktewater en aan zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het watertoetsproces loopt van de locatiekeuze tot en met de inrichting en is van toepassing zowel in de stad als in landelijk gebied.

Grondwaterbeschermingsgebied Mergelland

De bescherming is erop gericht dat de kwaliteit van bodem, grondwater en landschap voldoen aan de eisen die de aanwezige biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Dit betekent een extra bescherming van het grondwater (door de kalkrijke ondergrond kwetsbaar voor met name nitraat, bestrijdingsmiddelen en andere stoffen) en landschapselementen (graften, holle wegen, bronnen en kwelzones, beekdalen, kwetsbaar voor onder ander erosie).

De concrete regelgeving is in de Provinciale milieuverordening (hierna: PMV) neergelegd. In hoofdstuk 5, paragraaf 4 van de PMV zijn de regels inzake bescherming van de bodem opgenomen. In artikel 5.36a, eerste lid PMV is bepaald dat het verboden is in het bodembeschermingsgebied Mergelland een bouwstof te gebruiken De activiteiten, die nodig zijn om het planvoornemen te realiseren, hebben geen invloed op de genoemde waarden, die kenmerkend zijn voor het bodembeschermingsgebied Mergelland.

De activiteiten in dit planvoornemen hebben geen nadelige invloed op de (water)bodem, er vinden geen schadelijke bodemactiviteiten plaats. De kenmerken van het watersysteem kunnen het beste worden omschreven door een onderverdeling te maken in soorten van water die in het gebied aanwezig kunnen zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, regen- en afvalwater.

Grond- en infiltratieonderzoek
In opdracht van de initiatiefnemer heeft Tritium B.V. een grond- en infiltratieonderzoek uitgevoerd op de voorliggende locatie met als doel om een uitspraak te doen of de locatie geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. Dit rapport is als Bijlage 12 aan dit plan toegevoegd.
Op grond van het grond- en infiltratieonderzoek is geconcludeerd dat de bodem op de locatie hoofdzakelijk bestaat uit leem (löss). Deze grond is niet geschikt voor de infiltratie van hemelwater.

Hoe om te gaan met het hemelwater
Zoals gesteld is de doorlatendheid van de bodem ter plaatse van het plangebied matig tot slecht. Afkoppeling van neerslag afkomstig van de nieuwe verharding ter plaatse is echter toch mogelijk. Na realisatie van het ALP is de toename van het totaal verhard oppervlak met name ter plaatse van het parkeerdek. De andere bebouwing/verharding zijn in de huidige situatie ook reeds verhard. De toegevoegde verharding is circa 2.000 m². Het betreft het parkeerdek en het hotel.

Om alle afgekoppelde neerslag te bergen welke valt op toegevoegde verharding is een voorziening nodig met een bergingscapaciteit van minimaal 70 m³ voor een neerslaggebeurtenis van T=25 met een neerslag van 35mm in 45 minuten. Bij een neerslaggebeurtenis van T=100 en een neerslaghoeveelheid van 45mm in een half uur zal minimaal 90 m³ berging noodzakelijk zijn. De infiltratie van neerslag, afkomstig van het parkeerdek, zal plaatsvinden in de oostzijde van het plangebied welke als groene zone ingericht wordt. In het kader van het vergunningentraject zal een nadere uitwerking van de exacte locatie en de vormgeving van de infiltratievoorziening(en) plaatsvinden. De plannen zijn dan concreter en de exacte oppervlakte aan extra verharding is dan duidelijk. Aan de oostzijde van het plangebied is echter voldoende ruimte om de voorziening te realiseren alwaar het water op een rustige manier in de bodem zal infiltreren. Als in de praktijk blijkt dat het water door de matige doorlatendheid te lang blijft staan, zal de initiatiefnemer de voorziening vergroten om eventuele overlast te voorkomen. Ook zal een noodoverlaat worden aangelegd op de reeds aanwezige sloot. Deze sloot leidt het water naar de Selzerbeek om op deze manier overtollige neerslag af te voeren naar primair oppervlaktewater in de omgeving. Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van eventueel noodzakelijke wadi's binnen het plangebied in ieder geval mogelijk (zie 3.1.1 onder n van de regels).

Verder is de Stichting Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg voornemens groene daken aan te leggen. Deze zorgen voor een vertraagde afwikkeling van het regenwater op het riool.

4.10.4 Conclusie
Het aspect water vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatste.

<u>Beoordeling</u>
Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse.

4.11 Cultuurhistorie en Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

Cultuur Historische Waardenkaart Limburg

De inventarisatie gegevens van de Cultuur Historische Waardenkaart hebben een informatieve en signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Limburgse cultuurhistorie. Ze vormen zo de startdocumenten om te komen tot een integrale cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie Limburg. Zij kunnen ertoe bijdragen om de cultuurhistorische dimensie te betrekken bij ruimtelijke, toeristische en culturele ontwikkelingen en voornemens. De Cultuur Historische Waardenkaart bestaat uit de volgende onderwerpen:

- Archeologie
- Bouwkunde
- Historische geografie

Archeologische waarden

Uitgangspunt is het archeologisch erfgoed in situ (op de oorspronkelijke vindplaats) te beschermen. Op Europees niveau is daarvoor door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend en zijn verplichtingen aangegaan. Voor archeologisch waardevolle terreinen, zoals aangegeven op de Archeologische monumentenkaart Limburg en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, moeten bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de archeologische waarden door middel van vooronderzoek in kaart worden gebracht.

De gegevens over de archeologie zijn onderverdeeld in:

- Archeologische monumenten

Deze bevatten de rijksmonumenten en de te beschermen archeologische monumenten en terreinen, die van hoge archeologische waarde of betekenis zijn.

- Grens Via Belgica

Deze grens geeft globaal de breedte aan waar het tracé van deze Romeinse weg is aangelegd.

- Historische dorpskernen

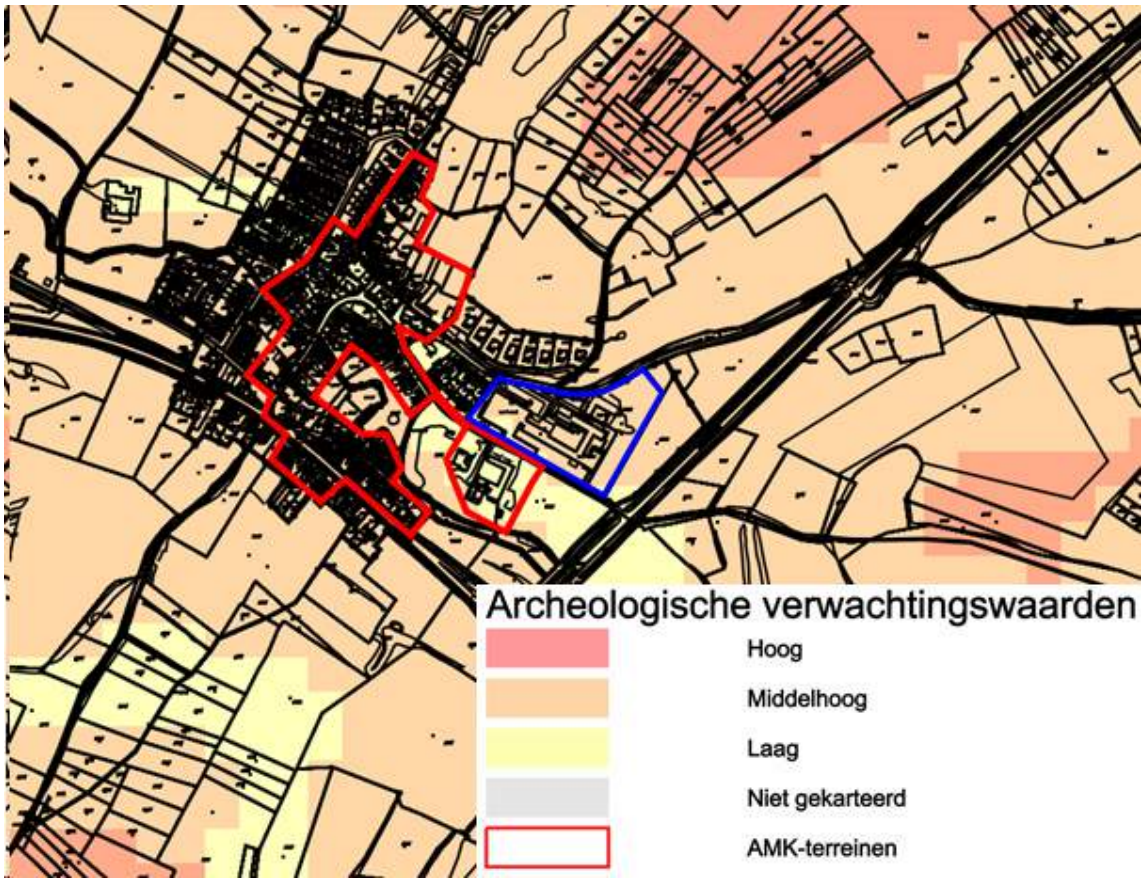
Dit bevat de beschermende dorpsgezichten en historische buitenplaatsen.

- IKAW (indicatieve archeologische waarden).

Deze zogenaamde archeologische verwachtingskaart geeft een gebiedsindeling in drie categorieën, op basis van de verwachting van archeologische vondsten (gebieden met een lage, midden, danwel een hoge archeologische verwachting).

Gemeentelijk archeologiebeleid

In aanvulling op de cultuurhistorische waardenkaart is ten aanzien van het aspect archeologie de Archeologische waardenkaart van de gemeente Gulpen-Wittem van belang.



*Figuur 4.11.1: Archeologische verwachtingswaarden gemeente Gulpen-Wittem met plangebied **blauw** omlijnd*

Het archeologisch beleid is binnen de gemeente Gulpen-Wittem verankerd in het bestemmingsplan Buitengebied zoals vastgesteld d.d. 2 april 2009. In dat bestemmingsplan is de kaart met betrekking tot de archeologische verwachtingswaarden opgenomen als bijlage. Onderhavig plangebied maakt echter geen onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied. Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied kent geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Desalniettemin wordt wel rekening gehouden met het archeologische beleid.

Bouwkunde
De bouwkundige gegevens zijn onderverdeeld in:
Kapellen, Kruisen, Beelden, Beschermde dorpsgezichten, Monumenten, Rijksmonumenten, Monumenten inventarisatie project. De gegevens over het bouwkundige erfgoed zijn in de Cultuur Historische Waardenkaart aangegeven voor zover bekend, het betreft hier de beschermende indicators als: jaargang, typologie, architectuurstijl, karakteristiek, authentiek, plaatselijke kenmerken.

Historische geografie
Het betreft hier de volgende gegevens:
Cultuurhistorische elementen, Cultuurhistorisch landschap, Grenzen brede stroken, Gemeenten 1860, Groeves, Nederzettingen. Het gaat hier om de nog aanwezige historische elementen in het landschap zoals oude wegen, oude verkaveling patronen en oude akkergrenzen, bouwwerken zoals vestingwerken, groeves, watermolens, kastelen of resten van kastelen, aangaande de regio Zuid-limburg is actualisatie op onderdelen noodzakelijk de gegevens hiervan zijn gebaseerd op een onderzoek uit 1988. Het onderzoek betreffende de regio Noord en Midden Limburg is van recentere datum (dr. J. Renes, Landschappen van Maas en Peel uit 1999). De historische landschappen geven een overzicht van de

omvang van de steden en dorpen in de periode 1806-1840, en geeft tevens aan welke gebieden toen ontgonnen en in gebruik genomen waren. Ook is aangegeven welke gebieden in de periode 1840-1890 ontgonnen zijn en welke gebieden na 1890 ontgonnen zijn: oude en jonge cultuurlandschappen.

4.11.2 Toetsing

Op basis van de onderwerpen conform de cultuurhistorische waardenkaart wordt in deze paragraaf ingegaan op de mogelijke gevolgen en eventuele beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

Archeologie

Het geldende bestemmmingsplan ter plaatse kent geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Op basis van de kaart Archeologische verwachtingswaarden (figuur 12) heeft het plangebied grotendeels een middelhoge verwachtingswaarde. Voor een klein deel aan de zuidzijde van het plangebied geldt een lage verwachtingswaarde. Ten zuiden van het plangebied is een zogenoemd AMK-terrein begrensd.

In het voorliggende geval vinden geen bodemingrepen plaats binnen 50 meter van een archeologische vindplaats. Waar momenteel in het plangebied bebouwing staat, kan gesteld worden dat de gronden reeds geroerd zijn. De bestaande bebouwing is immers gefundeerd. Verwacht wordt dan ook dat er geen archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn. Daarbij dient te worden opgemerkt dat men eventuele archeologische vondsten conform de wet moet melden. Op basis van die vondsten zal dan alsnog onderzoek plaats moeten vinden.

Bodemingrepen die plaats vinden liggen buiten de 50 meter zone van een archeologische vindplaats en zijn gezamenlijk kleiner dan 2.500 m². Aangezien de gronden bovendien grotendeels geroerd zijn, kan uit het bovenstaande worden geconcludeerd dat geen archeologisch vooronderzoek uitgevoerd dient te worden. Mocht blijken dat toch niet aan de gestelde voorwaarden qua diepte en oppervlak kan worden voldaan, dan dient in de aanvraag voor de omgevingsvergunning een bureauonderzoek uitgevoerd te worden.

Bouwkunde

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart zijn er binnen het plangebied geen bouwkundig relevante of monumentale objecten aanwezig.

Historische geografie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart is er binnen het plangebied geen relevante historische geografie aanwezig. Bovendien voorziet het planvoornemen niet in aanpassingen in het landschap, het verkavelingspatroon of wegenpatronen.

4.11.3 Conclusie

Het planvoornemen ten aanzien van bouwkunde of historische geografie geen invloed. De vaststelling van onderhavig bestemmingsplan heeft verder ook geen directe gevolgen voor de archeologie. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatste.

<u>Beoordeling</u>

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse.

4.12 Natuurwaarden en landschapswaarden

4.12.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb).

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt.

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden: Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden. De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura-2000. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn) opgesteld. De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Om negatieve effecten op de gebieden te voorkomen is in de wet een vergunningplicht opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

Binnen een straal van 10 kilometer bevinden zich enkele Natura 2000-gebieden, waarvan het Geuldal het dichtst bij de locatie gelegen is (op ruim 500 meter).

Het Geuldal is met een oppervlakte van bijna 2.500 hectaren een van de omvangrijkste Natura 2000-gebieden in Nederland. Het gebied wordt gekenmerkt door grote hoogteverschillen en is mede daardoor bijzonder gradiëntrijk. In het dal bevinden zich betrekkelijk voedselrijke en natte tot vochtige gronden met een afwisseling van hooilanden en diverse bosgemeenschappen. De hoger gelegen, droge hellingen bestaan uit een voedselarme en kalkarme bovenste helft en een wat voedselrijkere onderste helft, waarbij kalkgesteente soms dagzoomt (in groeven). De graslanden en bossen die hier voorkomen bevatten orchideeënrijke hellingbossen, kalk- graslanden, heischrale graslanden en begroeiingen op rotsranden. In het zuidoosten komen op het plateau uitgestrekte beukenbossen voor waarvan de Veldbies-Beukenbossen (Luzulo-Fagetum), voor Nederlandse begrippen, bijzonder zijn. Het Geuldal is belangrijk voor ingekorven en vale vleermuis, daarnaast het vliegend hert, geelbuikvuurpad en spaanse vlag.

Met behulp van de effectenindicator kan een verkenning worden uitgevoerd naar kansen op mogelijke significante effecten. De effectenindicator geeft informatie over de gevoeligheid van soorten en habitattypen voor de meest voorkomende storende factoren, gebaseerd op absolute getallen voor biotische randvoorwaarden en kennis van ruimtelijke randvoorwaarden. Deze informatie is indicatief. Voor daadwerkelijke informatie over schadelijke effecten en de significantie hiervan is maatwerk vereist.

De uitstoot (emissie) van stikstof (stikstofoxide (NOx), ammoniak (NH3)) zorgt voor verzuring van bodem of water. Deze verzurende stoffen komen via lucht of water in de grond terecht en leiden aldus tot het zuurder worden van het biotische milieu. De belangrijkste bronnen van verzurende stoffen zijn de landbouw, het verkeer en de industrie.

Figuur 4.12.1: Natura 2000-gebied 'Geuldal'

Natuurnetwerk Nederland

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of Natuurnetwerk Nederland, is een wettelijk voorgeschreven samenhangend netwerk van bestaande en toekomstige natuurgebieden in Nederland. Het vormt de basis voor het nationale natuurbeleid. Streven is de ernstig bedreigde biodiversiteit in Nederland te stabiliseren. Vanaf 2014 zijn de provincies hiervoor verantwoordelijk, de rijksoverheid heeft de taken met betrekking tot de verdere ontwikkeling van het netwerk aan hen overgedragen. De Ecologische Hoofdstructuur is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones en heeft een planologische bescherming.

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Het NNN is in Limburg uitgewerkt in het Natuur Netwerk Limburg (NNL). Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

In het POL2014 van de provincie Limburg is de "Goudgroene natuurzone" opgenomen waarmee invulling wordt gegevens aan de opdracht die de provincies van het rijk hebben gekregen voor de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, en de verankering daarvan in het provinciale planologische beleid. Met de aanwijzing van de zilvergroene en bronsgroene natuur- en landschapszones stimuleert de provincie het behoud en de ontwikkeling van natuur en landschap ook buiten de goudgroene zone. De goudgroene natuurzone vormt het Limburgse deel van het Natuurnetwerk Nederland. Binnen de goudgroene zone streeft de provincie naar behoud en beheer van de reeds aanwezige natuur, en de ontwikkeling van nieuwe natuur.

Soortenbescherming
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn, soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de bescherming van overige soorten. De provincie kan ontheffing verlenen van de verboden voor overige soorten.

In de provincie Limburg geldt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden en bestendig beheer en onderhoud een vrijstelling voor een groot deel van de “overig” beschermde soorten. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat. Dit betreft de meest algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor de Europees beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn) is er geen beleidsruimte en is de bescherming onveranderd.

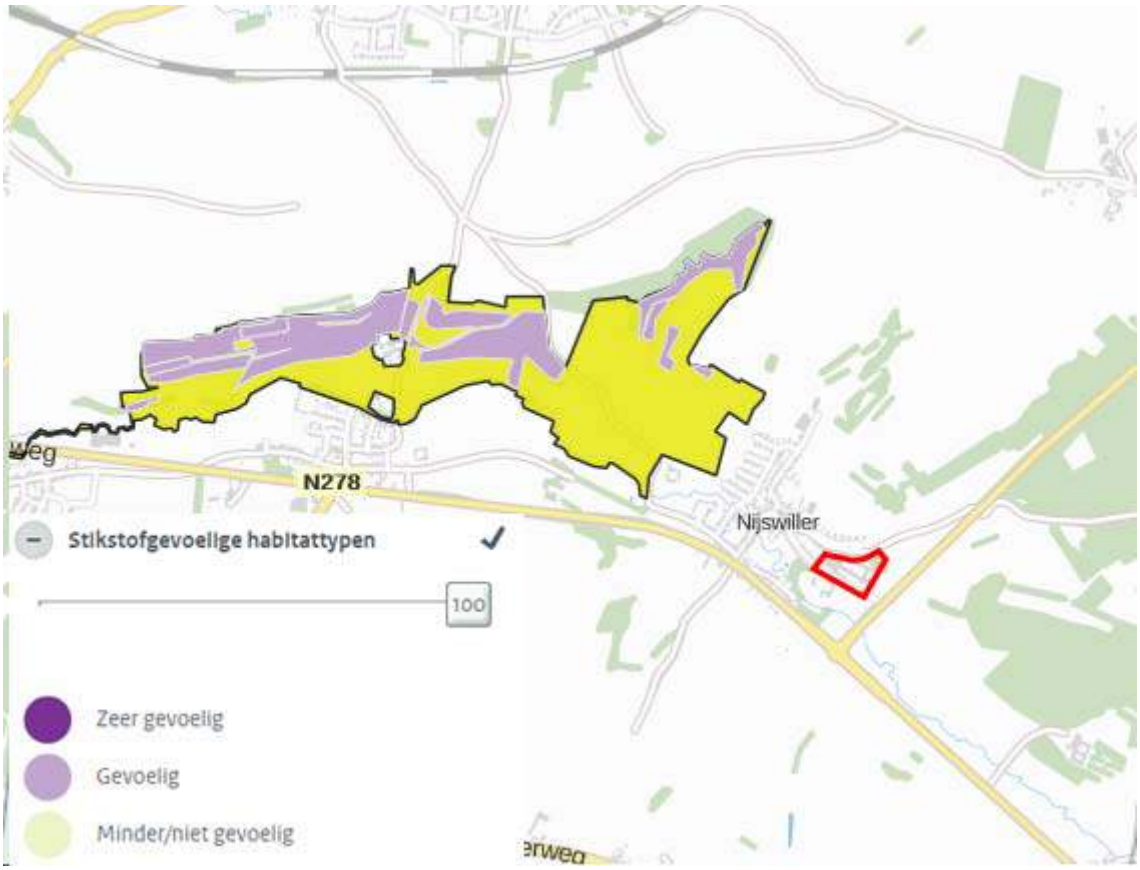
4.12.2 Toetsing gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming Natura 2000-gebieden

Figuur 4.12.2: Natura 2000-gebied Geuldal (geel gearceerd) in nabijheid plangebied (rood omlijnd)

De Wet natuurbescherming vereist dat er bij mogelijke milieueffecten een voortoets (met stikstofdepositieberekening) wordt uitgevoerd om te bepalen of de beoogde ontwikkeling een negatieve invloed kan hebben op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. De provincie Limburg is het bevoegd gezag om te bepalen of een voortoets naar de milieueffecten daadwerkelijk noodzakelijk is. De onderzoeklocatie is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen onderdeel van een conform de Wet natuurbescherming beschermd gebied bevindt zich op een relatief beperkte afstand (circa 500 meter) ten noordwesten van de projectlocatie. Het betreft in dit geval het Natura 2000-gebied 'Geuldal' zoals weergegeven op figuur 4.12.2.

Doordat er bedrijfsmatige ontwikkelingen met een verkeerstoename gerealiseerd gaan worden op de projectlocatie zijn gezien de aard en de omvang van de ontwikkelingen externe effecten (stikstofdepositie) als gevolg van de voorgenomen plannen niet bij voorbaat uitgesloten.



Figuur 4.12.3: Natura 2000-gebied Geuldal met stikstof gevoelig habitatypen

Uit een verkennende berekening, volgens de passende beoordeling voor het PAS 2015-2021, blijkt dat er sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jr, namelijk: 0,11 mol/ha/jr. op Natura 2000-gebied Geuldal. De uitkomsten liggen echter 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, november 2017, is er dus nog voldoende ontwikkelingsruimte (stikstofruimte) beschikbaar in het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS).

In het kader van het PAS zijn voor de Natura 2000-gebieden maatregelen uitgewerkt om ontwikkelingsruimte te creëren. Door middel van monitoring wordt bekeken of de getroffen maatregelen voldoende zijn of dat bijstelling noodzakelijk is. In het kader van het PAS worden voldoende maatregelen genomen om de ecologische situatie ter plaatse te verbeteren. Aanvullende maatregelen zijn niet noodzakelijk, de ontwikkeling leidt niet tot aantasting van de Natura 2000-gebieden.

Aangezien het planvoornemen niet voorziet in de (extra) uitstoot van ammoniak, heeft het voornemen geen invloed op de instandhoudingsdoelstellingen ten aanzien van dit onderdeel.

De habitatssoorten (o.a. vogels, watergebonden dieren en planten) in dit natuurgebied worden bovendien niet verstoord door de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling binnen het plangebied geen dusdanige gevolgen heeft waardoor er sprake zou kunnen zijn significante negatieve gevolgen voor een nabijgelegen natuurgebied dat in het kader van de Wnb beschermd moet worden.

Gebiedsbescherming Natuurnetwerk Nederland
De voorgestane ontwikkeling in het plangebied ligt niet binnen de "Goud- en Zilvergroene natuurzone" van de provincie Limburg, waar in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden. De provincie Limburg hanteert geen externe werking voor dergelijke natuurgebieden.
Het plangebied is echter wel vrijwel geheel omgeven door het provinciale natuurnetwerk. Deze rondom het plangebied gelegen natuurgebieden vormen samen één groot geheel en betreft het beekdal van de Selzerbeek en de hellingen tussen het dal en de hoger gelegen plateaus. Het gebied is interessant vanwege de afwisseling tussen het openlandschap, de “graften” (hagen en houtwallen ter voorkoming van erosie) en hellingbossen.

Door de aard van de voorgenomen plannen worden de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk niet aangetast, waardoor mitigatie en compensatie van natuurwaarden niet van toepassing is. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt niet noodzakelijk geacht.

Figuur 4.12.3: Uitsnede “POL 2014, kaart 7: Natuur”. Het plangebied en directe omgeving is omcirkeld.

4.12.3 Conclusie soortbescherming

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent onder andere dat opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door het ministerie van EZ goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt.

Ten aanzien van soortbescherming kan op basis van de uitgevoerde quickscan (zie bijlage 9 behorende bij de toelichting) het volgende worden geconcludeerd. De quickscan flora en fauna heeft onder andere als doel in te schatten of er op de onderzoeklocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.
In dat kader is nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Op basis van het uitgevoerde veldonderzoeken op 28 oktober 2015 alsmede op 6 juli 2017 kan het volgende worden geconcludeerd:

<u>Flora</u>

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen waardoor er negatieve effecten te verwachten zijn tot deze soortgroep.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen verstorende werkzaamheden zoals sloop- en bouwwerkzaamheden of de verwijdering van beplanting (aanwezige bomen en struiken) mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Mogelijk wordt er door vleermuizen gefoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. Als de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden, valt een verstorend effect op foeragerende vleermuizen ten gevolge van deze werkzaamheden uit te sluiten. Negatieve effecten op vaste vliegroutes worden eveneens niet verwacht. Ondanks dat er geen concrete aanwijzingen zijn dat vleermuizen de te slopen bebouwing benutten als verblijfplaats zal nader onderzoek moeten uitwijzen of er vleermuizen verblijven in met name de aanwezige spouwruimtes. Een dergelijk onderzoek zal protocollair moeten worden uitgevoerd wat in ieder geval inhoudt dat in zowel het voor- als najaar onderzoek moet worden gedaan. Indien er vaste verblijfslocaties worden aangetroffen is een ontheffing op de Wnb noodzakelijk en kan de beoogde sloop daarna pas worden uitgevoerd. Het nader onderzoek naar vleermuizen zal dan ook worden overlegd bij de aanvraag van de sloopvergunning.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroep.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

De omschreven werkwijzen (protocollen) met betrekking tot zowel de algemene zorgplicht als ten aanzien van vogels en vleermuizen dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen. Voordat gebouwen gesloopt worden zal eerst nader onderzoek naar vleermuizen plaats moeten vinden. Indien vaste verblijfsplaatsen worden aangetroffen zal namelijk een ontheffing in het kader van de Wnb aangevraagd moeten. Vooruitlopend op het nader onderzoek kunnen reeds mitigerende maatregelen getroffen worden in de vorm van het ophangen van vleermuiskasten.
De werkzaamheden in relatie tot het planvoornemen zullen voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

Beoordeling

Voor het planvoornemen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage behorende bij deze quickscan is opgenomen in Bijlage 9 bij deze toelichting. Uit de resultaten van deze quickscan kan worden opgemaakt en geconcludeerd, dat aannemelijk is gemaakt dat aan de wettelijke regelingen kan worden voldaan en het aspect flora en fauna (soortbescherming) en gebiedsbescherming (Natura 2000-gebied en Natuurnetwerk Nederland) géén belemmering vormt voor de uitvoering van het planontwikkeling binnen het plangebied.

4.13 Kabels en leidingen

4.13.1 Toetsingskader

De Regeling externe veiligheid buisleidingen strekt ertoe om buisleidingen voor het transport van aardgas en aardolieproducten onder de werking te brengen van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (hierna: Bevb). De gevolgen van het onder de werking brengen van het Bevb zijn voor buisleidingen voor aardgas en aardolieproducten voldoende onderzocht. De noodzakelijke uitzonderingen voor deze buisleidingen op de algemene regels van het Bevb worden ook in deze regeling vastgelegd. Een uniforme rekenmethodiek wordt voorgeschreven voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De buisleidingen met overige chemische stoffen (zoals etheen, propeen, koolstofdioxide) zullen later worden aangewezen nadat de rekenmethodiek voor die stoffen is vastgesteld, de consequenties van aanwijzing voldoende zijn onderzocht en tevens duidelijk is welke eventuele uitzonderingen op het Bevb nodig zijn. De verplichting tot het verantwoorden van het groepsrisico bij het vaststellen van bestemmingsplannen is vereenvoudigd voor situaties waarbij sprake is van een zeer beperkt groepsrisico of een zeer beperkte toename van het groepsrisico.

4.13.2 Toetsing

Door de kern Nijswiller loopt een rioolwaterstransportleiding. Deze leiding heeft een zakelijke rechtstrook van 5 meter (2,5 meter aan weerszijden hart leiding). Dit betekent dat allerlei activiteiten als het oprichten van bouwwerken, het planten van diepwortelende bomen en ontgravingen en verlagingen nabij de leidingen binnen de 5 meterstrook niet zonder toestemming van de eigenaar kunnen plaatsvinden. Deze leiding loopt niet door- of direct langs het plangebied.

4.13.3 Conclusie

In of nabij het plangebied liggen verder geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven. Kabels en leidingen vormen daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Beoordeling

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse.

4.14 Verkeer en parkeren

4.14.1 Toetsingskader

Verkeer : *Regionaal beleid: Heuvelland samen… natuurlijk bereikbaar!*

Uitgangspunt van de toeristische visie is de knelpunten in het verkeers- en vervoersysteem te minimaliseren zodat een duurzaam evenwicht ontstaat tussen de kwaliteiten van natuur, leefbaarheid en toerisme en recreatie. Binnen de bestemming zal hiervoor fysiek de ruimte worden geboden.

Parkeren : *Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem*

De nota Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem heeft als doel om de toepassing van de parkeernormen inzichtelijker te maken, zodat het voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars duidelijk is welke normen gehanteerd worden bij de betreffende bouwaanvraag of ruimtelijke ontwikkeling. Een tweede doel van de nota is om in de toekomst bij nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in een parkeerbehoefte te voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Dit gebeurt aan de hand van het doorlopen vaan drie stappen:

1. Berekening parkeernormen ofwel parkeereis;
2. Voorwaarden voor vrijstelling parkeereis;

3. Afkoopregeling.

Uitgangspunt is dat bij een ontwikkeling op eigen terrein in voldoende parkeercapaciteit overeenkomstig de parkeernorm wordt voorzien. Dit om te voorkomen dat de parkeervraag wordt afgewenteld op het openbare gebied. In de praktijk kunnen zich situaties voordoen waarbij niet voldaan kan worden aan deze eisen. In dat soort gevallen is het mogelijk om onder voorwaarden af te wijken van de gemeentelijke eisen. In zijn algemeenheid geldt voor zo'n vrijstelling dat de realisering van het initiatief belangrijker is dan de nadelige gevolgen op het gebied van parkeren en verkeer. Aan het verlenen van een vrijstelling kan een financiële consequentie gekoppeld worden.

Concreet kan een vrijstelling verleend worden voor het aantal op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen, indien:
- initiatiefnemer beschikt over voldoende parkeercapaciteit op acceptabele loopafstand;
- parkeerplaatsen kunnen worden opgevangen in het openbaar aanbod;
- mogelijkheden aanwezig zijn, die planologisch haalbaar zijn om binnen een termijn van 10 jaar extra parkeerplaatsen aan te leggen.

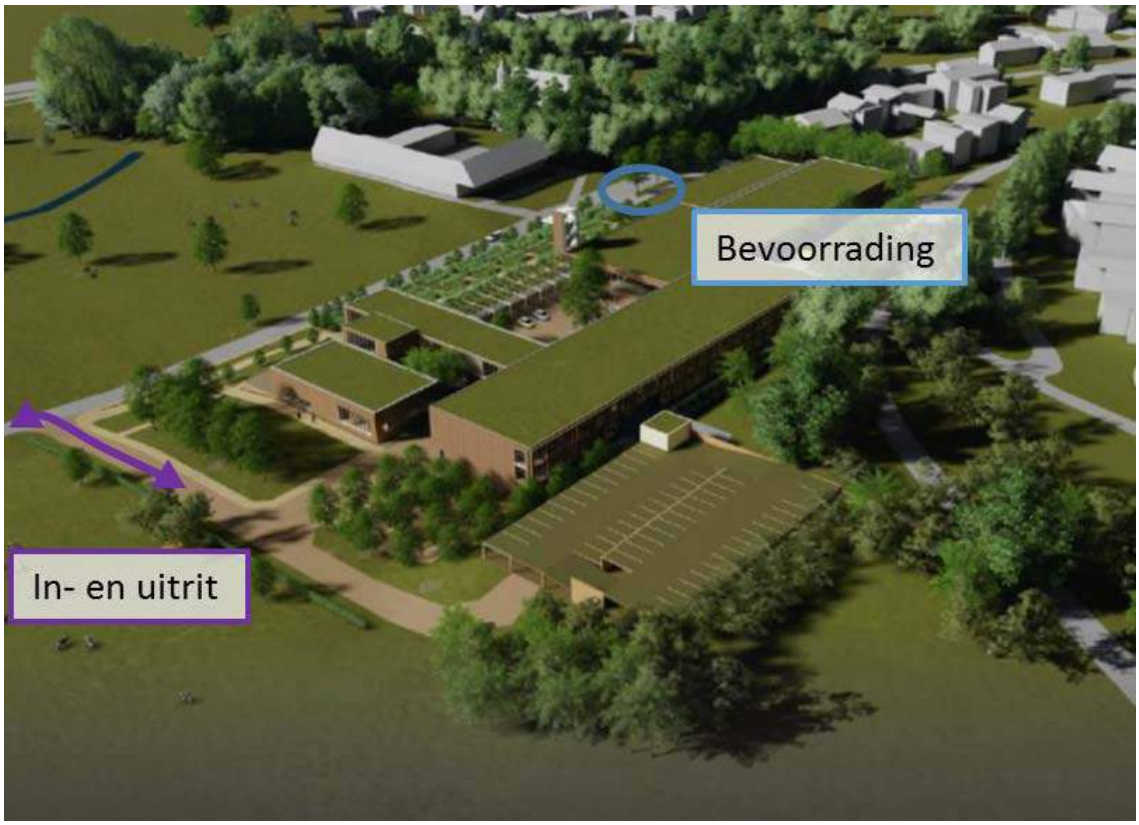
4.14.2 Toetsing

Ten behoeve van het planvoornemen is een mobiliteitstoets uitgevoerd (Mobiliteitstoets Agro Leisure Park Nijswiller, 4 januari 2018). Deze mobiliteitstoets is opgenomen in Bijlage 6 bij deze toelichting. Hierna volgen de algemene bevindingen uit de mobiliteitstoets. De mobiliteitstoets is afgestemd op het onderzoek verkeersontsluiting zoals opgenomen in Bijlage 7 (Agro Leisure Park Nijswiller, Onderzoek verkeersontsluiting, november 2017) bij deze toelichting.

Verkeer

Het verkeer van en naar het plangebied wordt afgewikkeld via de Kolmonderstraat. Het Agro Leisure Park (ALP) zal uitsluitend toegankelijk zijn van de N281. Dit geldt tevens voor personeel. Komende vanaf het ALP zal in de richting Simpelveld - Heerlen alleen rechtsaf kunnen worden afgeslagen. Verkeer richting Vaals en Maastricht kan via de N278 verder rijden. Verkeer richting de N281 en de A76 dient dan te keren op de aanwezige rotonde. In de huidige situatie is dit echter nog niet mogelijk aangezien er aanpassingen benodigd zijn om een u-bocht te kunnen maken op de turborotonde. De provincie zal zorgdragen voor de aanpassing van deze rotonde.

Al het verkeer wordt door middel van een in- en uitrit ontsloten op de Kolmonderstraat. De toegang tot het het gebied vanaf de Hofstraat zal dan ook komen te vervallen. Deze in- en uitrit zal uitsluitend dienst doen als calamiteitenroute.
Het heeft de voorkeur om al het verkeer van en naar het Agro Leisure Park af te wikkelen via de Kolmonderstraat zodat de kern van Nijswiller niet drukker wordt als gevolg van de ontwikkeling. In dat kader zal de Kolmonderstraat voor doorgaand verkeer in beide richtingen afgesloten worden. Hiermee worden ongewenste verkeersstromen door Nijswiller voorkomen. Deze maatregel komt naar voren uit het "Onderzoek verkeersontsluiting" (Bijlage 7). Het is dus de bedoeling om de Kolmonderstraat af te sluiten vanaf de laad- en loslocatie (bevoorrading) richting de kern Nijswiller. In 4.14.1 is een schets van de toekomstige situatie weergeven.



Figuur 4.14.1: Aansluiting op Kolmonderstraat

De Kolmonderstraat is een vrij smalle erftoegangsweg die mogelijk in de toekomstige situatie verbreed zal moeten worden om een goede verkeersafwikkeling te kunnen waarborgen. De gemeente Gulpen-Wittem neemt deze aanpassing voor haar rekening. De intensiteit zal op basis van de huidige situatie met name toenemen op het gedeelte tussen de N281 en de in- en uitrit van het Agro Leisure Park.

Ten behoeve van onderhavige herontwikkeling is de verkeersgeneratie berekend. Voor het Agro Leisure Park zijn geen kencijfers opgenomen in de CROW-publicatie. De aanname van 425 mvt/etm uit de mobiliteitstoets is in het onderzoek verkeersontsluiting echter bevestigd. Ten aanzien van de detailhandelsfunctie is een vergelijking gemaakt met een buurt- en dorpscentrum. Voor een dergelijke functie geldt een verkeergeneratie van 63,75 motorvoertuigen per 100m² bvo. Met een oppervlakte van 2.370 m² bvo van de streekproductenwereld met een kooplabfunctie komt dit neer op 1.511 mvt/etm.
De verkeersgeneratie van een 4* hotel bedraagt 21,7 mvt/etm per 10 kamers. Daarmee genereert het geplande hotel met 80 kamers dus 174 mvt/etm.

Functie	Verkeersgeneratie per etmaal
Agro Leisure Park	425 mvt
Detailhandel	1.511 mvt
Hotel	174 mvt
Totaal	**2.110 mvt**

Tabel 4.12.1: Verkeersgeneratie

De intensiteit op de Kolmonderstraat zal als gevolg van onderhavige ontwikkeling toenemen met circa 2.110 mvt/etmaal. In een "worst-case" benadering wordt in diverse stukken het aantal van 2.150 mvt/etmaal aangehouden.

Daarnaast zullen er als gevolg van het laden & lossen maximaal enkele keren per dag vrachtwagens achteruitsteken om te kunnen laden&lossen, zie figuur 4.14.1. Het tijdelijk oponthoud zal dusdanig beperkt zijn en niet leiden tot noemenswaardige wachttijden. Bovendien vindt de bevoorrading niet plaats op de hoofdontsluiting van het plan. Manoeuvres van het laden en lossen zullen hierdoor niet leiden tot verkeersonveilige situaties.

Er zijn mogelijk een aantal ontwikkelingen waar rekening mee gehouden dient te worden. In de toekomstige situatie wordt de Kolmonderstraat mogelijk een onderdeel van een toeristisch fietsnetwerk genaamd de Trambaanfietsroute. Mocht deze fietsroute daadwerkelijk gerealiseerd worden dan dient specifieke aandacht uit te gaan naar de fietsveiligheid. Een van de opties zou kunnen zijn om een vrijliggend fietspad te realiseren tussen de in- en uitrit van het Agro Leisure Park en het vrijliggende fietspad langs de N281.

Om te bepalen of de toename van het verkeer goed afgewikkeld kan worden zijn aanvullende kruispuntberekeningen uitgevoerd voor onder andere het kruispunt van de N281/Kolmonderstraat en de rotonde tussen de N278 en de N281. Deze berekeningen zijn uitgevoerd door Royal HaskoningDHV en opgenomen in een rapport (Agro Leisure Park Nijswiller, Onderzoek verkeersontsluiting, november 2017). Het onderzoeksrapport is opgenomen als Bijlage 7 bij deze toelichting. Belangrijkste conclusies uit de rapportage zijn als volgt:

- Het merendeel van het verkeer komt van de richting Simpelveld via de N281. Ca 20% van het verkeer zal zonder aanvullende maatregelen rijden via de Kerkstraat.
- De fysieke afsluiting van de Kolmonderstraat zal als enige variant leiden tot een afname van de intensiteiten op de Kerkstraat
- De fysieke afsluiting van de Kolmonderstraat laat verschuivingen zien waarbij de gebiedsontsluitingswegen meer belast worden ten gunste van de erftoegangswegen. Deze variant is daarmee verkeerskundig de beste variant.
- De afsluiting Kerkstraat leidt tot omrijbewegingen maar niet tot afnames op het onderliggende wegennet.
- De belasting van de kruising Kerkstraat – N278 zal alleen bij het fysiek afsluiten resulteren tot lagere intensiteiten op dit kruispunt.
- Alle varianten kunnen niet worden uitgevoerd zonder aanvullende maatregelen op de aansluiting Kolmonderstraat – N281.

Verkeerskundig gezien verdiend de afsluiting van de Kolmonderstraat de voorkeur. Geadviseerd wordt die variant verder uit te werken en te bezien of het invoeren van eenrichtingverkeer leidt tot een betere verkeersspreiding.

Parkeren

De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de parkeernormen zoals de gemeente Gulpen-Wittem deze heeft opgenomen in de Nota Parkeernormen en Parkeerfonds (2008). Voor de functies zoals deze zijn voorzien in de ontwikkeling zijn geen specifieke kentallen opgenomen. Daarom wordt aangesloten bij de functies die het beste passen bij de voorziene ontwikkeling.
Voor het Agroproductie en Leisurepark zal worden aangesloten bij de categorie "arbeidsextensief/bezoekersintensief (showroom)". Voor de detailhandel zal worden aangesloten bij "detailhandel food". Voor het hotel zal worden aangesloten bij "Hotel, vakantiewoningen, Bed& Breakfast, e.d." De horeca is onderdeel van het agroproductie en Leisurepark en van het hotel. Daarvoor geldt geen afzonderlijke parkeernorm.

De parkeerbehoefte is berekend en is weergegeven in tabel 1.

Functie	Norm	Hoeveelheid	Parkeerbehoefte
Agro Leisure Park	1,4 per 100m² bvo	2.750m²	38,5 parkeerplaatsen
Detailhandel	4,5 per 100m² bvo	2.370m²	106,7 parkeerplaatsen
Hotel	0,5 per slaapplaats	80 hotelkamers (160 slaapplaatsen)	80 parkeerplaatsen
Totaal			**226 parkeerplaatsen**

Tabel 4.12.2: Parkeerbehoefte

In totaal zijn er 226 parkeerplaatsen benodigd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. In totaal wordt er in het plan voorzien in de realisatie van 242 parkeerplaatsen. Ook worden binnen het plangebied 2 parkeerplaatsen voor touringcars gerealiseerd ter hoogte van de toegangsweg tot het gebied. De parkeerbehoefte kan dan ook in zijn geheel worden opgevangen op het eigen terrein. Daarbij worden de aan te leggen parkeerplaatsen getoetst aan de geldende ASVV richtlijnen (zie ook 11.3 van de regels)

Evenementen

Het is mogelijk dat binnen het plangebied evenementen worden georganiseerd. Voor deze evenementen zal conform het beleid van de gemeente een evenementenvergunning moeten worden aangevraagd. Één van de zaken waaraan de aanvraag zal worden getoetst is de afwikkeling van verkeer en het voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De concrete toetsing zal dus pas plaatsvinden zodra een concreet verzoek voor een evenementenvergunning bij de gemeente wordt ingediend. Afhankelijk van het verwachtte aantal bezoekers (van buiten Nijswiller) wordt bekeken of de capaciteit van de ontsluiting en het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (of in de nabijheid van het plangebied) voldoende is of dat er maatregelen getroffen moeten worden. Daarbij dient opgemerkt te worden dat er in de directe nabijheid van het plangebeid voldoende uitwijkmogelijkheden zijn voor het oplossen van een eventueel parkeerprobleem. De agrarische gronden ten zuiden van het plangebied kunnen (in overleg met de eigenaar) worden ingezet als tijdelijke parkeerplek en ook de gronden tussen het plangebeid en de begraafplaats ten noorden van het plangebied zijn hiervoor geschikt.

4.14.3 Conclusie

De realisatie van het Agro Leisure Park leidt tot een verkeerstoename van circa 2.110 mvt/etmaal, afgerond 2.150 mvt/etmaal. Uit nadere kruispuntberekeningen zal blijken of dit zal leiden tot problemen op het gebied van de verkeersafwikkeling. Door Royal HaskoningDHV zijn verschillende scenario's onderzocht (Agro Leisure Park Nijswiller, Onderzoek verkeersontsluiting, november 2017).

In totaal bedraagt de parkeerbehoefte van de toekomstige functies in het plangebied 226 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte kan in het geheel worden opgelost binnen het plangebied. Bij evenementen zal extra parkeergelegenheid moeten worden gezocht om parkeeroverlast te voorkomen.

<u>Beoordeling</u>

Het aspect parkeer en verkeer vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse.

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

Het bestemmingsplan "D'n Hoaf Nijswiller" is te typeren als een gedetailleerd plan. De methodiek van het bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP2012.

Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden een bestemming aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels.
In het bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen alsmede voorwaardelijke verplichtingen.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

5.2 Planmethodiek

Er is, volgens de Wro, gekozen voor een analoge en digitale verbeelding van het plan.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. Verbeelding en regels bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik. Al dan niet in combinatie met een nadere eisen regeling.

De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels. Waar noodzakelijk is afgeweken van de standaard en is specifiek ingespeeld op de situatie binnen het onderhavige plangebied.

5.3 Verbeelding

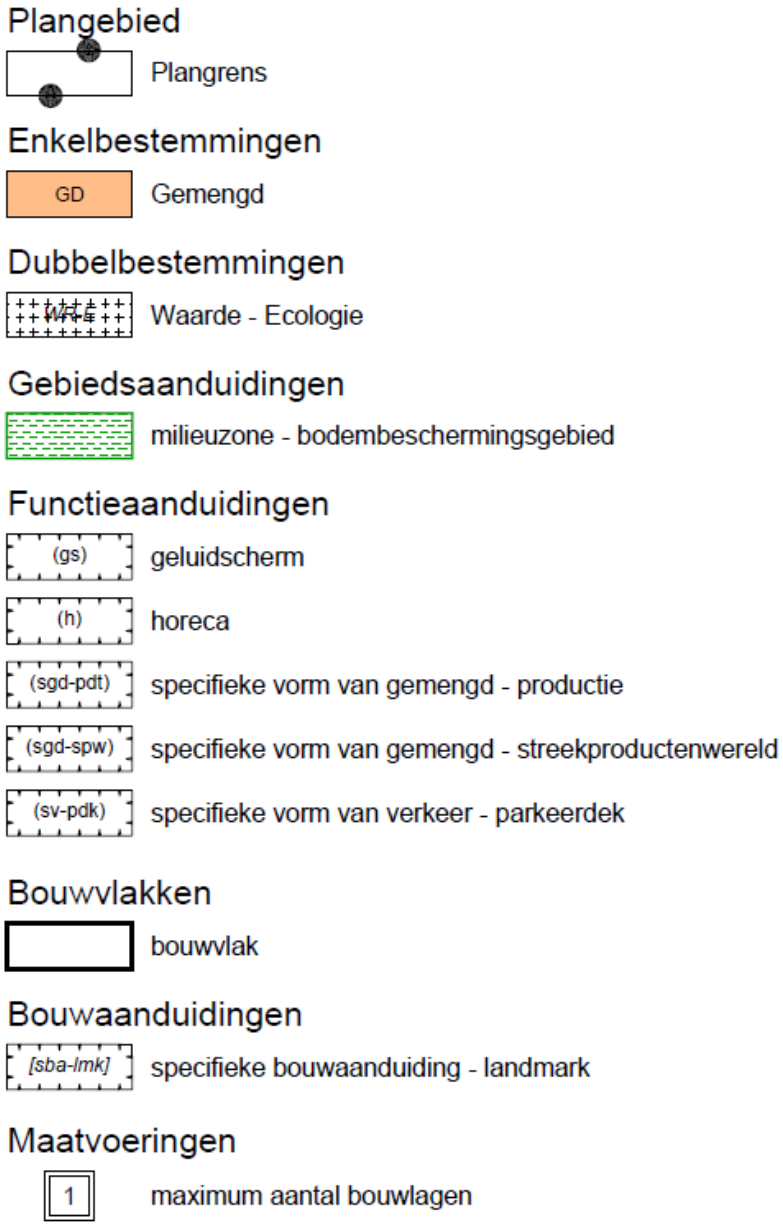
In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen.

De juridische betekenis van de bestemming en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een topografische ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi.

Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000, waarop de specifieke bestemmingen zijn weergegeven. Bij de regels zijn bijlagen gevoegd: bijlage 1 - Lijst van bedrijfsactiviteiten.



Figuur 5.3.1: verbeelding plangebied met legenda

5.4 Planregels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, in bestemmingsregels, in algemene regels en in overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

De Inleidende regels bestaan uit begrippen en de wijze van meten, teneinde te voorkomen dat discussie ontstaat over de interpretatie van de regels.

Begripsbepalingen (Artikel 1 Begrippen)
In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.
Als in de regels gebruikte begrippen niet in dit artikel voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het normale taalgebruik

Wijze van meten (Artikel 2 Wijze van meten)
Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2012 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

Bestemmingsregels

Algemeen
Per bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:
- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Voorwaardelijke verplichting
- Afwijken van de gebruiksregels

Van de gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving
In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden “met daaraan ondergeschikt”. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels
In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals hoogtes en oppervlakten.

Nadere eisen
Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering en afmetingen van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie (woon- en leefklimaat), de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, brandveiligheid en rampenbestrijding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld

als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis.

Burgemeester en wethouders kunnen tevens nadere eisen stellen aan het aantal, de situering en de omvang van de parkeervoorzieningen:
- ter voorkoming van parkeerhinder;
- ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- ter waarborging van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- ter waarborging van de sociale veiligheid.

Afwijken van de bouwregels
Door het opnemen van ontheffingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd doordat mogelijkheden worden geboden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze afwijkingen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan afwijking wordt verleend, de maximale afwijking die met de afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder afwijking wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor de specifieke bestemming. Indien afwijkingsbevoegdheden een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

Specifieke gebruiksregels
In de Wet ruimtelijke ordening is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik of toegelaten gebruik. Het gebruiksverbod is na inwerkintreding van de Wabo, in de Wabo geregeld. Het is dus niet noodzakelijk om dit door middel van het bestemmingsplan te regelen.

Voorwaardelijke verplichting
Als de gemeenteraad een bepaalde ontwikkeling uitsluitend ruimtelijk aanvaardbaar vindt wanneer tegelijkertijd wordt voorzien in bepaalde maatregelen, dan zullen die maatregelen in het bestemmingsplan moeten worden geborgd. Dit kan soms ook via een privaatrechtelijke overeenkomst. Als er echter belangen van derden zijn betrokken bij deze maatregelen, dan is het bestemmingsplan weer het (enige) juiste instrument. Zo valt te denken aan een geluidwerende voorziening. De uitoefening van een bepaalde activiteit is in sommige gevallen alleen in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wanneer een geluidwerende voorziening (geluidhinder) wordt aangebracht. Omdat een bestemmingsplan alleen toelaat en nergens toe verplicht, krijgen dergelijke maatregelen de vorm van een zogenaamde voorwaardelijke verplichting: van de nieuwe gebouwen mag pas gebruik worden gemaakt als de geluidswerende voorziening is gerealiseerd.

Het is niet in alle gevallen mogelijk om een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Er zijn twee duidelijke categorieën aan te geven, waarbij dit het geval is:
1. overlap met een ander wettelijk kader
2. uitvoeringsmaatregelen (niet ruimtelijk relevant zijnde).

De eerste categorie zijn maatregelen die ook al via een ander wettelijk kader afgedwongen kunnen worden. Zo stelt de Natuurbeschermingswetvergunning eisen aan de uitvoering van een project. Het is niet de bedoeling dat het bestemmingsplan dit dubbelop regelt. Andere voorbeelden van wettelijke kaders die al uitvoeringsaspecten bevatten, zijn het opnemen van een sloopvergunning voor gebouwen die al zijn beschermd via de Monumentenwet.
De tweede categorie, waarvoor geldt dat geen voorwaardelijke verplichting kan worden opgenomen zijn

‘echte' uitvoeringsaspecten, die niet ruimtelijk relevant zijn. Voorbeelden van uitvoeringsaspecten zijn bijvoorbeeld architectonische aspecten of de realisatie van duikers en riolering. Deze aspecten kunnen bijvoorbeeld via een overeenkomst vastgelegd worden.

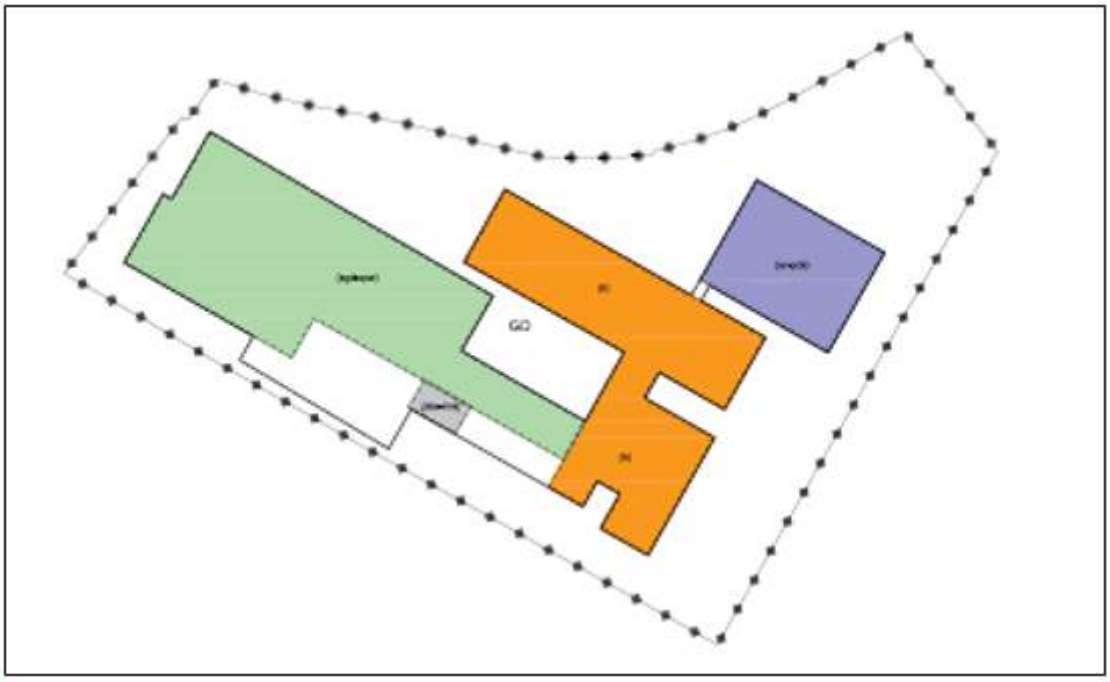
In dit plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van:
1. het gebruiken c.q. het uitoefenen van detailhandel in DKW-producten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – streekproductenwereld'. Deze gebruiksfunctie mag uitsluitend plaatsvinden als onlosmakelijk onderdeel van het agro leisure concept. De uitoefening van detailhandel in DKW-producten, als zelfstandige winkel, danwel als activiteit niet verbonden aan de streekproductenwereld en/of het niet meer functioneel aanwezig en operationeel zijn van de streekproductenwereld wordt aangemerkt als strijdig gebruik.
2. het gebruik van nader aangeduide bedrijfsactiviteiten binnen de bestemming (c.q. de gerealiseerde/aanwezige bebouwing) zonder dat een geluidwerende voorziening ter plaatse van de bouwaanduiding 'geluidscherm' is gerealiseerd c.q. in stand gehouden wordt.
3. het gebruik van gronden ten behoeve van de functies zoals aangegeven in de bestemming 'Gemengd' indien niet voldoende parkeerplaatsen zijn gerealiseerd en/of in stand gehouden worden conform de parkeernormen van de op dat moment van toepassing zijnde gemeentelijke 'Beleidsnota Parkeernormen en parkeerfonds Gulpen-Wittem', dan wel de opvolger hiervan.

Afwijken van de gebruiksregels
Door middel van een afwijking van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van gebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel afwijking kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijking geen “nieuwe” functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

<u>Bestemmingen</u>
De regels bij de bestemmingen worden hierna afzonderlijk toegelicht. Het plan bevat 1 bestemming, te weten de bestemming: 'Gemengd'.

Bestemming 'Gemengd´ (Artikel 3)
Voor de ontwikkeling van het 'het Agroleisure Park binnen het plangebied met de daarbij behorende buitenruimte is ervoor gekozen om één ruime bestemming te geven.

Aangezien het een gemengd gebied moet worden, zijn binnen de bestemming en per gebouw (soms) meerdere functies toegelaten. Binnen deze bestemming zijn toegestaan een verscheidenheid aan commerciële functies passend in het Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg. Gekozen is voor een zodanige flexibele regeling, zodat uitwisseling functies die passen binnen de omschrijving mogelijk is.



Figuur 5.4.1: Onderverdeling functies

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het 'Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg', in de vorm van een multifunctioneel centrum gericht op en passend binnen het 'Agro-leisure concept' met een noodzakelijk en gewenste samenhang in productie, retail en leisure en tevens met een informatieve functie voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg, met dien verstande dat:
    1. uitsluitend toegestaan zijn functies en activiteiten als bedoeld en passend binnen de doelstellingen van het 'Agro-leisure concept', die een bijdrage leveren aan de gewenste samenhang en wisselwerking binnen het 'Agro-leisure concept' in het 'Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg';
    2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - streekproductenwereld' een streekproductenwereld is toegestaan.

en tevens voor:

b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' uitsluitend horeca in de categorie 1 'lichte horeca/dagzaken', categorie 2 'horeca' en in de categorie 4 'nachtverblijf';
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeerdek' uitsluitend een parkeergarage;
d. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidwerende voorziening;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - landmark' een belevingselement/uitkijktoren in de vorm en uitstraling van een landmark;

met de daarbij behorende:

- wegen en paden;
- erven, terreinen en in- en uitritten;
- groenvoorzieningen;
- terrassen;
- evenementen;
- passage(s);
- openbare verblijfsruimten;
- voorzieningen van algemeen nut;
- parkeervoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde,
- overige bijbehorende voorzieningen.

Deze algemene doeleindeomschrijving met functies en activiteiten en voorzieningen is verder gespecificeerd ten aanzien van de onderdelen:

a. <u>productie</u>

Bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten in de vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken (SBI-code 10 en 11) behorende tot maximaal milieucategorie 3.2, met een maximaal gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak van 1.500 m², waaronder begrepen:

1. *een zuivelfabriek;*
2. *een ciderfabriek;*
3. *ambachtelijke bedrijvigheid met betrekking tot voedingsmiddelen en dranken;*
4. *overige voedselproductie en – bereidingsbedrijven en/of activiteiten;*

met daaraan ondergeschikt een proeverijfunctie en informatie-/educatiefunctie.

b. <u>promotie/educatie/verkoop en consumptie</u>

Een combinatie en concentratie van activiteiten gericht op het ontwikkelen/professionaliseren, tonen, proeven en verkopen van 'streekgebonden producten' in een samenhangende belevingsruimte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – streekproductenwereld' met een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 2.000 m², voor:

1. *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 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;*
2. *ondersteunende (dag)horecavoorzieningen in categorie 1 voor de consumptie ter plaatse, aanvullend aan het bepaalde onder a, met dien verstande dat het totale gezamenlijke bruto vloeroppervlak maximaal 150 m² mag bedragen;*
3. *aanvullend en ondersteunend aan de verkoop van de producten als bedoeld onder a, detailhandel in DKW-producten, waartoe niet gerekend worden de 'streekgebonden agro-food producten' en versproducten als bedoeld onder a, met dien verstande dat het uitstalvloeroppervlak in voornoemde DKW-producten maximaal 600 m² mag bedragen.*

c. <u>dienstverlening (administratief/maatschappelijk/publieke)</u>

- *ondergeschikte administratieve dienstverlening uitsluitend ten dienste van de toegelaten functies in het Agroprodctie & Leisurepark Zuid-Limburg;*
- *ondergeschikte maatschappelijke dienstverlening in de vorm van expositieruimte(n) en tentoonstellingsruimten, uitsluitend ten dienste en ondersteuning van toegelaten hoofdfuncties;*
- *ondergeschikte maatschappelijke dienstverlening in de vorm van educatievoorziening(en), uitsluitend ten dienste en ondersteuning van toegelaten hoofdfuncties;*
- *maatschappelijke dienstverlening in de vorm van een brandweerkazerne met bijbehorende voorzieningen;*
- *maatschappelijke dienstverlening in de vorm van een voorziening voor sociaal-culturele activiteiten;*
- *publieksgerichte dienstverlening op het gebied van advies, ontwerp, inrichting, bemiddeling en informatie met een gezamenlijk maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 250 m², uitsluitend ten dienste en ondersteuning van de hoofdfuncties.*

d. <u>verblijf, consumptie en vrijetijdsbesteding</u>

1. *ten hoogste één hotel functionerend als themahotel voor landschap en streekgastronomie ter ondersteuning van het 'agro-leisure concept', met een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 5.000 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';*

2. *horeca in categorie 1 'lichte horeca/dagzaken' en in categorie 2 'horeca', ter ondersteuning van de consumptie van onder meer 'streekgebonden agro-food producten' met een maximale bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte van 750 m²;*
3. *een zaalaccommodatie voor congres- en zaalverhuurdoeleinden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';*
4. *evenementen, ondersteunend aan het Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg, met dien verstande dat:*
   a. *een evenement niet langer duurt dan twee weken;*
   b. *een evenement niet vaker dan 6 maal per kalenderjaar plaatsvindt;*
   c. *een evenement dat vaker in het jaar plaatsvindt, in totaal niet langer dan 30 dagen duurt;*
   d. *de opbouw en afbraak van eventuele tijdelijke bouwwerken ten behoeve van een evenement moet plaatsvinden in een periode van in totaal niet meer dan 30 dagen zoals bepaald onder 3;*
   e. *het evenement niet tot gevolg heeft dat de gronden en/of opstallen na afloop van het evenement ongeschikt zijn voor het toegestane gebruik in het Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg;*
5. *leisurevoorzieningen;*
6. *dagrecreatieve voorzieningen.*

e. <u>overige voorzieningen</u>

- *een gebouwde parkeervoorziening met maximaal twee parkeerlagen (= 1 bouwlaag) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeerdek';*
- *overige (onbebouwde) parkeervoorzieningen.*

Gebouwen zijn toegelaten in meerdere bouwlagen binnen het opgenomen bouwvlak overeenkomstig de bouwaanduiding 'maximaal aantal bouwlagen' op de verbeelding. Gekozen is voor bouwlagen en niet voor een bouwhoogte gezien het hoogteverschil op het perceel en de vormgeving van de voorgestane bebouwing. De grenzen van de bouwvlakken zijn afgestemd op de contouren van het bouwplan. Enige uitbreiding van de bebouwing is mogelijk is.
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden, waarbij de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan de toegestane hoogte voor gebouwen, met uitzondering van erf- en terreinscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
Voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag de hoogte niet meer bedragen dan 5 meter, met uitzondering van:

- verlichting en vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen;
- erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
- een geluidwerende voorziening ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm', waarvan de minimale hoogte en de maximale hoogte 2 meter dient te bedragen.

In de bestemmingsregeling is tevens een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om te mogen bouwen tot een hogere bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien:

- het straatbeeld ruimtelijk niet onevenredig wordt aangetast;
- de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

In de algemene bouwregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om voor gebouwen hoger te mogen bouwen onder voorwaarde dat:

- de noodzaak voor de uitbreiding aangetoond wordt;
- deze uitbreiding op een stedenbouwkundige verantwoorde wijze plaatsvindt en aansluit op de bestaande stedenbouwkundige structuur;
- de uitbreiding in hoogte geen negatief effect heeft op milieu, flora- en fauna, geluid, luchtkwaliteit,

verkeerskundige aspecten en externe veiligheid;
- er niet meer dan drie bovengrondse bouwlagen mogelijk zijn, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen.

In de bestemmingsregeling is een andere eisenregeling opgenomen voor bouwwerken (situering en afmetingen), parkeerplaatsen (aantal, situering en omvang) en een geluidwerende voorziening (situering). Dit ter voorkoming van:
- parkeerhinder;
- een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- waarborging van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- waarborging van de verkeersveiligheid;
- waarborging van de sociale veiligheid.
- ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding (uitsluitend voor bouwwerken)

In de specifieke gebruiksregels worden nadere regels gesteld aan wat er niet is toegelaten binnen de bestemming (gronden en bouwwerken). Het gaat daarbij om:
- wonen;
- zelfstandige kantoren;
- bedrijven of bedrijfsmatige activiteiten anders direct toegestaan;
- bedrijven in de milieucategorie 4.1 en hoger;
- handel en detailhandel anders dan specifiek ter plaatse toegestaan;
- andere vormen van dienstverlening dan specifiek toegestaan;
- vormen van verblijf, verblijfsrecreatie, recreatie en voorzieningen dan specifiek toegestaan;
- andere vormen van horeca dan specifiek toegestaan;
- seksinrichtingen en prostitutie;
- de opslag en verkoop van (consumenten)vuurwerk;
- verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

<u>Dubbelbestemmingen</u>
In het plan is een zogenaamde dubbelbestemming opgenomen. Dit betekent formeel dat bepaalde gronden in het plangebied dubbel bestemd zijn ter bescherming in dit geval van de ecologische belangen. Een dergelijke bestemming wordt opgenomen indien een enkelbestemming onvoldoende recht doet aan de functies/gebruiksdoeleinden die op de gronden toelaatbaar zijn of wanneer ruimtelijk relevante belangen veilig moeten worden gesteld die niet of onvoldoende met een bestemming kunnen worden gewaarborgd. Een dubbelbestemming heeft altijd betrekking op een geometrisch bepaald vlak.

Dubbelbestemming ´Waarde-Ecologie' (Artikel 4)
Deze bestemming is een dubbelbestemming die over de onderliggende basisbestemming ligt en is gericht op bescherming van de aanwezige waarden van het groen. In dit verband wordt ten aanzien van het bouwen beperkingen gesteld. Daarnaast geldt er een verbod voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden behoudens vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning).

Algemene regels

Onder de 'Algemene regels' zijn opgenomen de 'Anti-dubbeltelbepaling', 'Algemene bouwregels', 'Algemene gebruiksregels', 'Algemene afwijkingsregels', 'Algemene wijzigingsregels' en 'Overige regels'.

Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene afwijking bouwregels (Artikel 6)

Afwijkende maten

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Zo is bijvoorbeeld geregeld dat bestaande, afwijkende maten, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen, als maximaal toelaatbaar worden geacht. Hiermee wordt voorkomen dat afwijkende doch legaal tot stand gekomen situaties in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan.

Ondergeschikte bouwdelen

In artikel 7.2 is opgenomen, dat ondergeschikte bouwdelen bij het meten buiten beschouwing worden gelaten, mits aan een tweetal voorwaarden wordt voldaan. Er is een niet-limitatieve opsomming gegeven van ondergeschikte bouwdelen. De reden van "buiten beschouwing laten" is gebaseerd op de volgende feiten. Om de contouren van de stedenbouwkundige massa te toetsen, zijn ondergeschikte bouwdelen die niet representatief zijn voor de massa en verschijningsvorm van een gebouw, van mindere betekenis. In deze context is het niet gerechtvaardigd om in de gegeven situatie van een maatoverschrijding te spreken die niet tolerabel is.

Tot openbare ruimten worden de openbare weg en openbaar groen gerekend. Voor het garanderen van veiligheid dienen maatafwijkingen hier apart in beschouwing te worden genomen; een directe toelaatbaarheid is in deze gevallen minder gewenst.

Ondergronds bouwen

Er is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen tot een bouwdiepte van 6 meter en met afwijking tot 10 meter onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord en er geen afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden.

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, bovendien de volgende regels:

- ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- per perceel is maximaal 1 zwembad toegestaan;
- het zwembad dient te worden gebouwd op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste bouwperceelsgrens;
- het zwembad mag niet overdekt zijn tenzij de regeling voor gebouwen als opgenomen in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
- het zwembad mag uitsluitend voor leisurematig gebruik worden benut.

Algemene gebruiksregels (Artikel 7)

In dit artikel is aangegeven dat het niet is toegestaan gronden en bouwwerken te gebruiken voor en/of als:

- een seksinrichting en een sekswinkel;
- een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- een (inter)nationale fastfoodketen;

- horeca van categorie 3 of 5;
- het telen, bewerken en verhandelen van soft- en harddrugs;
- straatprostitutie;
- evenementen als deze:
  1. qua uitstraling niet passend zijn bij het Agro Leisure Park;
  2. langer duurt dan 2 weken;
  3. vaker dan 52 maal per kalenderjaar plaatsvindt;
  4. een evenement dat vaker in het jaar plaatsvindt, in totaal langer dan 30 dagen duurt;
  5. de opbouw en afbraak van eventuele tijdelijke bouwwerken ten behoeve van een evenement plaatsvindt in een periode die groter is dan 30 dagen zoals bepaald onder 4.
- het exploiteren van een solitaire detailhandelswinkel in DKW-producten als bedoeld in artikel 1.40, gelegen binnen het plangebied;
- het gebruik niet passend is binnen het concept van het Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg zoals verwoord in artikel 1.8 en 1.9.

Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)
In de 'algemene aanduidingsregels' zijn regels opgenomen over de gebiedsaanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' ter bescherming van de bodem in het belang van duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden in het bodembeschermingsgebied Mergelland.
Algemene aanduidingsregels geven, daar waar op de verbeelding een specifieke aanduiding is gegeven, extra regels naast de regels van de onderliggende bestemmingen.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)
In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het bevoegd gezag kan hierbij tevens nadere eisen stellen. De belangen van waaruit die eisen worden gesteld, zijn ook nader opgesomd in dit artikel.

Op deze algemene afwijkingsregels kan een beroep gedaan worden, waar het gaat om bijvoorbeeld bepaalde overschrijdingen met 10%, voor het oprichten van bouwwerken ter wering van geluidhinder, voor gebouwtjes ten dienste van het verkeer of openbaar nut, voor antennes en zendmasten en voor bepaalde bouwwerken nabij de openbare weg.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)
Op deze algemene wijzigingsregels kan een beroep gedaan worden, waar het gaat om bijvoorbeeld bepaalde overschrijdingen (tot ten hoogste 2 meter) voor de in het plan aangegeven bouwgrenzen, mits dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

Indien blijkt dat het 'Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg' niet ontwikkeld wordt c.q. tot ontwikkeling is gekomen kunnen burgemeester en wethouders, na een periode van 5 jaar (ingaande bij vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan), de bestemming 'Gemengd' (deels) wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Natuur- en Landschapswaarden', mits:
a. de toegestane activiteiten zoals verwoord in artikel 1.8 juncto artikel 1.9, om welke reden dan ook geen doorgang vinden;
b. zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde onder artikel 6 van deze regels behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gulpen-Wittem als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.17290000BPLBUI2009v1.

Deze mogelijkheid heeft de gemeente ook op moment van faillissement van de Stichting Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg of als de stichting, om welke reden dan ook, ophoudt te bestaan.

Overige regels (Artikel 11)

Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luidden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat dubbelbestemmingen gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

a. Waarde - Archeologie;
b. Waarde - Ecologie.

Parkeren

Er is voorzien in een regeling ten aanzien van parkeren, om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Iedere ruimtelijke ontwikkeling zal getoetst moet worden of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Dit aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde gemeentelijke beleid c.q. beleidsregels. Afwijken is bij omgevingsvergunning mogelijk en toestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie. Daarbij kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden stellen aan de ruimtelijke inpassing van de voorzieningen en aan de wijze waarop de benodigde parkeercapaciteit en/of laad- en losvoorzieningen gewaarborgd is en blijft.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

Binnen het plangebied dienen ten minste 226 parkeerplaatsen te worden aangelegd alsmede 2 plaatsen voor touringcars ter hoogte van de toegangsweg tot het plangebied. Er zijn in totaal 242 parkeerplaatsen voorzien.

Overgangs- en slotregels

In de 'Overgangs- en slotbepalingen' zijn het 'Overgangsrecht' en de 'Slotregel' opgenomen.

Overgangsrecht (Artikel 12)

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

Slotregel (Artikel 13)

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is daarbij de verplichting ontstaan om, indien er sprake is van een ontwikkeling waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, deze kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en de plankosten.

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten; die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar.

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal.

Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijke plan of besluit waarop het betrekking heeft. In dit geval betreft het ruimtelijke plan een bestemmingsplan.

Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Dit kan bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of door het afsluiten van een overeenkomst.

6.1.2 Specifiek

6.1.2.1 Project

De economische haalbaarheid van de exploitatie van elke pijler is uitgangspunt van de exploitatie. De zuivelproductie vindt op een dusdanig schaalniveau plaats dat een economisch haalbare activiteit plaatsvindt. Dit is een omvang die met een vergelijkbaar herkenbaar (regionaal of anderszins bijzonder) consumptiemerk elders in Nederland en Europa commercieel rendeert. Het regionaal versmarkt-smaakbelevingsconcept in combinatie met de ‘streekproductenwereld’ is een gecombineerd leisure/verkoopconcept welke formule doorgerekend is op haalbaarheid.

De economische interdependentie is echter groot. De risico's bij het kernconcept productiepijler-belevingsstraat-regionale versmarkt zijn -omdat het een vernieuwend concept is- evident aanwezig. Bovendien zijn bij de productiepijlers zuivel en nog meer bij cider –omdat deze relatief kleinschalig opgezet wordt omdat dit een volledige nichemarkt is- de opstartrisico's en marktontwikkelkosten prominent naast de extra kosten voor aankleding en inpassing van de productiegebouwen in het totaalconcept. In mindere mate geldt dat ook voor de Foodboulevard-regionale versmarktzones. Deze factoren zorgen voor een onrendabele top op investeringsniveau. Deze onrendabele top in de basisinvesteringen alsook de opstart-exploitatierisico's bij het kernconcept productiepijler-belevingsstraat-regionale versmarkt worden gemitigeerd door de volgende factoren.

De inpassing van verblijfsrecreatie in het leisuredeel door middel van een themahotel verhoogt de basis van de verwachte bezoekersstromen ten behoeve van het leisure-belevingsconcept en de opbouw van de afzet van streekproducten. Themahotelgasten komen specifiek de productie en belevingslocatie bezoeken en consumeren de ter plekke gemaakte en van de overige regio afkomstige streekproducten –bewerkt en onbewerkt. Echter de bezoekoverwegingen van verblijfsrecreanten zijn breder omdat deze mede komen voor het bredere aanbod van Zuid-Limburg, zodat zowel het agroparkconcept hiervan profiteert alsook de bredere regio. De rendabele opzet van een (thema)hotel vergt wederom een bepaalde omvang waarmee hier rekening gehouden wordt.

De inpassing van een complementaire (ten opzichte van het streekaanbod in het belevingsstraat-regionale versmarkt) retailactiviteit c.q. DKW (droge kruidenierswaren) initieert een bezoekersstroom (traffic-generator) die eveneens de basis versterkt van bezoekersstromen die nodig zijn voor een rendabele opzet van het belevingsstraat-regionale versmarktonderdeel. Immers de opbouw van een gestructureerde afzet van streekproducten en de showcasefunctie hiervan in het agropark, (welke nota bene de kern is van de doelstelling van het agropark) vereist een terugkerende bezoekersgroep van bezoekers uit de grotere (Eu)regio. Uit eigen marktonderzoek is gebleken dat de opbouw van vraaggestuurde afzet van streekproducten (showcase) in een belevingsomgeving de consument kan aanzetten om vervolgens dichter bij huis via boerderijwinkels en versmarkten zijn vraag naar streekproducten te continueren. Een deel van de geproduceerde producten kan via bestaande boerderijwinkels verkocht worden.

Een wat meer of minder frequent herbezoek (afhankelijk van de woonafstand tot de locatie) aan de belevingsstraat-regionale versmarkt (zonodig extra gevoed vanwege de combinatie met de complementaire retail) houdt de vraag naar de eigen streekproducten levendig.

6.1.2.2 Uitvoerbaarheid bestemmingsplan

Er wordt een anterieure overeenkomst afgesloten zodat er geen verplichting bestaat tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Het plan is aan te merken als een bouwplan conform artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, waardoor de gemeenteraad in beginsel verplicht is een exploitatieplan vast te stellen.

In onderhavig geval heeft de gemeente er voor gekozen om op basis van een anterieure overeenkomst de kosten anderszins te verzekeren. Derhalve is kostenverhaal anderszins verzekerd.
Er zal tussen de gemeente Gulpen-Wittem en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst ex afdeling 6.4 Wro worden overeengekomen. Hierin wordt o.a. de begeleidingskosten van het bestemmingsplan en andere onderlinge afspraken opgenomen.
Ook zal een planschadeovereenkomst worden gesloten tussen de gemeente en de Stichting Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg. De uitvoering van het plan is in particuliere handen.

Voorts kan worden opgemerkt dat geen aanleiding bestaat te voorzien in een fasering van de bouwplannen en/of het stellen van eisen als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro.

Dit leidt tot de conclusie dat de raad kan besluiten om niet tot vaststelling van een exploitatieplan over te gaan bij vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. Het betreft hier de realisatie van een ALP op de voorliggende locatie te Nijswiller.

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De uitgangspunten voor het beleid, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, zijn terug te vinden in dit bestemmingsplan. Over het beleid is reeds consensus bereikt. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkelingen.

Een eerder initiatief om het ALP met functionele invulling in een bestemmingsplan onder te brengen is niet verder in procedure gebracht. naar aanleiding van tegen dit ontwerp bestemmingsplan ingediende zienswijzen is gezien de daarin opgenomen inhoudelijke argumentatie besloten dit plan niet verder in procedure te brengen.

In voorliggend plan is de gehele voorgestane ontwikkeling binnen het ALP bezien en behandeld vanuit een samenhangend concept en dienovereenkomstig ook onderbouwd en juridisch-planologisch verankerd.
Daarbij is, voor zover noodzakelijk en wenselijk, bij de huidige voorgestane planontwikkeling rekening gehouden met ingediende reacties tegen de eerdere planontwikkeling.

De huidige planontwikkeling, zoals beschreven en nader onderbouwd in dit bestemmingsplan, is uitvoerig besproken met de provincie en in regionaal overleg.

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Hoofdstuk 7 HANDHAVING

7.1 Handhaving algemeen

Het gemeentebestuur heeft een gemeente voor ogen die maximaal dienstverlenend is, maar die ook de grenzen aangeeft en de spelregels bewaakt. Zij treedt, waar dat nodig is, daadkrachtig op in het algemeen belang voor de bescherming van de rechtszekerheid van individuele belangen.
De gemeente handhaaft consequent, werkt in belangrijke mate gebiedsgericht en programmatisch en staat dicht bij de burger. Goed toezicht en handhaving zijn van cruciaal belang om de leefbaarheid, de rechtszekerheid, de veiligheid, bedrijvigheid en het milieu in de gemeente te bevorderen. Overlast en vervuiling dienen te worden teruggedrongen en naleving van voorschriften van bijvoorbeeld ruimtelijke ordening , bouw-, milieu- en gebruiksvergunningen is hierbij noodzakelijk.

De wet- en regelgeving blijft het uitgangspunt voor toezicht en handhaving. Cruciaal is evenwel dat de gemeente zich vanuit toezicht en handhaving als partner opstelt en daarbij de nodige dynamiek toont en helder communiceert over wat wel en niet kan.

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden. In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels.

Een eerste vereiste om goed te kunnen handhaving zijn dus duidelijke regels. Bij het ontwikkelen van de regels voor een planontwikkeling is daarom gekozen voor een zo helder mogelijke juridische methodiek.
Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.
De regels zijn derhalve zo geredigeerd, dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn. Planregels dienen duidelijke normen te bevatten die niet voor verschillende uitleg vatbaar zijn en tevens actueel en controleerbaar zijn. Teneinde hieraan te voldoen zijn de regels aangepast aan de meest recente jurisprudentie en wetgeving (bijv. Woningwet en de SVBP2012). De uitgangspunten van het plan moeten op een heldere en goed traceerbare wijze zijn vertaald in de juridische opzet van het plan. Van elk voorschrift moet het oorspronkelijke doel traceerbaar zijn.
Dit biedt voldoende garanties voor de rechtszekerheid en de flexibiliteit van het nieuwe bestemmingsplan.

In het voorliggende bestemmingsplan is het actuele ruimtelijk beleid voor het plangebied vastgelegd. Het bestemmingsplan bevat een juridisch toetsingskader voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Om deze kwaliteit voor de planperiode te kunnen garanderen is vereist, dat in de praktijk de planregels strikt worden toegepast en gehandhaafd. Goede voorlichting en informatievoorziening dragen bij aan een verbetering in de naleving van de bestemmingsplannen.

7.2 Handhaving binnen kader bestemmingsplan

Leidend motief bij de toekenning van een bestemming is het antwoord op de vraag of de desbetreffende functie ter plaatse in ruimtelijk opzicht acceptabel is (ongeacht of een en ander in overeenstemming is met de voorgaande (nu nog vigerende) bestemmingsplannen en/of een en ander functioneert in overeenstemming met andere regelgeving, bijvoorbeeld milieuwetgeving, bouwverordening, algemene plaatselijk verordening etc.).

Na het van kracht worden van deze herziening van het vigerende bestemmingsplan moet toegezien worden op handhaving van de volgende regelingen:

- gebruiksvoorschriften voor gronden en opstallen: opgetreden moet worden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen, zoals omschreven in de doeleindenomschrijving en gebruiksvoorschriften voor gronden en opstallen;
- de bebouwingsvoorschriften: opgetreden moet worden tegen illegale bouwsels, dat wil zeggen bouwsels die zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning worden gebouwd en afwijken van de bebouwingsregels;
- omgevingsvergunningen: opgetreden moet worden tegen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die omgevingsvergunning plichtig zijn maar zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd;
- de tegenprestatie: Voor de uitbreiding van het bouwvlak is een tegenprestatie van de ondernemers vereist. Middels een privaatrechtelijke overeenkomst dient ervoor gezorgd te worden dat de ondernemers de verplichting hiertoe nakomen.

De wijze waarop handhavend zal worden opgetreden (via artikel 125 van de Gemeentewet en/of via afdeling/hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht) is vastgelegd in het handhavingsbeleid van de gemeente Gulpen-Wittem. Bij het nemen van handhavingsbesluiten wordt getoetst aan beleidsregels, zoals de handhavingsnota. Daarnaast is het van belang dat de regelingen uit het bestemmingsplan bekend zijn bij de bewoners en gebruikers van opstallen en gronden. Ruime publicitaire aandacht in het kader van vaststelling en goedkeuring en een actieve opstelling bij vragen en opmerkingen van bewoners en gebruikers dragen daaraan bij.

Aanschrijvingen
De aanschrijvingen in het kader van het gemeentelijke handhavingsbeleid zullen conform de regelingen uit de bijbehorende beleidsnota worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Procedure

Voor de procedure wordt verwezen naar artikel 3.8 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:
a. Voorbereiding:
Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
b. Ontwerp:
1e ter inzage legging (bestemmingsplan)
c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad en ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
d. Beroep:
(Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
Reactieve aanwijzing
Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure is een zienswijzemogelijkheid waarbij eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

Het vooroverleg met diensten van provincie
Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, bij de totstandkoming van bestemmingsplannen, betrokken in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Nutsbedrijven zijn niet afzonderlijk aangeschreven. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is beoordeeld of er afzonderlijke belangen in het geding zijn. Dit is voor het onderhavige bestemmingsplan niet aan de orde.

In de voorbereidingsfase is het planvoornemen, in het kader van de regionale afstemming toegelicht en voorgelegd aan het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie. Tevens is het plan besproken in het Bestuurlijk Overleg Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Naar aanleiding van de overleggen zijn adviezen opgesteld en is onderhavig bestemmingsplan daarop afgestemd. De genoemde adviezen zijn in Bijlage 1 bij deze toelichting samengevat en toegelicht.

8.2 Wettelijk vooroverleg

Er is in het kader van het wettelijk vooroverleg, advies gevraagd aan Provincie Limburg en het Waterschap. De resultaten hiervan worden in het plan opgenomen en verwerkt.
De provincie Limburg heeft per brief d.d. 8 augustus op het concept ontwerpbestemmingsplan gereageerd. De opmerkingen van de provincie zijn in onderhavig bestemmingsplan verwerkt.

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Notitie Van onderwijsinstelling tot agroproductie en leisurepark

Van onderwijsinstelling tot agroproductie en leisure park.

Een beschrijving van de procedure ontwikkeling.

24 januari 2018.

2 bijlagen.

Inleiding.

Bij de start van het tweede decennium van deze eeuw werd de aandacht in Gulpen-Wittem (noodgedwongen) gevestigd op de gevolgen van de demografische ontwikkeling op de korte en langere termijn. De opvatting werd, dat de gemeente de gevolgen van de bevolkingsdaling in onder andere de vorm van dubbel vergrijzing, aan den lijve zou ondervinden.

Concreet openbaarde bovenstaande zich, toen schoolbestuur LVO aankondigde, als gevolg van de (regionale) daling van het aantal leerlingen en een grote afnamen van het aantal leerlingen voor het technisch onderwijs, te kiezen voor concentratie van de onderwijsvormen in de kern Gulpen (Sophianum). Gevolg was dat de locatie van de school in Nijswiller zou worden afgestoten.

Na het beëindigen van de onderwijsactiviteiten op de locatie te Nijswiller zou deze terugvallen in eigendom, beheer en exploitatie aan de gemeente Gulpen-Wittem. Gelet op de grootte van de locatie werd het zaak voor de gemeente vroegtijdig in te zetten op alternatief gebruik van gebouwen c.q. locatie om leegstand te voorkomen.
De gemeente heeft in de jaren daarop volgend alternatieve invullingsvormen onderzocht in de sfeer van: het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw; het doorstarten van de onderwijslocatie maar dan ten behoeve van technisch onderwijs voor heel Zuid Limburg; het ontwikkelen van een campus voor studenten van de TH van Aken; het realiseren van huisvesting gericht op personeel van de TH van Aken; het realiseren van woningbouw in het hogere segment; of sloop en landelijke herinrichting van de locatie. Over deze zaken werd met buurgemeenten, onderwijsinstellingen, ontwikkelaars, LIOF, provincie Limburg e.a. overlegd. Na onderzoek bleek echter, dat geen van deze alternatieven, om wisselende redenen, haalbaar was.

Via provincie Limburg kwam de gemeente Gulpen-Wittem in 2013 in contact met de Stichting AgroProductie en LeisurePark Zuid Limburg (voortaan aangeduid met ALP). Die stichting bleek op zoek te zijn naar een geschikte locatie voor het ontwikkelen van een nieuw concept, dat verband hield met de agrarische sector in het Heuvelland en de toeristische sector.
Op basis van eigen onderzoek maakte ALP de keuze voor de locatie te Nijswiller en sloot met de gemeente een intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van die locatie.

Stichting Agroproductie en LeisurePark.

Doelstelling en concept van ALP zijn als volgt te omschrijven.

Doel van het Agro Leisure Park is het genereren van een extra inkomstenbron voor de agrarische ondernemer in het Heuvelland door het professionaliseren van de productie – promotie en verkoop van streekproducten en het in samenhang daarmee verder versterken van de toeristische aantrekkingskracht van het Heuvelland.
Het betreft een geïntegreerd concept met een mix van productie, voorlichting/educatie, horeca-Hotel en detailhandel in 2 soorten (regulier dagelijks-DKW en streekproducten). 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.
De verkoop van streekproducten in en gekoppeld aan Agroleisurepark D'n Hoaf is nadrukkelijk een onderdeel van de doelstelling. Immers door het professionaliseren van de productie én verkoop die door dit concept wordt gestimuleerd en ondersteund, moet 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.
Daarnaast levert het concept 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 een nieuw attractiepunt waarin het 5 sterrenlandschap van de locatie wordt verbonden met 'bourgondisch Limburg'. Het thema hotel vormt hierbij een belangrijk onderdeel en levert daarnaast een bijdrage in de nagestreefde kwaliteitsverbetering van de hotelbranche in dit gebied.

Aan de Keuze voor de locatie van D'n Hoaf (zoals ALP de locatie heeft gedoopt) 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

Essentieel zijn de criteria/vereisten die bepalen of het concept wel of niet mogelijk is:
• Een voldoende oppervlakte (is de locatie groot genoeg);
• Een goede bereikbaarheid: is de locatie gemakkelijk bereikbaar en is er een voldoende consumentenpotentieel (meer dan 200.000 inwoners) op een afstand van tussen binnen 15-30 minuten rijden;
• de koop/huurkosten in relatie met de verbouwingskosten moeten zodanig zijn dat een rendabele exploitatie mogelijk is (op termijn);
• de locatie en omgeving moeten passen binnen de positionering van het ALP en moeten een relatie leggen tussen het Heuvelland en de agrarische productie. De locatie moet de geloofwaardigheid van het concept bevestigen en ondersteunen. Het is daarom noodzaak dat het een locatie is die agrarisch én Heuvelland uitstraalt. Dit maakt een stedelijke uitstraling minder gewenst.

De overige criteria bepalen of een locatie meer of minder geschikt is.
Een groot aantal panden/locaties met cultuurhistorische of beeldbepalende waarden voldoen 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 gemeente Gulpen-Wittem sprak het concept van ALP zeer aan. Ook de argumentatie voor de locatiekeuze kon zij in het geheel onderschrijven.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)
Boven aangehaalde ontwikkelingen liepen in tijd iets voor op de voorbereiding en de vaststelling van het POL door gemeenten in Limburg en de Provincie Limburg. Gulpen-Wittem was zich daarvan terdege bewust en streefde ernaar direct duidelijkheid voor ALP te krijgen bij de invoering van POL. Ontbreken van die duidelijkheid zou ALP tussen wal en schip kunnen doen glijden.
Uit ambtelijke en bestuurlijke gesprekken tussen provincie Limburg en de gemeente Gulpen-Wittem ontstond de indruk, dat de locatie te Nijswiller in het POL een aparte status zou krijgen. Bij de vaststelling van POL, bleek dat toch niet haalbaar te zijn geweest.

De uitwerking van ALP liep vervolgens parallel aan de vaststelling van POL. Voor ALP betekende dat, dat voldaan moest gaan worden aan de eisen en voorwaarden die in POL waren opgenomen voor het realiseren van dit soort plannen. Het betekende enige aanpassing in procedurele zin voor ALP en gemeente op de weg van de noodzakelijke wijziging van het geldende bestemmingsplan.

Procedure aanpassing bestemmingsplan.
In 2016 is door gemeente Gulpen-Wittem en ALP de procedure tot aanpassing van het geldende bestemmingsplan ingezet. Daarbij is, door onwetendheid en onbekendheid bij de beide partijen, onvoldoende ingespeeld op de nieuwe procedure voorwaarden bij dit soort plannen vanuit POL. Met name de overlegmomenten met buurgemeenten e.a. werden onvoldoende uitgewerkt. Hetgeen mede tot uiting kwam in de ruim 30 zienswijzen die op het ontwerp plan werden ingebracht. Een van de zienswijzen kwam van de Provincie Limburg.

Kernpunt in de zienswijzen bleek toch wel de tegenstand tegen de in het plan opgenomen mogelijkheid tot het realiseren van een zelfstandig functionerende supermarkt met een oppervlakte van 2000m2.

ALP en gemeente twijfelden feitelijk niet over de noodzaak om het ontwerp plan aan te passen aan een groot deel van de ingebrachte zienswijzen. Omdat die aanpassing complex en grootschalig zou moeten zijn, is eind 2016 door ALP voor gekozen om de lopende procedure stop te zetten. De aanpassing van het bestemmingsplan bleef actueel, maar werd nu vanuit een nieuwe procedure opgepakt.

Nieuwe procedure aanpassing bestemmingsplan.
Eind 2016 heeft ALP de grondige aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan opgepakt. Daarbij ook inzettend op de volgende doelstellingen: procedures volgen conform POL; zoveel als mogelijk in positieve en constructieve zin verwerken van de ingebrachte zienswijzen op het eerste ontwerp; streven naar behandeling door de gemeenteraad van het ontwerp eind 2017.
Dit laatste punt is in 2017 nader aangepast mede als gevolg van procedures rond nader uit te voeren onderzoeken op gebied van verkeer, flora en fauna. Uiteindelijk is de behandeling nu gesteld op juni of juli 2018.

Het ontwerp plan is op 23 november 2016 door ALP gepresenteerd aan de gemeenteraad van Gulpen-Wittem. Dit in aanwezigheid van deputé Teunissen van provincie Limburg. Hij is de verantwoordelijke portefeuillehouder voor het POL. Hij heeft in aansluiting op de bijeenkomst toegelicht dat het aangepaste plan, wat hem betreft, kan rekenen op een positieve waardering. Hij zegt niet te verwachten, dat GS van Limburg op basis van dit plan opnieuw een zienswijze zal indienen. Uiteraard zal het definitieve ontwerp bepalend zijn voor de reactie van de provincie.

Bestuurlijk Regionaal Overleg op basis van POL.

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

Het college van de gemeente Simpelveld heeft te kennen gegeven ook het aangepaste plan niet te onderschrijven. Als reden is het onderdeel detailhandel genoemd. Het onderdeel wordt als te concurrerend ervaren voor de voorzieningen van die orde in de kernen Bocholtz en Simpelveld.

Vervolgens is het aangepaste plan, in het kader van de regionale afstemming, ter advisering voor gelegd aan de in POL genoemde bestuurlijk overleggen Ruimtelijke Economie (BO RE) en Nationaal Landschap Zuid Limburg (BO NLZL). BO RE richt zich op de onderdelen detailhandel, vrijetijdseconomie (waaronder ontwikkelingen in toerisme in algemene zin en ontwikkelingen in de hotelsector in het bijzonder), bedrijfsterreinen en kantoren. BO NLZL richt de aandacht op de aspecten nationaal landschap, vrijetijdseconomie (waar onder specifieke toeristische ontwikkelingen in relatie tot landschap), tuin- en landbouw en landschap (natuur).
Het aangepaste plan is door gemeente en ALP in beide bestuurlijke overleggen uitvoerig toegelicht. Medio mei 2017 zijn de door de overleggen opgestelde adviezen ontvangen. BO NLZL geeft aan een integrale afweging van het concept te hebben gemaakt en komt tot een unaniem positief advies voor het project. BO RE geeft aan de focus vooral op het onderdeel detailhandel (600m2) te hebben gericht. Uiteindelijk heeft dit bestuurlijk overleg de detailhandelsontwikkeling in een mate van strijdigheid met POL verklaard (zie bijlage 1 bij deze notitie).

Stichting ALP, 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 (zie bijlage 2 bij deze notitie).

Conclusie op basis van regionale bestuurlijke overleggen.

In een bijeenkomst van 2 mei 2017 hebben Stichting ALP en het college van B&W afgesproken de volgende fase van de planontwikkeling in te zetten. Die bestaat uit het inzetten van de procedure om te komen tot aanpassing van het bestaande bestemmingsplan. Een voorontwerp wordt volgens de reguliere procedure in behandeling genomen. Daarin is weer ruim voorzien in informatievoorziening aan omwonenden en andere geïnteresseerden. Verder is natuurlijk een periode van ter inzage legging opgenomen. En de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.
Het streven is er op gericht het voorontwerp (inclusief eventueel ingediende zienswijzen) in juni of begin juli 2018 ter beoordeling voor te leggen aan de gemeenteraad.

Bijlage 1 bij : **Van onderwijsinstelling tot agroproductie en leisure park.**
Een beschrijving van de procedure ontwikkeling.

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem

Geacht College,

Op woensdag 12 april jl. is in het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie (BO RE) op verzoek van de gemeente Gulpen-Wittem de casus Agroleisurepark (ALP) besproken.
Het BO RE is in positie om de gewenste regionale afstemming in Zuid-Limburg op de thema's bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en toerisme tussen gemeenten te bewerkstelligen. Daartoe zijn we niet alleen momenteel een intergemeentelijke structuurvisie aan het voorbereiden, maar beoordelen we ook cases betreffende die thema's. Zo lang die intergemeentelijke structuurvisie niet gereed is, is bij beoordeling van initiatieven het POL2014 uitgangspunt naast de bestuurlijke afweging of een (her)nieuw(d)e ontwikkeling op basis van toegevoegde waarde toch te overwegen is. De adviezen richten zich op alle 18 Zuid- Limburgse gemeenten en de provincie.
Op diezelfde dag is die casus Agroleisurepark (ALP) ook besproken in Bestuurlijk Overleg Nationaal Landschap Zuid-Limburg (BO NLZL) onder voorzitterschap dhr. Gresel.
Mede namens Toine Gresel laat ik je beide eigenstandige adviezen in deze gezamenlijke mail toekomen.

Advies BO NLZL:
Het Bestuurlijk Overleg Nationaal Landschap Zuid-Limburg hecht er belang aan te benoemen dat de meerwaarde van dit initiatief ligt in de onlosmakelijke samenhang van de deelontwikkelingen. Vanuit dit BO is dit initiatief daarom vanuit de integraliteit besproken.
Het Bestuurlijk Overleg Nationaal Landschap Zuid-Limburg kan unaniem instemmen met het beoogde initiatief van het Agro-Leisure-Park te Nijswiller want:

- In samenhang is deze ontwikkeling van toegevoegde waarde voor de regio en de regionale economie. Het is een innovatief concept dat van belang is voor het behoud van de landbouw en het landschap in Zuid-Limburg en een toevoeging is voor het dagrecreatieve aanbod in Zuid-Limburg.
- De hotelexploitant heeft al twee goedlopende hotels in de regio en zal dit initiatief niet doen als hij zichzelf concurrentie aandoet.
- Het initiatief biedt kansen voor een aanvullend inkomen voor de agrarische sector als belangrijkste beheerder van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Dit als tegenhanger voor de schaalvergroting in de landbouw en de negatieve effecten hiervan op het landschap.

In het BO RE is deze casus meermaals behandeld (28 jan. 2016, 8 maart 2017 en 12 april 2017); de aanvullende vragen en "nee, tenzij"-aspecten spitsten zich toe op de vraag in welke mate de detailhandelsaspecten van het project strijdigheid opleverden met uitgangspunten van het Provinciaal Omgevingsplan 2014.

Advies BO RE:
Uit de aangeleverde informatie blijkt dat niet aan alle 'tenzij' onderdelen is voldaan. De strijdigheid met de POL-uitgangspunten t.a.v. detailhandel is de vraag waarvoor het BORE primair haar rol ziet om te toetsen. De conclusie is unaniem dat er sprake is van een zodanige strijdigheid met de POL-uitgangspunten aangaande detailhandel dat het advies negatief is voor het Agroleisurepark.

Ik spreek namens het BO RE het BO NLZL de verwachting uit, dat deze adviezen waar nodig leidt tot een heroverweging van onderdelen in het project.

Conform protocol wordt dit advies ook ter kennis van Gedeputeerde Staten van Limburg gebracht.

Met vriendelijke groet,
mede namens Toine Gresel

Pieter Meekels, voorzitter van het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

Wethouder Middelen en Economie, Gemeente Sitttard-Geleen

T +31(0)46-4778588 / **M** +31(0)6-21833058
E wethouder.pietermeekels@sittard-geleen.nl

Postbus 18, 6130 AA Sittard
Bezoekadres: Hub Dassenplein 1, 6132 LB Sittard

Bijlage 2 bij : **Van onderwijsinstelling tot agroproductie en leisure park.**
Een beschrijving van de procedure ontwikkeling.

GEMEENTE
Gulpen-Wittem

Postbus 56 - 6270 AB Gulpen
Willem Vliegenstraat 12 - 6271 DA Gulpen
T 14 043
F 043 - 880 06 01
info@gulpen-wittem.nl
www.gulpen-wittem.nl

Bank Nederlandse Gemeenten 28.50.81.934
IBAN NL25 BNGH 028.50.81.934
BIC BNGHNL2G
KvK 50413872

Naar de gemeente? Wij werken op afspraak.

Raadsleden van de gemeente Gulpen-Wittem

Datum: 8 mei 2017
Uw brief van:
Uw kenmerk: -
Ons kenmerk: U.17.01679

Behandeld door: W.A.J. Herberichs
Onderwerp: raadsinformatiebrief

Dossiercode:
Bijlagen: -
Verzonden: 11 MEI 2017

Geachte raadslid,

In de raadsconferentie van 23 november 2016 is de gemeenteraad uitgebreid geïnformeerd over de aangepaste opzet van het project Agro Leisure Park (ALP) te Nijswiller. Voor aanpassing van het projectplan werd door ALP gekozen op basis van de zienswijzen die werden ingediend op het in 2016 in procedure gebrachte voorontwerp bestemmingsplan. De presentatie werd verzorgd door de Stichting Agroproductie en Leisure Park. Bij de presentatie was deputé Teunissen aanwezig. Hij is de verantwoordelijk portefeuillehouder voor het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). De deputé heeft in aansluiting op de presentatie toegelicht, dat het aangepaste plan kan rekenen op een positieve waardering vanuit Provincie Limburg, zeker wat betreft de toetsing aan POL en de intenties van dat plan.
De aangepaste plannen en de presentatie zijn aan uw raad toegestuurd. Gemakshalve wordt voor de inhoudelijke zaken naar die stukken verwezen.

Ons college en de Stichting ALP hebben na november de fase van de in het POL aangegeven bestuurlijke overleg ronden ingezet. In januari is het aangepaste plan toegelicht aan het college van de gemeente Simpelveld en in een bijeenkomst van de lijn 50/350 gemeenten aan Vaals en Eijsden-Margraten. De lijn 50 gemeenten hebben het plan positief ontvangen. Daarbij is nadrukkelijk gewezen op mogelijkheden van samenwerking met in ontwikkeling gebrachte of nog te brengen plannen in de buurgemeenten. Dit met doel om zeker het draagvlak in belang van landbouw en toerisme te vergroten en met doel om al de initiatieven elkaar te laten versterken. Het college van de gemeente Simpelveld heeft te kennen gegeven ook het aangepaste plan niet te onderschrijven. Als reden is het onderdeel detailhandel genoemd. Het onderdeel wordt als te concurrerend ervaren voor de voorzieningen van die orde in de kernen Bocholtz en Simpelveld.

Vervolgens is het aangepaste plan, in het kader van de regionale afstemming, ter advisering voor gelegd aan de in POL genoemde bestuurlijk overleggen Ruimtelijke Economie (BO RE) en Nationaal Landschap Zuid Limburg (BO NLZL). BO RE richt zich op de onderdelen detailhandel, vrijetijdseconomie (waaronder ontwikkelingen in toerisme in algemene zin en ontwikkelingen in de hotelsector in het bijzonder), bedrijfsterreinen en kantoren. BO NLZL richt de aandacht op de aspecten nationaal landschap, vrijetijdseconomie (waar onder specifieke toeristische ontwikkelingen in relatie tot landschap), tuin- en landbouw en landschap (natuur).
Het aangepaste plan is door gemeente en ALP in beide bestuurlijke overleggen uitvoerig toegelicht. Afgelopen week zijn de door de overleggen opgestelde adviezen ontvangen. BO NLZL geeft aan een integrale afweging van het concept te hebben gemaakt en komt tot een unaniem positief advies voor het project. BO RE geeft aan de focus vooral op het onderdeel detailhandel (600m2) te hebben ge-

GEMEENTE
Gulpen-Wittem

richt. Uiteindelijk heeft dit bestuurlijk overleg de detailhandelsontwikkeling in een mate van strijdigheid met POL verklaard.

Stichting ALP, het college van B&W en ook de 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.

In een bijeenkomst van 2 mei 2017 hebben Stichting ALP en ons college dan ook afgesproken de volgende fase van de planontwikkeling in te zetten. Die bestaat uit het inzetten van de procedure om te komen tot aanpassing van het bestaande bestemmingsplan. Een voorontwerp wordt volgens de reguliere procedure in behandeling genomen. Daarin is weer ruim voorzien in informatievoorziening aan omwonenden en andere geïnteresseerden. Verder is natuurlijk een periode van ter inzage legging opgenomen. En de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.
Het streven is er op gericht het voorontwerp (inclusief eventueel ingediende zienswijzen) eind 2017 ter beoordeling voor te leggen aan de gemeenteraad.

Wij blijven u op de hoogte houden van de voortgang van het project.

Wij gaan er vanuit met bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

Heeft u nog vragen, neemt u dan contact op met W.A.J. Herberichs via 043-8800650 of wim.herberichs@gulpen-wittem.nl.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittem,

de secretaris,	de burgemeester,
J.G.A. Kusters MCM	mw. Ing. N.H.C. Ramaekers-Rutjens

Bijlage 2 Ladderonderbouwing Streekproductenwereld D'n Hoaf Nijswiller

Gemeente Gulpen-Wittem

Ontwikkeling streekproductenwereld Nijswiller

onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:

401401.20161758

projectleider:

Koos Seerden

auteur(s):

Ellen van Vugt, Joost Jansen

planstatus

datum:

30 maart 2017

opdrachtgever:

Stichting Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg

Inhoud

1. Inleiding 4
- 1.1. Aanleiding 4
- 1.2. Concept 6
- 1.3. Programma 7
- 1.4. Waarom Nijswiller 8
- 1.5. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking 10
- 1.6. Leeswijzer 10

2. Laddertoets 11
- 2.1. Relevante regio op basis van vestigingsvoorwaarden 11
- 2.2. Toets trede 1: Actuele regionale behoefte 12
- 2.3. Toets trede 2 en 3: Locatieafweging, ontsluiting 13
- 2.4. Conclusie 13

3. Achtergronden actuele regionale behoefte streekproducten-wereld 15
- 3.1. Uitgangspunt van de bepaling van de regionale behoefte 15
- 3.2. Marktpotentie D'n Hoaf 15
- 3.3. Herkomst omzet - relevante regio Streekproductenwereld D'n Hoaf 20
- 3.4. Berekening omzeteffecten op omliggende kernen 21
- 3.5. Conclusie 23

4. Achtergronden actuele regionale behoefte hotel en dagrecreatie 24
- 4.1. Uitdagingen en opgaven in Zuid-Limburg ten aanzien van het nationaal landschap en de vrijetijdseconomie 24
- 4.2. Algemene trends en ontwikkelingen hotelbranche 27
- 4.3. Regionale ontwikkelingen en ambities hotelbranche 27
- 4.4. Regionaal hotelaanbod 32

5. Achtergronden locatiekeuze en ontsluiting 36
- 5.1. Beleidskader 36
- 5.2. Locatieafweging: Nijswiller 40
- 5.3. Te verwachten effecten beoogde ontwikkeling 42

Bijlage 1. Trends en ontwikkelingen in voeding en ondernemen 43

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Agrarische sector onder druk
Het Zuid Limburgse Heuvellandschap, dat in belangrijke mate de basis vormt voor het toerisme in Zuid Limburg, is in hoge mate een agrarisch landschap, onderhouden door agrarische ondernemers. Door de huidige ontwikkelingen in de landbouw staat de agrarische sector in Zuid Limburg onder grote druk. De inkomsten uit de traditionele productie van de landbouwbedrijven lopen structureel terug, ook omdat schaalvergroting binnen het Zuid-Limburgse landschap maar beperkt mogelijk is. Zonder extra economische drager zal een groot deel van de bedrijven verdwijnen. Hierdoor komt het 'onderhoud' van het Heuvellandschap, dat nu door het agrarisch gebruik plaatsvindt, in gevaar.

© Copyright 2016 Dagblad De Limburger / Limburgs Dagblad.
Het auteursrecht, ook ten aanzien van artikel 15 AW, wordt uitdrukkelijk voorbehouden. Maandag, 09 mei 2016

ANALYSE Rabobanken Midden-Limburg pleiten voor ommezwaai in Limburgse agrarische sector

Twee derde boeren verdwijnt

door Jan Hensels

ROERMOND/WEERT – Twee derde van de ruim 4900 Limburgse boeren gaat binnen 10 jaar noodgedwongen stoppen. Dat toekomstbeeld schetsen onder meer drie Midden-Limburgse Rabobanken in een recent rapport.

Het rapport is nog alarmerender dan de nog maar twee jaar oude studie van de Wageningen Universiteit, waarin een terugloop met een derde tot 3000 boeren in 2030 werd voorspeld.

Als de agrarische sector zijn economisch vooraanstaande rol in Limburg wil handhaven, dan zal op onderdelen het roer flink om moeten, geeft Hans de Kinderen van de Rabobank Weerterland en Cranendonck aan. Het huidige verdienmodel, deels gericht op bulkproductie tegen een lage kostprijs, heeft volgens hem voor de meeste boeren zijn langste tijd gehad. Consumenten op de wereldmarkt is straks nog maar voor weinigen weggelegd. De boer van de toekomst moet zich richten op onderscheidende producten en nichemarkten, marketing en innovatie, geeft de bank aan. Om de boeren daarbij te helpen, wil Rabo hen masterclasses ondernemerschap aanbieden.

De Rabo-analyse is gebaseerd op Midden-Limburg, maar volgens de banken is de situatie in Noord-Limburg identiek. Het zuiden van de provincie zal iets afwijken.

De Midden-Limburgse Rabobanken hebben alvast 2,5 ton in een fonds gestopt voor het bevorderen van innovaties en nieuwe verdienmodellen. „Van de ondernemers wordt ook een bijdrage verwacht", geeft De Kinderen aan. Hij ziet de Midden-Limburgse aanpak als aanvullend op wat de provincie al doet om innovaties in de agrarische sector te stimuleren.

De LLTB steunt de bankenvisie. „Als we dit niet doen, gaat de productiecapaciteit achteruit en zullen nog meer agrarische en agrarisch gerelateerde bedrijven verdwijnen", stelt een woordvoerder.

Zie ook pagina B1

Dit is een groot gevaar voor de totale economie in Zuid-Limburg omdat het landschap de belangrijkste pijler onder het toerisme in Zuid Limburg is. Aantasting van de kwaliteit van het landschap trekt de bodem onder het toerisme weg.

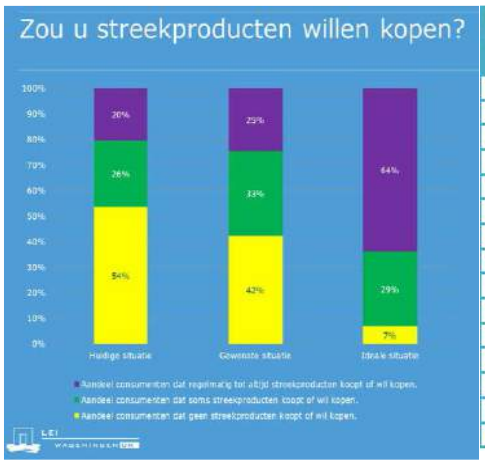
Potentie streekproducten nog onvoldoende benut
In bijlage 1 (trends en ontwikkelingen in voeding en ondernemen) is aangegeven dat er in Nederland een groeiend aantal boerderijwinkels en winkels zijn die streekproducten verkopen. Toch lijkt het er op dat Nederland, ondanks de sterke landbouwsector, achterblijft bij de omliggende Europese landen. In Nederland lijken deze collectieve ideeën rond streekproducten tot nu toe vooral individueel uitgewerkt te worden. Dit heeft geleid tot een wirwar van labels en een gebrekkige herkenbaarheid, waardoor de producten de afnemers niet of niet goed bereiken. De potentie die er vanuit de behoefte van de consument is, wordt niet gehaald. Dit heeft ook tot gevolg dat de beoogde doelen, zoals een betere prijs voor de boer of grootschalige veranderingen in de voedselketen, (nog) niet worden behaald.

De marktpotentie van streekproducten en de redenen waarom de marktpotentie niet wordt gehaald zijn door verschillende partijen onderzocht[1]. Alle onderzoeken komen tot de conclusie dat het marktpotentieel voor streekproducten en de kortere keten niet wordt gehaald omdat:

- niet het juiste afzetkanaal wordt gevonden om grote doelgroepen te bereiken;

[1] Wageningen Universiteit (WUR): De marktpotentie van streekproducten in Nederland (2013); Motivaction: Het marktpotentieel van streekproducten, Taskforce Multifunctionele Landbouw, December 2009; Hogeschool Amsterdam: Boer en consument heffen de vork; herverdeling van de voedselketen (2013) in opdracht van Urgenda

- de logistiek tussen producent en consument niet goed is c.q. men niet het goede logistieke systeem heeft;
- bij de consument ontbreekt het aan gemak om streekproducten te kopen.



Barrières voor het kopen van streekproducten	Gemiddelde score (schaal 1-7)
Het kost tijd om bij de boer langs te gaan	5,3
De boerderij ligt te ver weg	5,3
Het kost moeite om bij de boer langs te gaan	5,3
Duur	5,2
Niet te koop in de winkel waar ik normaliter kom	5,0
Niet te herkennen	4,3
Is er alleen in het seizoen	4,1
Weinig variatie	3,9
Marketingtruc	3,8
Onduidelijke claim	3,7
Niet geschikt voor dagelijks gebruik	3,6
Ouderwets	3,5
Niet lekker	3,3
Slecht imago	3,1
Ongezond	2,8

Figuur 1.2. Barrières voor het kopen van streekproducten (WUR, 2013)

Het concept van Nijswiller D'n Hoaf bundelt de streekproducten uit de regio en creëert een setting waarin de producten beleeft kunnen worden op allerlei aspecten (ook educatie en horeca). Daarnaast wordt het mogelijk om de gebundelde streekproducten te kopen in samenhang met 'normale basisboodschappen. Dit maakt het kopen van streekproducten aantrekkelijk zowel qua gemak, als qua toeristische trip. Dit zal de afzet van streekproducten in positieve zin stimuleren. Door de koppeling aan Jan Linders, een Limburgse supermarktketen, die nu al een Limburgse streekproductenlijn heeft en deze verder wil ontwikkelen, ontstaat een afzetkanaal waarmee een grote doelgroep bereikt wordt. Het voldoet aan de wensen en eisen van de consument omdat het mogelijk wordt gemaakt om in een totaalconcept alle aankopen te doen, zowel de droge kruidenierswaren als de streekproducten.

Figuur 1.3. Streekproducten branding bij Jan Linders

Daarnaast wordt op deze manier in D'n Hoaf als het ware een koop-lab gemaakt waarbij streekproducten worden getest in de setting van een modern afzetkanaal. Wanneer een product 'goed werkt', kan het worden opgenomen in het assortiment van Jan Linders. Dit zal een positieve spin-off hebben op de regio.

Missie en visie

De missie voor Zuid-Limburg is het behouden en verbeteren van de aantrekkelijkheid van het Zuid-Limburgse heuvellandschap door het versterken van het duurzame verdienvermogen van de agrarische sector in Zuid-Limburg. ***De waarde creatie uit het landschap door streekproducten bevestigt de waarde***

van het landschap en de kwaliteit van de bodemwaarde ('produit terroire'en 'couleur locale'). De belangen van landschap, landbouw en toerisme liggen met deze aanpak weer in elkaars verlengde

Om met streekproducten tot een extra verdienmodel voor de agrarische sector te komen is een substantiële omzet uit streekproducten noodzakelijk. De streekproducten zullen als het ware van de keukentafel bij de boer naar een plek op het supermarkt schap en als basis ingrediënt in de horeca keuken moeten komen. Dit vereist professionele productie, branding en marketing, samenwerking van producenten, een gebundelde distributie én een plek waar de streekproducten gevoeld, getest en gepromoot worden. Op deze wijze kunnen de streekproducten ook een extra bijdrage leveren aan het toeristische product van het heuvelland c.q. gaan ze het imago van het heuvelland mede ondersteunen.

1.2. Concept

De Stichting Agroproductie & Leisurepark (ALP) heeft daarom het voornemen om een bijzonder project gericht op de plattelandsontwikkeling in Zuid Limburg te ontwikkelen, namelijk *het centrum voor streekproducten (Streekproductenwereld)* 'D'n Hoaf'. D'n Hoaf is een samenhangend concept dat tot doel heeft:

> *Een professionaliserings-motor voor streekgebonden producten uit het heuvelland → streekproducten als nieuwe economische drager voor de agrarische sector.*

Figuur 1.1. Centrum voor streekproducten

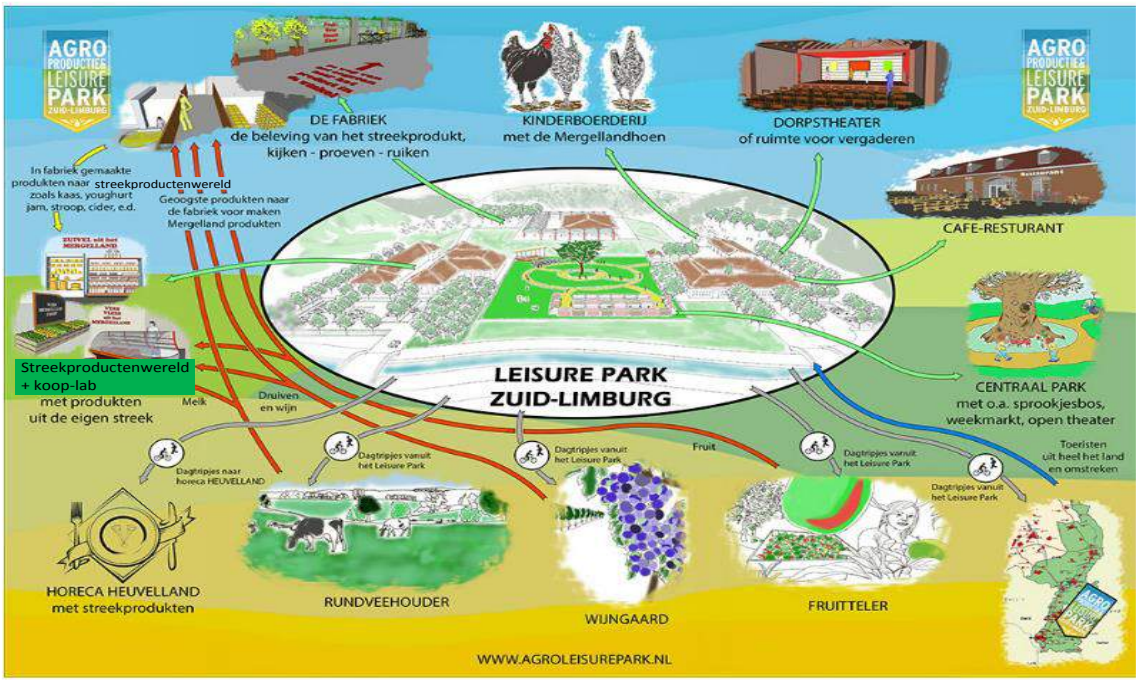
D'n Hoaf wil dit bereiken door:

- De bekendheid van en over streekproducten (eerlijk, verantwoord lokaal eten) uit (Zuid) Limburg te vergroten door voorlichting over herkomst en producten en door het laten voelen en proeven van deze streekproducten.
- Het bieden van een platform (kennisuitwisseling en evenementen e.d.) aan producenten, toeleveranciers van grondstoffen (fruit, melk en andere agrarische producten) uit de streek en mogelijke afnemers (winkelketens) om de productie en marketing/verkoop van deze producten ter professionaliseren en tot een zodanig volume te brengen dat zij een volwaardige inkomstenbron kunnen worden voor de agrarische gemeenschap in Zuid Limburg. Een basislocatie voor overleg, conferenties, met mogelijkheden voor verblijf is hierbij een succesfactor.
- Het in samenhang hiermee professioneel produceren van streekproducten o.a. kaas, zuivel en cider op de locatie, waardoor deze streekproducten voldoen aan de eisen van voedselveiligheid en anderszins ten behoeve van de grote afzet van deze producten.
- Het creëren van een professioneel verkooppunt en daarmee testomgeving voor streekproducten, gekoppeld aan de grote Duitse markt van de nabijgelegen regio Aken. Hier kan getest worden wat aanslaat en welke verbeteringen aan producten gewenst zijn om de verkoop te versterken.
- Het creëren van een toeristisch attractiepunt gekoppeld aan het beleven van de rijkdom van het agrarische heuvelland in de vorm van educatie, voelen/ruiken, proeven, koken en kopen van streekproducten in een aantrekkelijke omgeving in het heuvelland waar al deze vormen van het

beleven van streekproducten in een integraal concept zijn samengebracht. Streekproducten horen bij de toeristische Bourgondische beleving van zuid Limburg. D'n Hoaf ligt op een locatie waar fiets, wandel- en autoroutes door het heuvelland samenkomen dat is daarom uitermate geschikt voor een dergelijke attractie. De nabijheid van de regio Aken maakt het toeristische verzorgingsgebied groter door ook Duits kooptoerisme (een middagje uit gekoppeld aan eerlijk gezond lokaal eten) hieraan te koppelen. Daarnaast zal D'n Hoaf een attractie zijn waar groepen (bussen) nader kennismaken met het de verborgen rijkdom van het Heuvelland.

Het totaalconcept is zodanig opgezet dat de afzonderlijke onderdelen niet (goed) zelfstandig op deze locatie kunnen functioneren. Het concept is ook zodanig dat het zich in de loop van de tijd verder moet kunnen ontwikkelen.

De essentie van het concept is het integrale karakter. Toerisme, het agrarische heuvelland en streekproducten kunnen niet zonder elkaar. De doelstelling om door de professionalisering van Zuid Limburgse streekproducten een extra economische drager voor de landbouw te maken vereist dat er voor de streekproducten een professionele omgeving van produceren, proeven, werken met (koken e.d.) verblijven en (ver) kopen met veel traffic wordt gecreëerd.



Figuur 1.2. het concept van D'n Hoaf

Basis is om in een streekproductenbelevingswereld een mix te maken van horeca, productie, educatie en verkoop gekoppeld aan streekproducten, waarbij streekproducten zijn gedefinieerd als geproduceerd in Limburg c.q. in een straal van 50 kilometer om Nijswiller heen) die het grootste deel van het complex beslaat. Daarbij is de ondergeschikte functie verkoop van overige dagelijkse goederen die een beperkt deel van het complex beslaat.

1.3. Programma

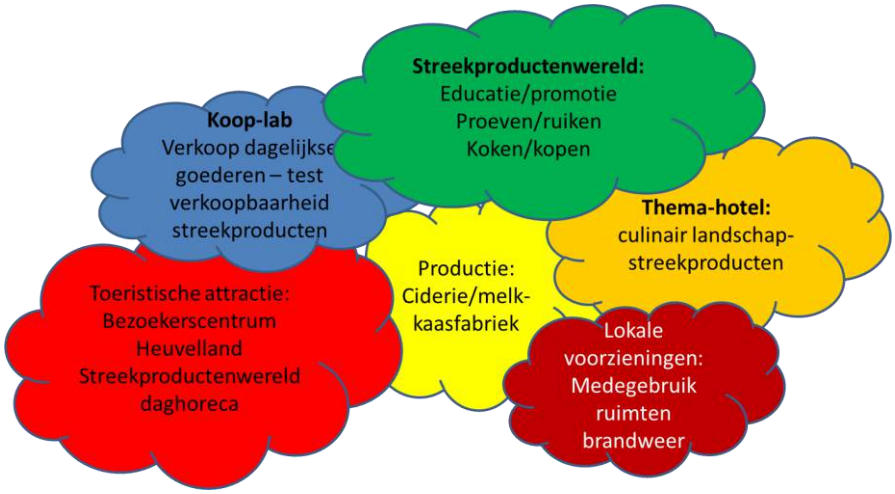
Op basis van dit concept worden de volgende uitgangspunten en programmaonderdelen voor het bestemmingsplan aangegeven.

- Ruimte voor (professionele) productie van streekproducten (bestemming bedrijven), waaronder productie van zuivel- en kaas en productie van cider (de Ciderie).
- Een streekproductenbelevingswereld van maximaal 2.000 m^2 bvo. Het betreft een combinatie en concentratie van activiteiten gericht op het ontwikkelen/professionaliseren, tonen, proeven en

verkopen van ‘streekgebonden producten’ in een samenhangende belevingsruimte. Elementen hierin zijn:

- activiteiten gericht op promotie van, educatie over streekproducten uit het Heuvelland, het bundelen van deze streekproducten, het bereiden van (gerechten met), het testen/proeven/gebruiken en het verkopen van ‘streekgebonden Limburgse agro-food producten’ en overige versproducten → circa 1.400 m² bvo (tenminste 1.000 m² bvo);
- overige daghoreca in categorie 1 voor de consumptie ter plaatse → maximaal 150 m² bvo;
- het koop-lab: detailhandel in droge kruidenierswaren (basis supermarktassortiment), aanvullend en ondersteunend aan de verkoop van de streekgebonden Limburgse agro-food producten → maximaal 600 m² wvo. Door de combinatie van de streekproductenwereld met het traditionele verkoopkanaal voor foodproducten kan getest worden welke streekproducten klaar zijn voor het supermarkt-schap. Tevens worden zo randvoorwaarden gecreëerd voor een professionele bedrijfsvoering en wordt door de combinatie een aantrekkelijke kooptrip mogelijk gemaakt voor een brede doelgroep consumenten.

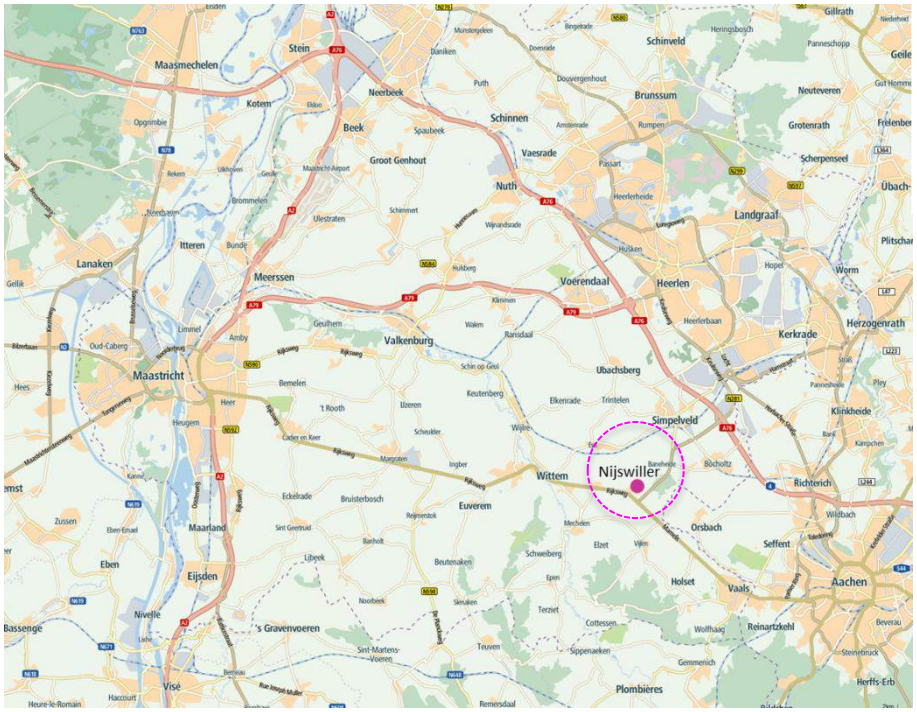
- Een themahotel met ca. 80 kamers en een bvo van ca. 5.750 m^2. Het hotel wordt een vier sterren-themahotel, zodat zowel zakelijke als toeristische gasten uit heel Nederland en daarbuiten kennis kunnen maken met de streekproductenwereld en de landschappelijke belevingskwaliteiten van het heuvelland in Zuid-Limburg. De stichting Agroproductie- en leisurepark Zuid-Limburg wil hiervoor in de oostvleugel van de beoogde locatie een vier sterren hotel realiseren met daarbij behorende faciliteiten.



Figuur 1.3. Functies streekproductenwereld

1.4. Waarom Nijswiller

De beoogde locatie voor de streekproductenwereld met themahotel is een vrijgekomen scholencomplex in Nijswiller, het Sophianum-complex. Het betreft een goed bereikbare zichtlocatie in Nijswiller en ligt in het agrarische productiegebied en het recreatief aantrekkelijke deel van het Heuvelland. Kortom: op en top Heuvelland, de best bereikbare locatie, dicht bij het grote marktgebied Aken én hergebruik van bestaande gebouwen.



Figuur 1.3. Ligging plangebied in Zuid-Limburg

Figuur 1.4. Foto's huidige situatie

Figuur 1.5. Impressie

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan Kern Nijswiller (2013) een maatschappelijke bestemming en een groot bouwvlak dat ook daadwerkelijk is bebouwd. Binnen het bouwvlak is

bebouwing tot 8 meter hoogte mogelijk. De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Figuur 1.6. Luchtfoto

Uitsnede geldend bestemmingsplan

1.5. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De programmaonderdelen voor het Agroproductie en Leisurepark D'n Hoaf zijn te beschouwen als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro. De onderzoeksvraag die in dit rapport wordt beantwoord is 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.

In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. Een ontwikkeling moet daarin kortgezegd 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?
3. Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, kan een nieuwe locatie worden gezocht die beschikt over verschillende middelen van vervoer en passend ontsloten is.

In deze notitie wordt onderzocht of er sprake is van een actuele behoefte aan een streekproductenwereld inclusief een 4-sterrenhotel met circa 80 kamers. Hierbij wordt gekeken 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. Op die manier wordt tot een integrale afweging gekomen voor de ontwikkeling van het hotel.

In het kader van trede 2 en 3 van de ladder wordt beoordeeld of Nijswiller een geschikte locatie is om de behoefte op te vangen.

1.6. Leeswijzer

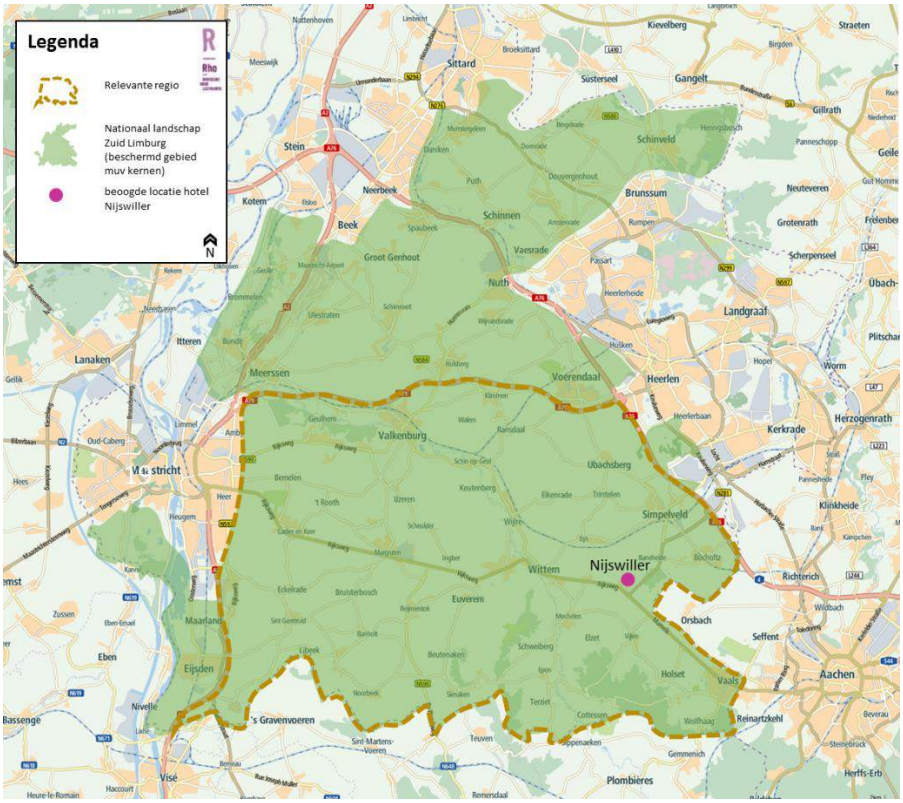
In hoofdstuk 2 staat de laddertoets. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de achtergronden bij de actuele regionale behoefte aan een streekproductenwereld met bijbehorend streekhotel. In hoofdstuk 5 staan de achtergronden bij de locatiekeuze en ontsluiting.

2. Laddertoets

2.1. Relevante regio op basis van vestigingsvoorwaarden

Om het in hoofdstuk 1 beschreven totaalconcept te laten slagen is een locatie in het agrarische heuvelland essentieel. Toerisme, landschap en productie en verkoop van agrarische producten kunnen niet zonder elkaar. Zowel voor de zakelijke markt als de toeristische markt is het noodzakelijk dat de streekproductenwereld in het agrarische productiegebied ligt.
Daarnaast is het essentieel dat de locatie daarnaast op een goed bereikbare plek nabij een grote bevolkingsconcentratie ligt (binnen 20 autominuten).

Voor de locatie van het bijbehorende hotel zijn niet alleen de vestigingsvoorwaarden van de streekproductenwereld (het productiegebied) maar ook de ligging in het recreatief aantrekkelijke Heuvelland leidend. Het is aannemelijk dat potentiële toeristische bezoekers van het Limburgse heuvelland een verblijfplaats in het Nationaal Landschap zoeken, buiten de grotere steden en binnen de barrières van snelwegen. Het gebied tussen de A2, A79 en A76 is recreatief het aantrekkelijkste gebied van het Limburgse heuvelland voor natuur- en landschapsbeleving. Dit is het primaire zoekgebied (de relevante regio) voor de streekproductenwereld met hotel.
Het primaire zoekgebied is door de provincie aangewezen als Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het agrarisch gebied zijn in principe niet mogelijk. Dit beperkt het zoekgebied tot de randen van de kernen, grenzend aan het productiegebied. De beoogde locatie in Nijswiller voldoet aan de locatievoorwaarden.



Figuur 2.1 Relevante regio voor streekproductenwereld (ondergrond: TomTom, 2016)

2.2. Toets trede 1: Actuele regionale behoefte

Aantasting van de kwaliteit van het landschap trekt de bodem onder het toerisme uit. Er is daarom behoefte aan het stimuleren en in de praktijk brengen van de professionalisering van streekproducten vanuit de (kleinschalige) landbouw in Zuid Limburg. Hiermee kan een volwaardige extra economische drager ontstaan voor de landbouwbedrijven in Zuid Limburg, waardoor er een betere basis ontstaat voor het behoud van het Zuid Limburgse (agrarische) landschap. Onderdeel van dit totaalconcept zijn een streekproductenplein-belevingswereld en een streekhotel zodat zakelijke en toeristische gasten kunnen overnachten op locatie.

Uit de in hoofdstuk 3 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.

Om fabrikanten, retailers, etc. uit Nederland en daarbuiten aan de streekproductenwereld te binden zijn congresfaciliteiten en voldoende luxe overnachtingsmogelijkheden op locatie noodzakelijk. Ook de toeristische consument vraagt meer luxe. Daarom is gekozen voor een viersterren-themahotel. Het initiatief sluit aan bij de vraag naar meer luxe en een onderscheidend concept (niet meer van hetzelfde zonder duidelijk profiel).

In algemene zin neemt de vraag naar hotels toe door de groeiende economie. Met name de zakelijke markt groeit. Voor de vakantieganger in Zuid-Limburg is de activiteit en de omgeving belangrijk en de vakantieganger gaat vaak uit eten. Het concept sluit hierbij aan en geeft invulling aan de groeiende belangstelling naar gezond eten.

Het bestaande en geplande aanbod aan hotels kan gelet op het bovenstaande geen invulling geven aan deze behoefte. Er zijn geen viersterrenhotels met voldoende hotelkamers op de beoogde locatie. Ook zijn er geen andere geschikte herontwikkelingslocaties waar al een viersterrenhotel aanwezig is.

Daarnaast zullen naar verwachting ook de komende jaren kleine verouderde hotels sluiten die die aansluiting met de markt hebben verloren of niet worden opgevolgd. Het aantal hotelkamers zal hierdoor in combinatie met de nieuwe plannen wat toenemen, het aandeel kwalitatief hoogwaardige viersterrenkamers met een duidelijk profiel zal groeien.

Gelet op de beperkte toevoeging van 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, wordt niet 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. Voor de beoogde ontwikkeling worden dan ook geen negatieve effecten verwacht op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de regio.

2.3. Toets trede 2 en 3: Locatieafweging, ontsluiting

De ontwikkeling van een hotel is in overeenstemming met het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Om de balans tussen het vijfsterren landschap en de verblijfssector in Gulpen-Wittem te herstellen is een meer excellente houding bij alle stakeholders wenselijk. Dit initiatief geeft daar invulling aan met een nieuwe toeristische trekker.

De beoogde locatie is op dit moment de enige beschikbare plek binnen de regio waar voldoende ruimte op een goed bereikbare plaats is om een streekproductenwereld toe te voegen op een herontwikkelingslocatie.

Conform het vigerende bestemmingsplan is geen streekproductenwereld met hotel mogelijk. Er zijn geen andere bouwmogelijkheden of leegstaande panden beschikbaar in of aansluitend aan Nijswiller die aan dit totaalconcept invulling kunnen geven.

2.4. Conclusie

De ontwikkeling 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.
- Om een duurzame economische exploitatie mogelijk te maken voorziet de beoogde ontwikkeling in een integrale ontwikkeling in combinatie met een recreatieve functie (hotel). Hiermee worden ook de bestaande koopstromen in de regio verder versterkt.
- In combinatie met deze ontwikkeling wordt aan het toekomstig leegstaande pand in Nijswiller (schoolgebouw) een nieuwe functie gegeven middels transformatie en herontwikkeling. De ontwikkeling voorziet hiermee in zorgvuldig ruimtegebruik.
- Met dit innovatieve initiatief voor een streekproductenwereld met hotel is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3. Achtergronden actuele regionale behoefte streekproducten-wereld

3.1. Uitgangspunt van de bepaling van de regionale behoefte

Behoefte anders bepalen dan bij een reguliere toetsing conform de ladder
D'n Hoaf heeft een doelstelling die buiten de detailhandel ligt: het behouden en verbeteren van de aantrekkelijkheid van het Zuid-Limburgse heuvellandschap door het versterken van het duurzame verdienvermogen van de agrarische sector in Zuid-Limburg. ***De waarde creatie uit het landschap door streekproducten bevestigt de waarde van het landschap en de kwaliteit van de bodemwaarde ('produit terroire'en 'couleur locale'). De belangen van landschap, landbouw en toerisme liggen met deze aanpak weer in elkaars verlengde***

Daarnaast is het beoogde detailhandelsconcept een nieuw concept dat enerzijds wel omzet weg zal halen bij de reguliere detailhandel, maar anderzijds een alternatief vormt voor de toenemende internetaankopen voor specifieke producten. Er zijn (nog) geen normen voor de bestedingen in en de omzetclaim van deze nieuwe, zeer specifieke vorm van detailhandel.

Vanuit deze ingrediënten wordt in het navolgende getoetst in hoeverre het concept D'n Hoaf in Nijswiller ongewenste effecten heeft op detailhandel in het relevante marktgebied c.q. of de ontwikkeling van D'n Hoaf in Nijswiller naar verwachting leidt tot relevante leegstand.

3.2. Marktpotentie D'n Hoaf

De marktpotentie van D'n Hoaf is groot. Zuid-Limburg heeft een goed imago op het gebied van eten en drinken en 'savoir vivre'. Het heuvelland is een toeristische trekpleister. De compactheid van het gebied met zijn landschap in combinatie met de Euregionale stedengroep Maastricht-Aken-Luik zorgt voor zowel een aanzienlijke toeristenstroom als voor een groot potentieel aan regionale bezoekers en consumenten. In een straal van circa 35 km rondom Nijswiller wonen ongeveer 3 miljoen inwoners. De locatie ligt op ruim 10 km van het centrum van Aken en ruim 6 kilometer/10 minuten rijden van de grens met Duitsland/het begin van Aken.

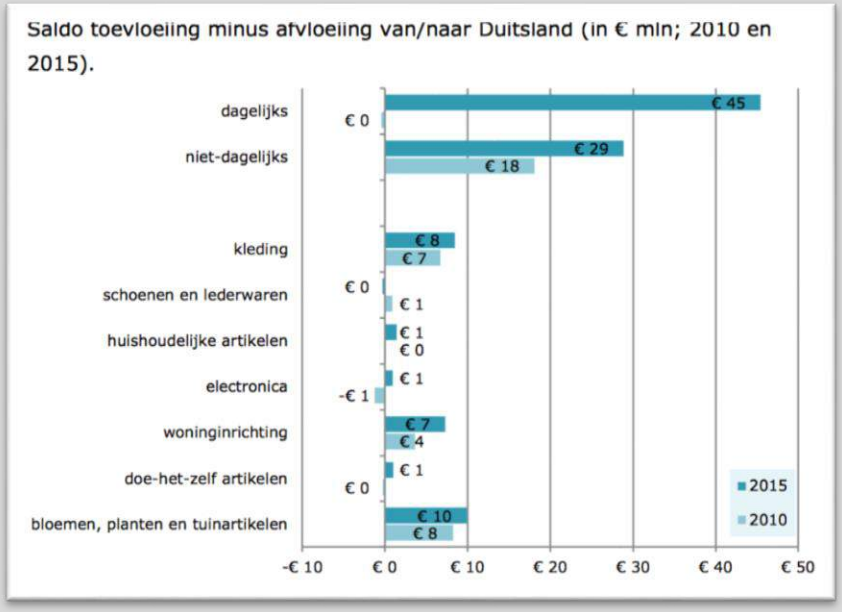
De nabijheid van Duitsland is een belangrijk criterium voor D'n Hoaf. De Duitse consument is gevoeliger voor de regionale herkomst van producten en voor kwaliteit en heeft een grotere bereidheid om voor kwaliteit te betalen dan (momenteel) de gemiddelde Nederlandse consument. Daarbij komt dat de Limburgse consument t.o.v. de gemiddelde Nederlandse consument meer uitgeeft aan eten en drinken en luxere producten consumeert. De inzet van de beleving van de streekproducten is om de Euregionale dimensie te benadrukken door enerzijds de streekproducten te etaleren als Limburgse regioproducten (Mergellandfruit, heuvellandmelk) en anderzijds als Akense regioproducten ('aus dem Aachener Land'). Met aanvulling uit de Belgische Euregio (Ostkantons, Pays de Aubel/Herve, Haspengouw) ontstaat een unieke combinatie.

De Duitse consument

De specifieke ligging van Nijswiller nagenoeg tegen de Duitse grens aan en vanuit Duitsland uitstekend bereikbaar, maakt dat bestedingen vanuit het grensgebied effect hebben op het winkellandschap. Met name vanuit de regio Aken, komen veel bezoekers in de regio Heerlen (waar Nijswiller onder valt) winkelen. De Duitse consumenten zijn sterk gericht op eerlijk voedsel en streekproducten.

Uit de rapportage 'Grenzeloos winkelen' van BRO uit 2009 is op te maken dat het aandeel aankopen in de regio Heerlen van niet-dagelijkse artikelen tot dagelijkse artikelen zich verhoudt als 60% niet-dagelijks en 40% dagelijks. In de regio Heerlen wordt vanuit Aken in totaal 80 mln. besteed aan niet-dagelijkse artikelen. Hieruit kan worden afgeleid (uitgaande van een voorzichtige verdeling van 75%-25%) dat er voor circa 27 mln. aan dagelijkse artikelen wordt gekocht vanuit de Duitse regio Aken in de regio Heerlen.

Hoewel de onderliggende cijfers dateren uit 2009 en recente koopstoomgegevens niet voorhanden zijn lijkt deze trend zich de afgelopen jaren te hebben voortgezet. Uit recent koopstromenonderzoek Oost-Nederland van 2015 blijkt dat toevloeiing aan dagelijkse goederen vanuit Duitsland tussen 2009 en 2015 ruim is verviervoudigd, van 20 mln. in 2010 naar 87 mln. in 2015. Hoewel ook de Nederlanders veel in Duitsland winkelen, betekent dit nog steeds een 'toevloeiingsoverschot' van 45 mln.



Toevloeiingsoverschot Duitsland – Oost-Nederland. Bron: koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2015

Op basis van de analyse van Oost-Nederland kan worden aangenomen dat de toevloeiing van Duitsland naar de regio Heerlen ten opzicht van 2009 naar alle waarschijnlijkheid minimaal is verdubbeld naar ruim 53 mln. Voor de ontwikkeling Nijswiller D'n Hoaf wordt ook een grote bezoekersstroom verwacht vanuit Duitsland. Dit is deels de huidige bezoekersstroom, maar door het specifieke concept zal er ook een nieuwe bezoekersstroom worden opgewekt. Op basis van de huidige ingeschatte koopstromen naar de regio verwacht Rho Adviseurs dat hiervan ca. ruim 5% zijnde ca 3 miljoen terecht komt in Nijswiller D'n Hoaf.

De marktpotentie wordt versterkt door de combinatie van de functies: productie, (smaak)beleving (rondom de productie), markt, streekgastronomie, verblijfsrecreatie en aanvullende foodretail. T.a.v. de productie ter plekke wordt een niche aangeboord. Zuid Limburgse consumentenzuivel wordt slechts door één zelfzuivelaar aangeboden in een beperkt assortiment en zonder noemenswaardige marketing. Zachte kazen, die authentiek zijn in Zuid-Limburg, worden niet meer gemaakt. Hetzelfde geldt voor cider. Cider is een product dat past bij de fruitregio Zuid-Limburg. Het is buiten Nederland een redelijk bekend product en komt in de rest van Europa in meerdere varianten voor. In Nederland wordt D'r Nijswiller Hoaf de eerste en enige Ciderie. Daarmee wordt ingespeeld op de beleving van de toerist die af komt op het stukje buitenland in Nederland dat Zuid-Limburg voor veel Nederlanders is.

Toeristen in de regio
Het Zuid-Limburgse Heuvelland is een toeristische trekpleister, dit blijkt ook uit de toeristische trendrapportage Limburg 2014-2015. Limburg staat, qua overnachtingen in 2014 met een marktaandeel in Nederland van 7,2%, op de 4de plek na de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Zeeland. In totaal zijn er bijna 12,5 miljoen overnachtingen in Limburg. Hiervan overnacht 42% in Zuid-Limburg. Dit zijn 5,3 miljoen overnachtingen per jaar in Zuid-Limburg. Gemiddeld wordt er per overnachting tussen de € 5 en € 7 besteed aan dagelijkse goederen. In totaal is dat tussen de € 25 en 35 mln. in heel Zuid-Limburg.
Verwacht mag worden dat D'n Hoaf daarnaast een rol gaat spelen in het dagtoerisme, als een van de reisdoelen voor een dagje uit (zowel voor groepen in bussen als personen/gezinnen met de auto-fiets) Vanwege de gunstige ligging van D'n Hoaf in het Heuvelland en mede door de komst van het themahotel in D'n Hoaf wordt verwacht dat er door toeristen tenminste € 500.000, - per jaar zal worden besteed in D'n Hoaf.

Een dergelijk concept heeft een meerwaarde voor de detailhandelsstructuur en het imago van het Heuvelland. Het is een vernieuwend concept dat gericht is op duurzaamheid, waarbij eerlijke producten, voor een eerlijke prijs voor zowel producent als consument verkocht worden en waarbij een verbinding wordt met de maatschappij én tussen de stad en het omliggend agrarisch platteland.

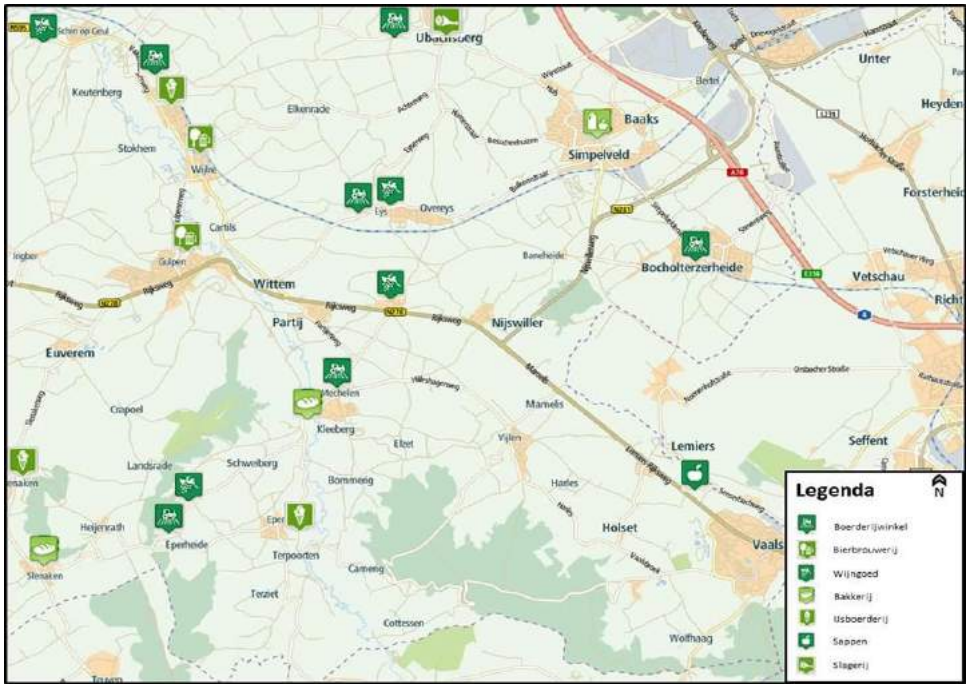
Bij de uitwerking van een vernieuwd concept als D'n Hoaf kan worden geleerd van de succesfactoren en de faalfactoren van eerder gerealiseerde concepten in Nederland en successen in het buitenland. Hiervoor is onderzoek uitgevoerd onder succes en faalprojecten, die is opgenomen in bijlage 1. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat het wezenlijk is een totaalconcept te bieden.

De hierboven beschreven combinatie van service-elementen is elders nog niet gerealiseerd, maar de onderdelen ervan hebben hun succes reeds bewezen. Met deze combinatie van elementen ontstaat een onderscheidend concept dat een meerwaarde heeft voor de gehele regio.

Samengevat heeft het concept de volgende kwaliteiten:
- het benut de kans die voortkomt uit de trend naar beter en eerlijker voedselketen, maar ook een kortere en duurzame keten tussen producent en consument;
- het voegt een complementair en vernieuwend element toe aan het winkelpalet van het Heuvelland;
- het concept is een nieuw winkelsegment in het Heuvelland dat een lokaal, puur, duurzaam, non-profit imago heeft.

Dit alles met als doel het realiseren van een volwaardig afzetkanaal voor streekproducten, waardoor streekproducten substantiële, aanvullende inkomstenbron kunnen worden voor de agrarische sector in Zuid Limburg.

Het bestaande aanbod boerderijwinkels
In het gebied rond Nijswiller is een groot aantal boerderijwinkels gevestigd. In Zuid-Limburg zijn dit er circa 25. Deze variëren van heel professioneel tot kleinschalig.



Figuur 3.1. Overzicht boerderijwinkels en overig aanbod regio Gulpen-Wittem, Vaals en Simpelveld (heerlijkheuvelland.nl bewerking Rho adviseurs juni 2016)

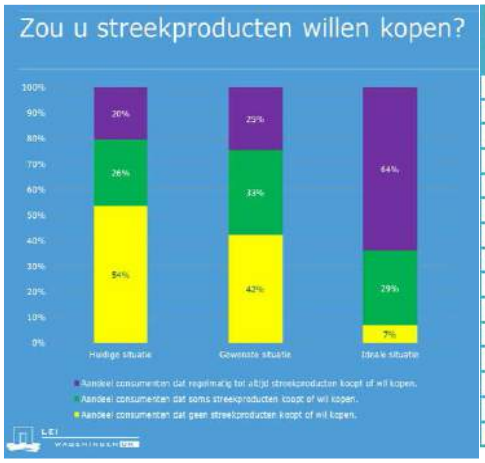
De boerderijwinkels zijn veelal winkels die gekoppeld zijn aan een functionerend agrarisch bedrijf waarbij een uitgebreid assortiment AGF en vers- en houdbaar wordt aangeboden. Hierdoor bevinden veel boerderijwinkels zich ook vaak of in het buitengebied of aan de randen van de kernen. In Zuid-Limburg zijn ook boerderijwinkels in de kern te vinden bijvoorbeeld in een carréboerderij. Klanten van boerderijwinkels komen naar de boerderijwinkel omdat ze graag verse producten rechtstreeks van de boer kopen, op korte afstand, parkeren bij de deur, vaak de eigenaar goed kennen, graag een praatje maken. Het typerende van een boerderijwinkel is dat bijna alle klanten vaste klanten zijn uit de eigen kern of omliggende kernen die terugkomen.

In bijlage 1 (trends en ontwikkelingen in voeding en ondernemen) is aangegeven dat er in Nederland een groeiend aantal boerderijwinkels en winkels zijn die streekproducten verkopen. Toch lijkt het er op dat Nederland, ondanks de sterke landbouwsector, achterblijft bij de omliggende Europese landen. In Nederland lijken deze collectieve ideeën rond streekproducten tot nu toe vooral individueel uitgewerkt te worden. Dit heeft geleid tot een wirwar van labels en een gebrekkige herkenbaarheid, waardoor de producten de afnemers niet of niet goed bereiken. De potentie die er vanuit de behoefte van de consument is, wordt niet gehaald. Dit heeft ook tot gevolg dat de beoogde doelen, zoals een betere prijs voor de boer of grootschalige veranderingen in de voedselketen, (nog) niet worden behaald.

Potentie streekproducten niet benut met huidige verkoopkanalen
De marktpotentie van streekproducten en de redenen waarom de marktpotentie niet wordt gehaald zijn door verschillende partijen onderzocht[2)]. Alle onderzoeken komen tot de conclusie dat het marktpotentieel voor streekproducten en de kortere keten niet wordt gehaald omdat:

- niet het juiste afzetkanaal wordt gevonden om grote doelgroepen te bereiken;
- de logistiek tussen producent en consument niet goed is c.q. men niet het goede logistieke systeem heeft;
- bij de consument ontbreekt het aan gemak om streekproducten te kopen.

[2)] Wageningen Universiteit (WUR): De marktpotentie van streekproducten in Nederland (2013); Motivaction: Het marktpotentieel van streekproducten, Taskforce Multifunctionele Landbouw, December 2009; Hogeschool Amsterdam: Boer en consument heffen de vork; herverdeling van de voedselketen (2013) in opdracht van Urgenda



Barrières voor het kopen van streekproducten	Gemiddelde score (schaal 1-7)
Het kost tijd om bij de boer langs te gaan	5,3
De boerderij ligt te ver weg	5,3
Het kost moeite om bij de boer langs te gaan	5,3
Duur	5,2
Niet te koop in de winkel waar ik normaliter kom	5,0
Niet te herkennen	4,3
Is er alleen in het seizoen	4,1
Weinig variatie	3,9
Marketingtruc	3,8
Onduidelijke claim	3,7
Niet geschikt voor dagelijks gebruik	3,6
Ouderwets	3,5
Niet lekker	3,3
Slecht imago	3,1
Ongezond	2,8

Figuur 3.2. Barrières voor het kopen van streekproducten (WUR, 2013)

Het concept van Nijswiller D'n Hoaf zal de afzet van streekproducten in positieve zin stimuleren. Door het bundelen van de streekproducten en de combinatie met het Jan Linders Kooplab ontstaat een afzetkanaal waarmee een grote doelgroep bereikt wordt. Het voldoet aan de wensen en eisen van de consument omdat het mogelijk wordt gemaakt om in een totaalconcept alle aankopen te doen, zowel de droge kruidenierswaren als de streekproducten. Daarnaast wordt er een modern afzetkanaal gerealiseerd welke een positieve spin-off zal hebben op de regio.

Bijzonder aan D'n Hoaf is het feit dat hier op ter plaatse op professionele wijze productie van met name zuivel en Cider plaatsvindt. Hierdoor vindt een uitbreiding c.q. completering plaats van het totaalassortiment aan streekproducten. Door die completering wordt het aantrekkelijker om streekproducten te kopen, immers een groter deel van de totale behoefte aan levensmiddelen kan dan worden ingevuld met streekproducten.
Uit onderzoek van de Provincie blijkt dat de koop van streekgebonden zuivelproducten achterblijft. Dat is logisch omdat die er simpelweg nu niet zijn. De Productie in D'n Hoaf vult dat gat in. Daarnaast geeft de productie van authentieke zachte kaas en van cider, een extra sterk belevingsaspect voor het concept D'n Hoaf. Dit is een belangrijk element voor de toeristische waarde c.q. attractie van het concept.

Mooi aan de locatie in Nijswiller is dat de voormalige techniekokalen zich zonder constructieve aanpassingen prima lenen voor de productie van zuivel en cider. Hier is dus sprake van duurzaam hergebruik van bestaande gebouwen.

De verkoop in D'n Hoaf kan parallel plaatsvinden aan de verkoop bij de boerderijen. Op de boerderij is toch weer een iets andere beleving voor degene die veel tijd wil besteden aan het kopen van streekproducten. Hoewel mogelijk de omzet in de boerderijwinkels door D'n Hoaf iets zal afnemen, wordt dit ruimschoots goed gemaakt door de gebundelde verkoop van voor een belangrijk deel dezelfde streekproducten in D'n Hoaf en in het reguliere verkoopkanaal van de Jan Linders supermarkten.

Het is echter ook mogelijk dat, boerderijwinkels worden voorzien van gemaakte (streek)producten van D'n Hoaf, m.n. zuivel. Daardoor kan hun ter plaatse te verkopen assortiment worden uitgebreid zodat ook zij aantrekkelijker worden voor de consument. Per saldo kunnen zij daardoor ook meer verkopen.

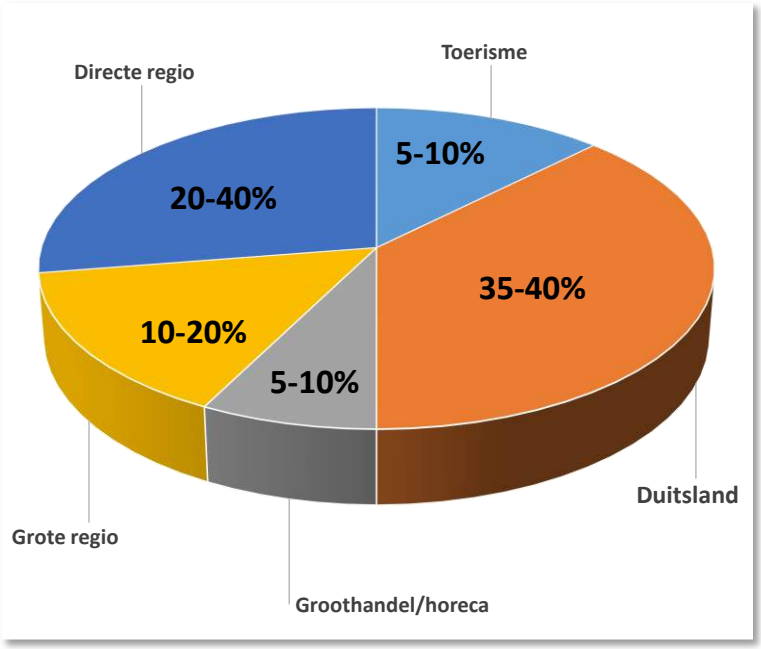
3.3. Herkomst omzet - relevante regio Streekproductenwereld D'n Hoaf

Op basis van het concept en de marktpotentie in de omgeving is een inschatting gemaakt van de herkomst van de omzet van de streekproductenwereld/Jan Linders Kooplab. Hiermee kan een inschatting worden gemaakt van de mogelijke effecten van de streekproductenwereld op met name het winkelaanbod in de omgeving.

Omdat in het D'n Hoaf een specifieke combinatie wordt gemaakt van horeca, educatie, proeven- voelen en kopen van streekproducten en een redelijk compleet aanbod kruidenierswaren op een klein oppervlak, worden diverse doelgroepen aangesproken:

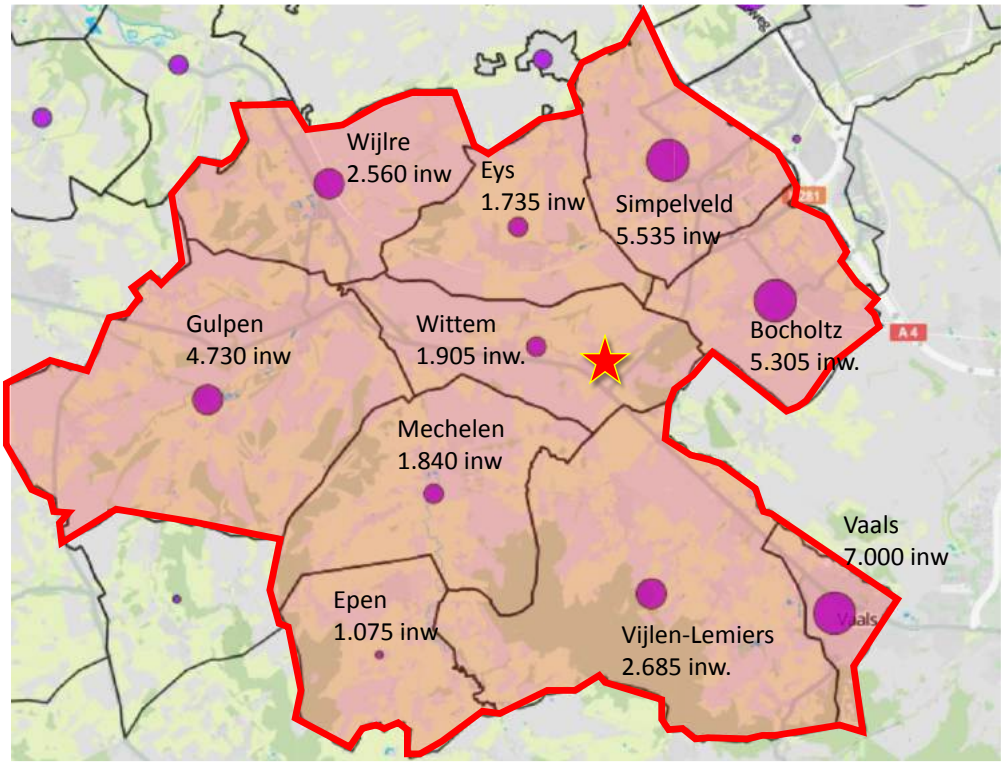
- inwoners van Nijswiller en Wahlwiller die hier vooral hun dagelijkse boodschappen gaan doen;
- inwoners van de overige direct omliggende kernen (binnen 7 autominuten) die hier een combinatie van een beperkt deel van hun dagelijkse boodschappen en streekproducten gaan kopen;
- inwoners van de grotere regio (binnen 20 auto minuten, ruim 1 miljoen inwoners) die hier af en toe vooral streekproducten gaan kopen;
- de hotels en restaurants uit de omgeving die hier streekproducten gaan kopen als basis voor hun streekproductengerechten;
- Toeristen die het D'n Hoaf bezoeken en hier naast gebruik van de horeca e.d. ook streekproducten kopen;
- Duitse kooptoeristen uit de regio Aken, die hier streekproducten kopen en aanvullend voor Duitsers interessante producten uit Nederland c.q. Duitse producten die in Nederland goedkoper zijn.

Voor deze doelgroepen is een inschatting gemaakt van het verwachte omzetaandeel bij het n Dit is weergegeven in figuur 3.3.



Figuur 3.3. inschatting herkomst omzet Streekproductenwereld D'N HOAF

De verwachting is dat slechts 20-40% van de omzet van de combinatie Streekproductenwereld - Kooplab Jan Linders afkomstig zal zijn uit de directe regio. Deze bestaat uit Wittem-Wahlwiller-Nijswiller (Wittem), Gulpen, Wijlre Eys, Simpelveld, Bocholtz, Vaals, Vijlen-Lemiers, Epen en Mechelen. Dit gebied heeft in totaal 34.370 inwoners (zie figuur 3.4).



Figuur 3.4. directe regio – priimair marktgebied Streekproductenwereld d'n Hoaf

3.4. Berekening omzeteffecten op omliggende kernen

Om de (omzet-) effecten van het D'n Hoaf te berekenen voor de direct omliggende regio is het van belang om eerst een beeld te hebben wat de te verwachten detailhandelsomzet is in het D'n Hoaf (streekproductenwereld en Kooplab Jan Linders).

- De **streekproductenwereld** heeft een maximale omvang van 1.400 m² bvo. Dit komt overeen met 1.120 m² wvo (verhouding BVO-WVO is 100 – 80).
- De streekproductenwereld bestaat uit een mix van horeca, educatie en verkoop. Er mag van worden uitgegaan dat van de totale 1.120 m² wvo ongeveer 50% gebruikt wordt als verkoopruimte op de manier van een normale winkel (levensmiddelenspeciaalzaak) = 560 m² wvo.
- Een normale winkel levensmiddelenspeciaalzaak heeft een vloerproductiviteit van € 5.920 per m² wvo.
- De omzetclaim van de streekproductenwereld komt daarmee op €3.300.000 per jaar.

- Het **Jan Linders Kooplab** heeft een maximale omvang van 600 m² wvo.
- Een normale supermarkt heeft een vloerproductiviteit van € 8.112 per m² wvo, Jan Linders heeft als keten een lagere gemiddelde vloerproductiviteit, te weten € 5.900, -. Met deze lagere vloerproductiviteit kan Jan Linders een supermarkt rendabel exploiteren.
- De omzetclaim van het Jan Linders Kooplab bedraagt daarmee tussen de € 3.500.000, - en € 4.900.000 per jaar.

Tabel 3.1: berekening te verwachten omvang omzet Streekproductenwereld D'n Hoaf

opbouw ALP					
streekproductenwereld					
streekproductenwereld in m² bvo		1.400			
verhouding BVO-WVO		80%			
m² wvo		1.120			
aandeel verkoop binnen streekproductenwereld (rest=horeca en educatie)		50%			
m² wvo verkoop		560			
vloerproductiviteit levensmiddelenspeciaalzaken 2015		€ 5.920			
omzet vanuit verkoop streekproducten streekproductenwereld		€ 3.300.000			
Jan Linders kooplab					
m² wvo		600			
vloerproductiviteit Jan Linders 2015		€ 5.900	vloerprod. supermarkten 2015	€	8.112
omzet DKW - Kooplab		€ 3.500.000		€	4.900.000
totaal jaaromzet Streekproductenwereld + Kooplab		**€ 6.800.000**		**€**	**8.200.000**

Bovenstaande berekening laat zien dat de totale omzetclaim van de streekproductenwereld én het Jan Linders Kooplab zal liggen tussen € 6.800.000, - en € 8.200.000, -.

In het kader van het onderzoeken van de effecten van het D'n Hoaf c.q. het onderzoeken of het Streekproductenwereld D'n Hoaf leidt tot relevante leegstand is vooral het effect op het winkelaanbod in de directe omgeving van belang. Het betreft het gebied weergegeven in figuur 3.4, waar relatief het grootste effect te verwachten is. Op basis van de verwachting van de herkomst van de omzet is in tabel 3.2 een berekening gemaakt van de bandbreedte (minimum – maximum) van de te verwachten omzeteffecten vanuit de verschillende doelgroepen voor het D'n Hoaf. Hierbij is aan de orde dat de omzeteffecten vanuit toerisme voor een belangrijk deel ook extra omzet betreft, terwijl de omzeteffecten vanuit de directe regio en de grote regio vooral omzetverschuiving zal betreffen.
Tabel 3.2: berekening te verwachten omvang omzet Streekproductenwereld-D'n Hoaf verdeeld over de verschillende doelgroepen

herkomst omzet		minimaal		maximaal	
directe regio	**30%**	**€ 2.000.000**		**40%**	**€ 3.300.000**
grote regio	15%	€ 1.000.000		15%	€ 1.200.000
toerisme	7,5%	€ 500.000		5,0%	€ 400.000
duitsland	37,5%	€ 2.600.000		35,0%	€ 2.900.000
groothandel/horeca	10%	€ 700.000		5%	€ 400.000
Totaal	**100%**	**€ 6.800.000**		**100%**	**€ 8.200.000**

De omzet effecten in de directe regio zullen naar verwachting tussen de € 2 en € 3.3 miljoen (maximum bij zowel een maximaal aandeel van de directe regio als een hoge omzetclaim) betreffen. De vraag is nu wat dit betekent voor de verminderde omzet voor de winkels/supermarkten in de verschillende kernen in de directe regio. In tabel 3.3 is hier een inschatting van weergegeven. Uitgangspunt hierbij is dat de omzeteffecten het grootste zijn vanuit de kernen Nijswiller en Wahlwiller (een onderdeel van de CBS-wijk Wittem, gemeente Gulpen), die het dichtste bij liggen. Gelet op de omvang van de omzetpotentie aan dagelijkse goederen vanuit de eigen inwoners (dus exclusief toerisme) in de directe regio (bijna € 83 miljoen zal het effect van de streekproductenwereld én het Jan Linders Kooplab tussen de 2,5% en 4% liggen.

Tabel 3.3: berekening te verwachten omvang omzeteffecten van de Streekproductenwereld-D'n Hoaf naar de kernen in de directe regio.

herkomst omzet uit Regio	Inw.	omzetpotentieel (excl. Toerisme)	aandeel D'n Hoaf Nijswiller minimaal		aandeel D'n Hoaf Nijswiller Maximaal	
Wijk 00 Simpelveld	5.535	€ 13.468.000	1,5%	€ 200.000	3,00%	€ 400.000
Wijk 01 Bocholtz	5.305	€ 12.740.000	1,5%	€ 190.000	3,50%	€ 450.000
Wijk 00 Gulpen	4.730	€ 11.440.000	1,5%	€ 170.000	2,50%	€ 290.000
Wijk 01 Wijlre	2.560	€ 6.292.000	1,5%	€ 90.000	2,00%	€ 130.000
Wijk 02 Eys	1.735	€ 4.264.000	1,5%	€ 60.000	3,00%	€ 130.000
Wijk 03 Wittem	1.905	€ 4.628.000	15,0%	€ 690.000	20,0%	€ 930.000
Wijk 04 Mechelen	1.840	€ 4.524.000	5,0%	€ 230.000	8,25%	€ 370.000
Wijk 05 Epen	1.075	€ 2.704.000	1,5%	€ 40.000	2,00%	€ 50.000
Wijk 00 Vijlen-Lemiers	2.685	€ 6.344.000	1,5%	€ 100.000	3,50%	€ 220.000
Wijk 01 Vaals	7.000	€ 16.536.000	1,5%	€ 250.000	2,00%	€ 330.000
	34.370	**€ 82.940.000**	**2,44%**	**€ 2.020.000**	**3,98%**	**€ 3.300.000**

De effecten variëren per kern. Wanneer rekening wordt gehouden met de te verwachte koopstromen dan kan worden geconcludeerd dat de omzeteffecten voor de supermarkten in Bocholtz en, Simpelveld en Gulpen maximaal 5% bedragen. Een dergelijk gering omzeteffect zal er niet toe leiden dat het voortbestaan van de winkels in deze kernen in gevaar komt c.q. dat er door deze ontwikkeling relevante leegstand ontstaat. Daarnaast 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.

3.5. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van het D'n Hoaf (de streekproductenwereld én het Jan Linders Kooplab) niet zal leiden tot grote omzeteffecten bij de bestaande winkels die de basis vormen voor het voorzieningenaanbod in omliggende kernen en niet leidt tot relevante leegstand. Er is echter wel een beperkt omzeteffect. Dit blijft echter beperkt tot minder dan 5%.
Dit beperkte negatieve effect is zeker acceptabel omdat het een ontwikkeling betreft die tot doel heeft om de basis voor de kwaliteit van het landschap (de agrarische sector) en daarmee de basis voor het toerisme in Zuid Limburg te ondersteunen en in stand te houden door het creëren van een extra inkomstenbron voor de agrarische sector.
De bedreiging voor de agrarische sector zijn groot en vormen een directe bedreiging voor het toerisme in het Heuvelland. Het teruglopen van het toerisme zou een grote bedreiging zijn voor het voortbestaan van deze winkels.

4. Achtergronden actuele regionale behoefte hotel en dagrecreatie

In dit hoofdstuk is de eerste stap van de ladder nader onderbouwd voor de hotel- en dagrecreatieve functie.

4.1. Uitdagingen en opgaven in Zuid-Limburg ten aanzien van het nationaal landschap en de vrijetijdseconomie

In het provinciaal omgevingsplan van de Provincie Limburg zijn de uitdagingen en opgaven voor Zuid-Limburg in beeld gebracht. Hierna zijn deze voor de relevante sectoren kort samengevat.

De vrijetijdseconomie
Een belangrijke kracht van Zuid-Limburg vormt de vrijetijdssector, zowel voor de regionale economie als de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. De sector is echter nogal versnipperd, en weinig samenwerkend, waardoor te weinig de synergie tussen individuele ondernemers en overheden wordt opgezocht en (economische) potenties onvoldoende worden benut. Ook heeft de sector in toenemende mate te maken met veranderende eisen en wensen van de consument. De opgave ligt in het versterken van de identiteit van de Limburgse vrijetijdseconomie en het benutten en verbinden van de verschillende krachten en kwaliteiten van te onderscheiden deelgebieden.

De belangrijkste uitgangspunten voor vrijetijdseconomie zijn een versterkte samenwerking tussen ondernemers en overheden, concentratie van accommodaties en stimuleren van een toeristisch profiel (in binnensteden, met Maastricht als historische bezoekstad, grootschalige attracties in Parkstad en kleinschalige initiatieven in het Heuvelland met bijzondere aandacht voor het behoud van cultuurhistorie en de aantrekkelijkheid van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg voor natuur- en landschapsbeleving.
Balans in het Nationaal Landschap, dat wil zeggen geen uitbreiding van m² aan accommodaties, maar kwalitatieve verbetering, met als uitgangspunten voorkeur voor vestiging binnen bestaande kernen en waardevolle cultuurhistorische bebouwing. Transitie (vergroening, extensivering) in landschappelijk en ecologisch gevoelige gebieden.

Vrijetijdseconomie, de Limburgse ambitie
Een gezonde vrijetijdseconomie die het A-merk imago van Limburg behoudt, versterkt en benut. Zij biedt haar gasten en bewoners:

- een uitgebreid, aantrekkelijk en gevarieerd aanbod aan verblijfsaccommodatie, voorzieningen, een samenhangende recreatieve infrastructuur, evenementen en recreatief-toeristische concepten
- een florerende werkgelegenheid
- binnensteden die als koopcentra aantrekkelijk zijn voor consumenten uit de regio en ver daarbuiten
- een voor beleving toegankelijke natuur en landschap

Limburg heeft op het vlak van de vrijetijdseconomie het imago van een A-merk. Dit uit zich in de kwaliteit van het landschap (de X-factor) én beeldbepalende en onderscheidende vrijetijdsproducten en

-diensten zoals (inter)nationale topevenementen, attracties, kooptoerisme, zakelijk toerisme, waterrecreatie, streekproducten en het bourgondische leven. Dit trekt gasten aan uit binnen- en buitenland. Het is goed voor een substantieel werkgelegenheids- en marktaandeel. Dat draagt daarmee bij aan een goed woon-, werk- en leefklimaat voor haar inwoners. Speerpunten zijn onder meer:
Algemeen: de Maas, cultuurhistorie, natuur en landschap, Bourgondisch en gastvrij, funshoppen in aantrekkelijke steden, verbindingsregio van landen en culturen.
Zuid-Limburg: internationaal toerisme Maastricht, Nationaal Landschap Zuid-Limburg, Rivierpark Maasvallei. Briljanten: de grote attracties en evenementen in Parkstad, zoals: Gaiapark, Snowworld, Pinkpop, MondoVerde, Woonboulevard Heerlen, leisure ontwikkelingen rond de Rodaboulevard en in de toekomst Creative City en mogelijk Nature Wonder World, maar ook leisure-ontwikkelingen rond de Sportzone in Sittard-Geleen en het Agroleisure Park.

De opgave
De opgave ligt in het versterken van de identiteit van de Limburgse vrijetijdseconomie en het benutten en verbinden van de verschillende krachten en kwaliteiten van te onderscheiden deelgebieden. Meer regionale slagkracht is nodig om tegemoet te komen aan de veranderende consumentenwensen en Limburg aantrekkelijk te laten worden voor (nieuwe) doelgroepen.

Behoud en versterking voorzieningen
Limburg kent een groot aanbod aan recreatieve voorzieningen, maar het is een voortdurende opgave om de voorzieningen af te stemmen op de veranderende vraag van de consument en nieuwe doelgroepen aan te trekken. Er is een noodzaak tot verbetering van aanbod, toegankelijkheid en beleving van cultuurhistorie, slechtweervoorzieningen, nieuwe leisure concepten, attracties, evenementen, overnachtingsmogelijkheden, horeca en fiets- en wandelroutes.

Het is ook belangrijk dat de bestaande kwaliteiten worden benut voor recreatieve doeleinden. Zo is het gewenst de stadscentra te versterken en vernieuwen zodat ze aanlokkelijk blijven voor (inter)nationale en regionale gasten en bezoekers, door de combinatie van een breed aanbod van winkelvoorzieningen (funshopping), horeca, evenementen, cultuur, natuur en landschap en overnachtingsmogelijkheden. Primair ligt de verantwoordelijkheid voor het realiseren van toekomstbestendige voorzieningen bij de betreffende ondernemers. De onderlinge afhankelijkheid van de voorzieningen en hun bijdrage aan de gezamenlijke regionale uitstraling en aantrekkelijkheid betekent ook dat er een opgave ligt voor de Limburgse overheden om hierin regionaal de onderlinge samenwerking op te zoeken. Daarbij kan ook gaan om het aantrekken van nieuwe toeristisch-recreatieve trekkers van formaat.

Verblijfsaccommodaties en voorzieningen
Het belang van de vrijetijdseconomie in Limburg en de uitdagingen waarmee de sector worden geconfronteerd vragen om meer regionale samenwerking en krachtiger profilering van de regionale identiteiten. Daarom zal de Provincie met gemeenten en andere stakeholders de mogelijkheden verkennen om te komen tot meer samenhang en samenwerking in de versterking van het toeristisch-recreatief product. Er zullen met de regio's afsprakengemaakt worden over de totstandkoming van regionale toeristisch-recreatieve visies, die een meerwaarde kunnen opleveren, bijvoorbeeld daar waar het gaat om het verankeren van de regionale identiteit (grensregio) en speerpunten, het versterken van het toekomstperspectief voor de Limburgse bedrijven en verblijfsrecreatie en het benutten van kansen om het voor- en naseizoen te verlengen.

Vernieuwing toeristisch-recreatieve sector in balans met omgevingskwaliteiten
Het op peil houden van de aantrekkelijkheid van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is van groot belang voor de regionale economie. Behalve stadsbezoeken, winkelen en grote attracties is de sector vrijetijdseconomie in Zuid-Limburg voor het grootste deel afhankelijk van het aantrekkelijke en diverse landschap.
De Provincie gaat ervan uit dat de ontwikkeling van nieuwe combinatiearrangementen tussen stad-land (maar ook nationaal-internationaal via het Drielandenpark) en de vernieuwing van het toeristisch-recreatieve aanbod (waaronder nieuwe ontsluitings- en belevingsmogelijkheden) zullen bijdragen aan

een aanzienlijke vergroting van de inkomstenstroom in deze sector. Opgave is om deze sector voldoende ontwikkelruimte te bieden, zonder de balans met de landschappelijke kernkwaliteiten te verstoren.
Verblijfsrecreatieve voorzieningen in het gebied moeten een kwaliteitsimpuls krijgen, wat in de regionale visies nader zal moeten worden uitgewerkt.

Behoud duurzame grondgebonden land- en tuinbouw in balans met de omgevingskwaliteiten
De grondgebonden land- en tuinbouw heeft van oudsher sterk bijgedragen aan de ontwikkeling en het beheer van het aantrekkelijke en afwisselende cultuurlandschap in Zuid-Limburg. We vinden het van groot belang dat de sector die rol ook in de toekomst kan blijven vervullen, in een goede balans met de omgevingskwaliteiten en de kleinschaligheid van het cultuurlandschap. Bijzonder aandachtspunt daarbij is het in stand houden van weidegang van rundvee, en behoud van graslandareaal, hetgeen bijdraagt aan een afwisselend en levendig landschap, het laatste bovendien belangrijk voor erosiebestrijding. Specifiek punt van aandacht vormen de consequenties van de mestregelgeving voor de bodemvruchtbaarheid in Limburg. Weidegang en een verdere verduurzaming worden door de zuivelketen gepromoot via onder andere een weide- of duurzaamheidspremie en het samenwerkingsverband 'Duurzame Zuivelketen'. Onder voorwaarden van onder andere instandhouding blijvend grasland kan vanuit de EU inkomenssteun ontvangen worden. Een wezenlijk deel van provinciale doelen voor natuur, water en landschap kan worden gerealiseerd door de inzet van agrarisch natuur- en landschapsbeheer.

Ruimte voor dynamiek
We willen ruimte bieden aan de dynamiek in de sector in goede balans met de omgevingskwaliteiten: de milieukwaliteiten én de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. Ontwikkeling van nieuwe activiteiten of functies zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits beleid'). Via de Ambitienota Limburgse Land- en Tuinbouw is dit bekrachtigd middels het motto: "De land- en tuinbouw in Limburg ontwikkelt zich verder als innovatieve sector met economisch gezonde bedrijven en vooruitstrevende ondernemers die duurzaam produceren en midden in de lokale samenleving staan." Dat vraagt om zorgvuldige afwegingen, waarbij rekening gehouden moet worden met de economische ontwikkeling van de land- en tuinbouw die leiden tot steeds grootschaliger bedrijfsbebouwing.

Bedrijven volgen verschillende strategieën om te blijven voortbestaan. Binnen de grondgebonden landbouw doen zich verschillende ontwikkelingen voor. Grofweg kan men schaalvergroting en verbreding als hoofdrichtingen onderscheiden. De landbouwbedrijven in de Nationale Landschappen zijn over het algemeen kleiner van omvang dan bedrijven elders. De landbouwbedrijven in de Nationale Landschappen doen meer aan verbreding: nevenactiviteiten op het gebied van natuur- en landschapsbeheer, recreatie en andere semi of niet-agrarische werkzaamheden. Zowel de verbreding als andere nevenactiviteiten zorgen ervoor dat landbouwbedrijven kunnen blijven bestaan en landbouwgrond kunnen blijven beheren.

Conclusie
De land- en tuinbouwsector is van cruciaal belang voor het beheer van het aantrekkelijke en afwisselende cultuurlandschap in Zuid-Limburg. Behalve stadsbezoeken, winkelen en grote attracties is de sector vrijetijdseconomie in Zuid-Limburg voor het grootste deel afhankelijk van het aantrekkelijke en diverse landschap.

Het initiatief geeft invulling aan versterking van de vrijetijdseconomie met een nieuwe toeristische attractie. Agroleisure Park is specifiek als ambitie genoemd. Het streekproductencentrum annex bezoekerscentrum Nationaal landschap Zuid-Limburg is daar de uitwerking van.

4.2. Algemene trends en ontwikkelingen hotelbranche

Toekomstperspectief
Na een goed 2016 zal de vraag in 2017 met 2 tot 3% verder groeien. Deze groei komt door de aantrekkende economie en de structurele groei van het aantal buitenlandse toeristen. Overall is er sprake van een gematigd positief sentiment in de markt; het gevolg van een stijgende vraag met toenemende concurrentie (Rabobank Cijfers & Trends, 2016).

Voor de lange termijn is de prognose gematigd positief. Door toenemend aanbod in de vorm van uitbreiding van het aantal hotelkamers in bestaande hotels en AirBnB wordt onderscheidend vermogen door ligging en concept steeds belangrijker. Verder zijn het realiseren van een goede online profilering en het strak sturen op met name personeelskosten en inkoop de belangrijkste kritische succesfactoren om rendabel te blijven.

Trends voor een hotel
De volgende trends zijn te onderscheiden in de hotelbranche:
- De opkomst van lowbudgethotels zonder aanvullende voorzieningen als horeca;
- Hotels met meer beleving als tegenhanger hierop;
- Branchevervlechting- en vervaging tussen overnachtingen en recreatie;
- Schaalvergroting en flexibilisering, zodat hotels totaalconcepten worden;
- Als tegenhanger hierop is er een breed aanbod aan kleinschalige hotels.

De volgende (voor Nijswiller relevante) kansen en bedreigingen komen daarbij naar voren:
- Online profilering is van zeer groot belang. De juiste online profilering en de juiste inzet van ‘social media’ en de vele boekingsplatforms zijn van doorslaggevend belang geworden voor het verleiden van de consument om tot een boeking over te gaan. Consumenten beslissen steeds vaker op basis van de reviews op boekings- en vergelijkingssites;
- Meer aandacht voor duurzaamheid; zowel gericht op milieu als op mens (personeel);
- Het concept aanpassen naar de behoefte van een specifieke doelgroep en daarbij inspelen op maatschappelijke trends zoals vergrijzing, wijzigende samenstelling huishoudens of opkomst nieuwe werken;
- Structurele groei van het aantal buitenlandse toeristen;
- Structureel toenemend aanbod. Per regio kan dit sterk verschillen, echter duidelijk is dat afgezien van Amsterdam het grootste deel van Nederland sterk verzadigd dreigt te raken;
- Technologische ontwikkelingen volgen elkaar steeds sneller op en dit leidt tot nieuwe communicatiemiddelen waardoor de noodzaak van face-to-face-bijeenkomsten afneemt;
- ‘Dynamic pricing’: door middel van yield- (of revenue)management gericht prijzen laten mee ontwikkelen met de vraag, om zo afhankelijkheid van kortingsacties te voorkomen.

Conclusies
De beoogde ontwikkeling van een hotel in Nijswiller sluit aan op de relevante trends en ontwikkelingen in de hotelbranche, waaronder schaalvergroting en onderscheidend vermogen door concept en ligging. De beoogde locatie heeft een sterke gebiedsidentiteit als onderdeel van het voor Nederland unieke Limburgse Heuvelland. Het initiatief onderscheid zich als nieuwe toeristische attractie (bezoekerscentrum). Het initiatief speelt in op de trends beleving én een specifieke doelgroep (gericht op streekproducten en de landschappelijke component).

4.3. Regionale ontwikkelingen en ambities hotelbranche

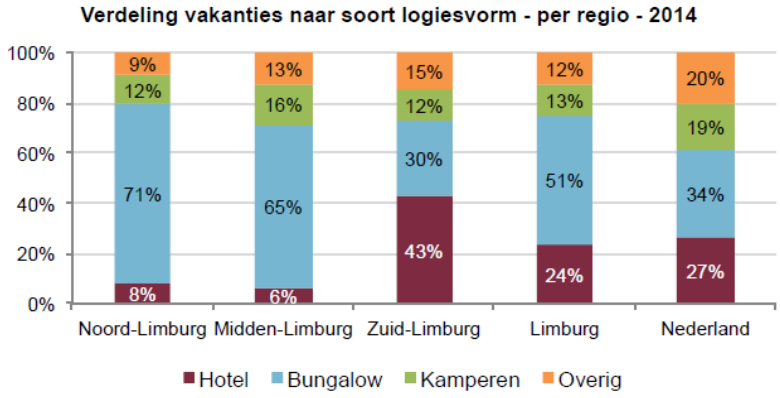
In diverse beleidsstukken en onderzoeken is ingegaan op de Zuid-Limburgse uitdagingen in de verblijfsrecreatie, zakelijke markt, dagrecreatie en de hotelbranche.

Toeristische trendrapportage 2014-2015

Limburg is al jarenlang een sterk toeristische provincie. Dat komt tot uiting in de cijfers die de omvang van de vrijetijdseconomie in Limburg weergeven. Limburg bevindt zich vaak in de in de top 3 van Nederland.

Nederlanders hebben in 2014 in totaal circa 2 miljoen vakanties doorgebracht in Limburg. Daarvan zijn er 912.000 (46%) in Zuid-Limburg ondernomen. Nederlanders geven het meest uit aan vakanties in Zuid-Limburg; 53% van alle uitgaven komen daar terecht. Dit is ook de regio waar de meeste vakanties –46% van alle vakanties in Limburg – worden doorgebracht. Per dag wordt hier gemiddeld 44 euro per persoon uitgegeven.

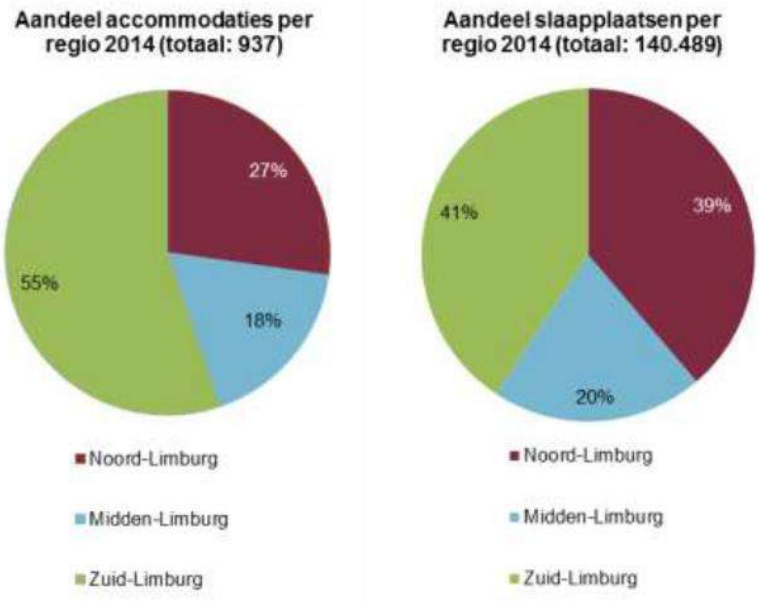
Hotelvakanties zijn in Zuid-Limburg duidelijk populairder dan gemiddeld in Limburg.



De spreiding over de seizoenen is gelijkmatig en de gemiddelde verblijfsduur is relatief kort.

In Zuid-Limburg kiest de vakantieganger vaker specifiek voor de regio vanwege de natuur of de aanwezigheid van een stad. Niet het reisgezelschap is het belangrijkst, maar de activiteit of de omgeving. In Zuid-Limburg gaat de vakantieganger vaker dan gemiddeld uit eten.

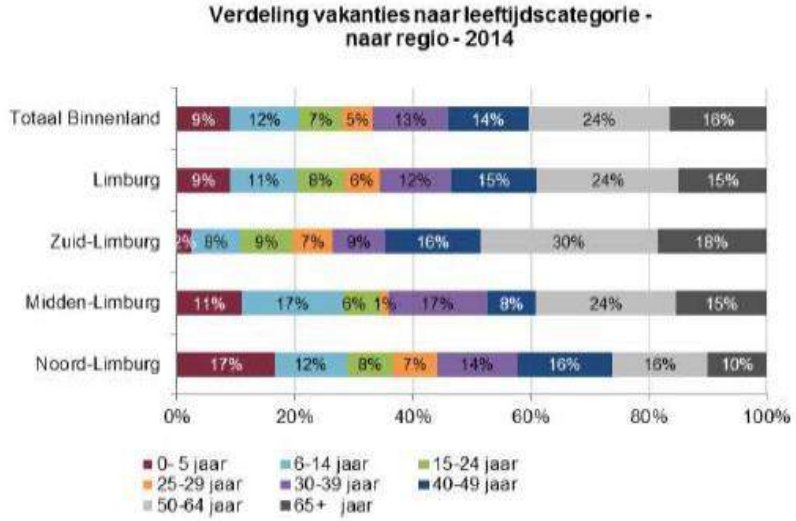
Het aandeel hotels in Limburg is groot, maar het aandeel slaapplaatsen is in verhouding klein. Hieruit blijkt dat de accommodaties kleiner zijn dan gemiddeld in Limburg.



Zuid-Limburg heeft verhoudingsgewijs veel slaapplaatsen in hotels.

Profiel vakantieganger

Bijna de helft van de bezoekers van Zuid-Limburg is 50+ en bestaat uit een tweepersoonshuishouden. Noord- en Midden-Limburg ontvangen juist vaker gezinnen met kinderen tot en met 12 jaar.



Zakelijke overnachtingen

Van alle overnachtingen in hotels in Limburg, heeft in 2014 36% een zakelijk motief, een procent meer dan in 2013. Dit komt met name door een stijging van het aantal zakelijke overnachtingen. Landelijk ligt het aandeel zakelijke overnachtingen op 41%.

Limburg is in 2014 in de rangorde gestegen naar de vierde plek. Van alle zakelijke hotelovernachtingen in Nederland vindt 6,4% plaats in Limburg. Het marktaandeel van Limburg op de zakelijke hotelmarkt van Nederland is in 2014 licht gestegen, na een daling van drie jaar op rij.

Verblijfsrecreatieparadox in Limburg?

De verblijfsrecreatieparadox speelt in Limburg waarschijnlijk net zo als in de rest van Nederland. Met de 'paradox' schetst RECRON het dilemma dat er in Nederland over het algemeen sprake is van een verzadigde markt in de verblijfsrecreatie. Het aanbod is te eenzijdig en overstijgt de vraag qua capaciteit. Anderzijds is er behoefte aan innovatie en kwaliteitsverbetering en is er ruimte voor concepten die het huidige toeristisch product verrijken.

In opdracht van de provincie Limburg is onderzoek gedaan naar het perspectief voor de verblijfsrecreatiesector, de zogenaamde Vitaliteitsscan verblijfssector Limburg (zie hierna).

Conclusie
Bijna de helft van de bezoekers van Zuid-Limburg is 50+ en bestaat uit een tweepersoonshuishouden.
Hotelvakanties zijn in Zuid-Limburg duidelijk populairder dan gemiddeld in Limburg.
Het aandeel hotels in Limburg is groot, maar het aandeel slaapplaatsen is klein. Limburg heeft vergeleken met Nederland kleinere hotels.
De activiteit en de omgeving zijn in Zuid-Limburg belangrijk en de vakantieganger gaat vaak uit eten.
Het aantal en aandeel zakelijke overnachtingen groeit.
In de praktijk zal een deel van de kleine hotels die niet meer aansluiten bij de marktvraag sluiten.

Vitaliteitsscan verblijfsrecreatie Limburg: van meer naar beter en mooier (2015)
De vitaliteitsscan is met name gericht op de (verouderde) bungalow- en kampeermarkt. Toch zijn enkele aanbevelingen uit dit rapport relevant voor de Zuid-Limburgse hotelmarkt.

- Bevorder excellentie door krachtige verdienmodellen, vernieuwing en leisurering als bestemming.
- Blijf inzetten op succesvolle verdienmodellen gericht op excellentie.
- De professionele bungalowparken en hotels (Chateauhotels, Landal, Van der Valk) lopen goed. Zij zijn in staat hun merkwaarde te verbinden aan de omgevingskwaliteit van Zuid-Limburg. Koester en versterk dit.
- Ga versuffing tegen door aan te dringen op vernieuwing van verouderd verblijfsrecreatie aanbod (met name gericht op campings/vakantieparken).

Conclusie
Het initiatief zorgt voor vernieuwing en verbindt haar merkwaarde aan de omgevingskwaliteit van Zuid-Limburg en leisurering als bestemming.

Visie Investeringsprogramma Toerisme&Recreatie 2016-2019, In Limburg beleven we meer! (2016)
Dit is een programma voor en van ondernemende mensen die willen werken aan de toeristische-recreatieve versterking van de provincie. Door innovatieve concepten in de markt te zetten, door onderscheidende kwaliteit te bieden en met elkaar versterkende samenwerking, een gezamenlijke uitstraling en het uitdragen van Limburgse trots.

Toerisme en recreatie draait om beleven. En beleven staat voor ervaren, genieten, verrassen, meemaken, kennismaken en ontmoeten. In Limburg werken 37.000 mensen dagelijks aan die belevenis. Voor de 1,1 mln. Limburgers maar ook voor de 3 mln. meerdaagse bezoekers (verblijfsrecreatie) die de provincie jaarlijks trekt met 10 mln. overnachtingen. Het dagtoerisme in Limburg is jaarlijks goed voor ongeveer 3 mld. euro waarvan bijna de helft van onze nabije Belgische en Duitse buren komt. Mensen waarderen het toeristisch aanbod van de provincie. De Limburgse inwoners zijn recent nog door Nederlandse vakantiegangers geroemd als meest gastvrije bevolking van Nederland. Gemiddeld genomen waardeerde men Limburgers met 8,6 voor vriendelijkheid en gastvrijheid.

Kort maar krachtig wil de Provincie drie zaken in de komende jaren bereiken:

- Met haar partners werken aan toekomstbestendige werkgelegenheid in Limburg;
- Stimuleren en investeren in ondernemerschap dat nieuwe kansen benut en nieuwe investeringen uitlokt;
- Selectief en scherp in haar rol in prioriteren van projecten met hefboom –effecten. Projecten die meer kwaliteit toevoegen en meer bestedingen en bezoekers realiseren.

Investeringslijn 3: Versterken van één Limburg
Met deze investeringslijn kiest de provincie ervoor om Limburg als geheel te positioneren en te presenteren. Zoals uit de werksessies reeds naar voren kwam: ´We kunnen ons niet veroorloven om te blijven denken in Noord-, Midden- of Zuid-Limburg´. In dit programma zien we Limburg als één 'huis', met meerdere belevenissen waarbij we ervan uitgaan dat de verblijfsrecreatie niet zonder de

dagrecreatie kan en omgekeerd. Limburg heeft de naam van bourgondisch, het gevoel van een stukje buitenland en gastvrije bejegening. Wat nodig is, is om ten eerste deze beleving te blijven waarmaken, maar ook te laten voldoen aan de wensen en eisen van de 21e eeuw. De toeristische promotie en marketing zal de komende jaren nog sterker online en op social media gaan plaatsvinden. Maar waar heeft de bezoeker nog meer behoefte aan, welke voorkeuren heeft hij en welke motivaties om te komen en eventueel om weer terug te komen hij of zij? ´The Taste of Limburg´, Limburgse streekgebonden producten kennen een hoge en erkende kwaliteit in de gastronomie. Limburgse wijnen en likeuren maken een opmars mee en seizoensgebonden Limburgse groenten vinden steeds meer hun afzetmarkt bij de hoteliers en restaurateurs. Duurzame en eerlijke productie in de regio wordt door Limburgers en gasten van Limburg steeds meer gewaardeerd. Het is een visitekaart van de streek, een kwaliteit van die extra belevenis. Veel ondernemers laten zien dat de keten van zaaien en oogsten tot afzetmarkt, verkoop en consumeren gesloten kan worden. Goed voorbeeld doet volgen, en daar waar het gaat om dat duwtje in de rug wil de Provincie haar verantwoordelijkheid pakken. Het is immers een visitekaartje van Limburg.

Conclusie
Het initiatief geeft invulling aan de provinciale toeristisch-recreatieve ambities, door een combinatie van verblijfsrecreatie, beleving en streekeigen producten: ‘The taste of Limburg’.

Dagrecreatie
In het Provinciaal omgevingsplan is ingegaan op de behoefte aan dagrecreatie.
Om te komen tot behoud, beheer en ontwikkeling van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en een vergroting van de belevingsmogelijkheden dienen 10 kernwaarden van de regiovisie Zuid-Limburg en bestaande landschappelijke studies als uitgangspunt. De tien kernwaarden bestaan uit de vier landschappelijke kernkwaliteiten aangevuld met zes sociaaleconomische waarden. Een daarvan is beleving:
Bijzonder zijn de binnen korte afstanden aanwezige complementaire voorzieningen, zoals winkelen, museumbezoek, stadsbezoeken, grootschalige verblijfs- en dagrecreatie in de steden alsook rust, wandelen, fietsen, leisure, adventure, digitale beleving en kleinschalige verblijfsrecreatie en dagrecreatie op het platteland.

Zuid-Limburg is sterk in nieuwe energie, logistiek, detailhandel en leisure.

Kortom: Zuid-Limburg is een heel aantrekkelijke regio om te wonen, te werken en te recreëren. Tegelijkertijd worden deze potenties bedreigd. De gevolgen van de bijzondere grensligging en de demografische ontwikkeling in Limburg spelen namelijk nergens zo sterk als in het zuiden van de provincie. In economisch opzicht is Zuid-Limburg te typeren als een ’tussenregio’, tussen de metropoolregio’s Randstad, Vlaamse Ruit en Ruhrgebied. Er zijn relatief weinig bereikbare banen binnen de landsgrenzen en daarmee is sprake van een beperkte veerkracht van de regionale en lokale economie. Bovendien kampt Zuid-Limburg met leegstandsproblematiek op het gebied van woningbouw, kantoren, verblijfsrecreatie, bedrijventerreinen en detailhandel: er is van alles teveel, en dat vraagt om een heldere visie en bovenal sturing. Vanuit die breed gedragen constatering is voorliggende regiovisie opgesteld.

Daarnaast blijkt uit de Toeristische trendrapportage 2014-2015 dat in Zuid-Limburg de vakantieganger vaker specifiek kiest voor Zuid-Limburg vanwege de activiteit of de omgeving. In Zuid-Limburg gaat de vakantieganger bovendien vaker dan gemiddeld uit eten.

Conclusie
Dagrecreatie is een van de kernwaarden van Zuid-Limburg.

Toeristische visie Gulpen-Wittem, Gulpen-Wittem: middenin het Heuvelland (2016)
Traditionele campings, bungalowparken en hotels in het Heuvelland staan stil en lopen vast in hun ontwikkeling. In de hotelsector zijn veel kleinschalige hotels, er is weinig aanbod in het 3-4 sterren segment en er zijn relatief weinig hotels aangesloten bij een keten. Door verblijfsrecreatiebedrijven wordt te weinig (<15% van de jaarlijkse omzet) geïnvesteerd in vernieuwing.

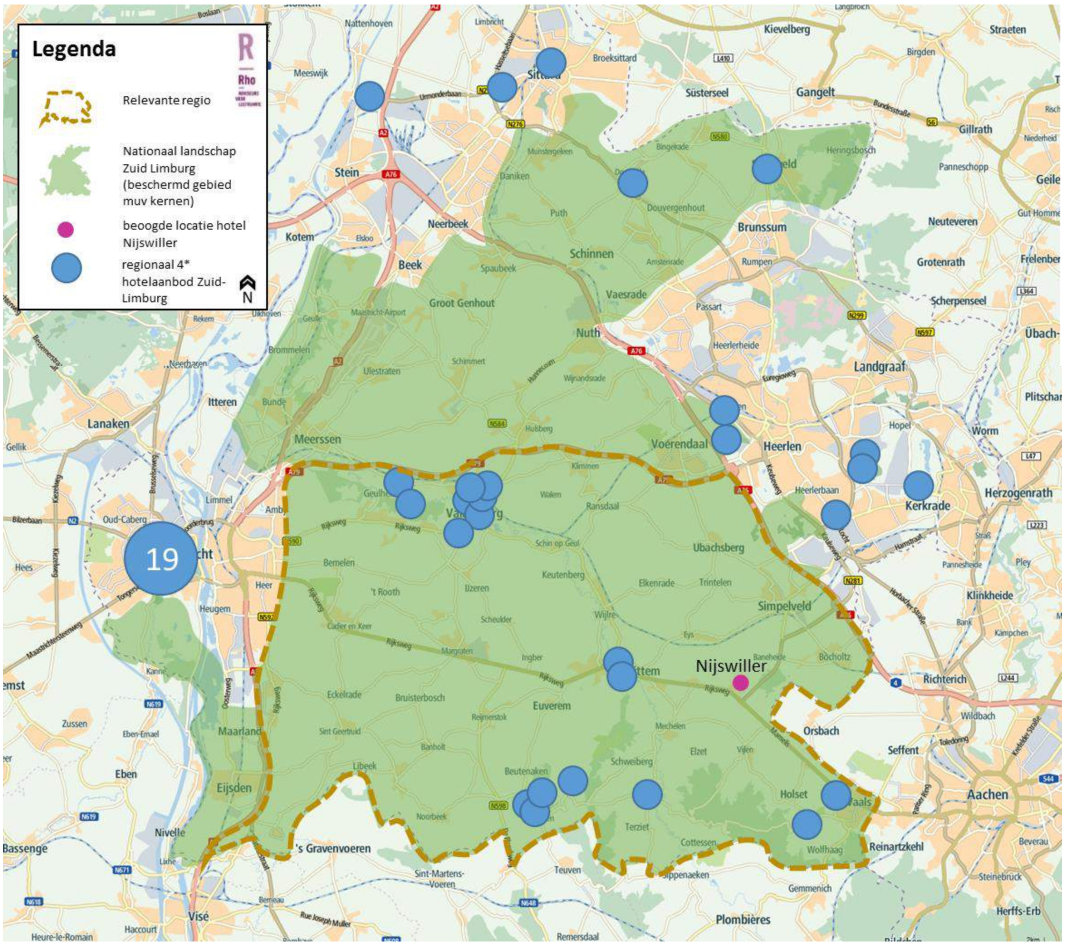
Het Geul- en Gulpdal is bekroond als vijfsterren landschap. Het Heuvelland is voor veel gasten dan ook het primaire verblijfsmotief. De paradox is dat wellicht om die reden een excellerende attitude bij veel logiesverstrekkers ontbreekt. Gasten kwamen altijd, daar hoefde men weinig voor te doen.
De gevolgen van het structureel dalende overnachtingenaantal worden echter steeds urgenter. Financiën staan onder druk en noodzakelijke herinvesteringen onder bestaande ondernemers kunnen niet meer worden gepleegd. Het gebrek aan excellentie van verblijfsaccommodaties wordt steeds duidelijker. Het gevaar dreigt dat landschap en verblijf in onbalans raken.

Opgave: onderscheidende excellentie
Om de balans tussen het vijfsterren landschap en de verblijfssector in Gulpen-Wittem te herstellen is een meer excellente houding bij alle stakeholders wenselijk. Excellentie betekent niet dat ieder verblijfsbedrijf in het topsegment actief zou moeten zijn. Het betekent dat ieder bedrijf in zijn eigen segment/niche moet willen excelleren door onderscheidend te zijn.
Dan raken de omgeving en de verblijfsaccommodaties beter in balans en dat vergroot de aantrekkelijkheid van het Heuvelland. Cashflows nemen daardoor toe en de investeringsruimte wordt vergroot.

Conclusie
Om de balans tussen het vijfsterren landschap en de verblijfssector in Gulpen-Wittem te herstellen is een meer excellente houding bij alle stakeholders wenselijk. Niet alle bestaande ondernemers zijn in staat om noodzakelijke herinvesteringen te plegen.

4.4. Regionaal hotelaanbod

De afgelopen jaren is het hotelaanbod in Maastricht gegroeid en in de meer traditionele toeristische gemeenten als Valkenburg aan de Geul en Gulpen---Wittem wat afgenomen (Bron: HorecaDNA.nl). Het aantal kamers in de lagere segmenten neemt af. In de regio is de afgelopen jaren een deel van de verouderde hotels herontwikkeld tot appartementen. (bron: nu.nl).
In onderstaande kaart is het viersterren-hotelaanbod binnen de relevante regio in beeld gebracht. Hiervoor is gebruik gemaakt van gegevens van Booking.com (per 20 december 2016)



Figuur 4.1 Regionale spreiding hotelaanbod Zuid Limburg

Circa 40% van het aanbod zit in Maastricht. In de relevante regio (buiten de grote steden en tussen de snelwegen) zijn 17 4-sterrenhotels. In en in de directe omgeving van Nijswiller zijn geen 4-sterrenhotels.

Uit onderstaand overzicht blijkt dat slechts 4 van de 17 hotels in de regio meer dan 70 kamers hebben (en daarmee qua omvang geschikt zou kunnen zijn voor een streekproductenwereld.
Echter op geen van deze locaties is de specifieke en unieke combinatie met de streekproductenbelevingsmarkt en middelgrote productielocatie (ten behoeve van de professionalisering) mogelijk zonder ingrijpende ruimtelijke aanpassingen en uitbreidingen.

kern	**hotel**	**aantal kamers**
Berg en Terblijt	Hotel Kasteel Geulzicht	10
Epen	Hotel Creusen	22
Gulpen	Hotel-Restaurant Gulpenerland	34
Heijenrath	Landhotel Alberts	14
Slenaken	Romantik Parkhotel het Gulpdal	24
Slenaken	Klein Zwitserland	36
Slenaken	Best Western Hotel Slenaken	55
Vaals	Bilderberg Kasteel Vaalsbroek	130
Vaals	Hotel Kasteel Bloemendal	77
Valkenburg	Château St. Gerlach	97
Valkenburg	Hotel Riche	55

Valkenburg	Parkhotel Valkenburg	82
Valkenburg	Hampshire Hotel – Voncken Valkenburg	39
Valkenburg	Hotel en Restaurant Tummers	34
Valkenburg	Thermae 2000	60
Valkenburg	Hotel Atlanta	34
Wittem	Hotel- Restaurant Kasteel Wittem	12
totaal		815

Plannen in de regio

In de regio zijn enkele hotelplannen bekend:

- Een fietshotel van maximaal 44 kamers op de voormalige brouwerij de Leeuw in Valkenburg
- Herbouw van Hotel Croix de Bourgogne met 84 kamers (thema gericht op herstel grandeur van weleer)
- Herontwikkeling Jezuïetencollege Sint-Ignatius in Valkenburg tot welnesshotel Geuldal met 241 kamers
- Herontwikkeling klooster Pradoegebouw in Valkenburg tot designhotel Kint (thema fiets)
- Ontwikkeling hotel aan de Vroenhof in Eijsden (maximaal 50 kamers)
- Ontwikkeling hotel in Kasteel Oost-Maarland Eijsden-Margraten (maximaal 100 kamers in een 4-sterren hotel op 5-sterren niveau). Gaat zich voornamelijk richten op de zakelijke markt vanwege de nabije ligging van het MECC.

Uit de beschikbare gegevens blijkt dat het nieuwe hotelaanbod is op andere thema's is gericht.

Conclusie

In de relevante regio is geen viersterrenhotel aanwezig of gepland dat invulling zou kunnen geven aan de specifieke behoefte van de gasten van de streekproductenwereld.

5. Achtergronden locatiekeuze en ontsluiting

In dit hoofdstuk zijn de tweede en derde stap van de ladder nader onderbouwd: de locatie en de multimodale ontsluiting.

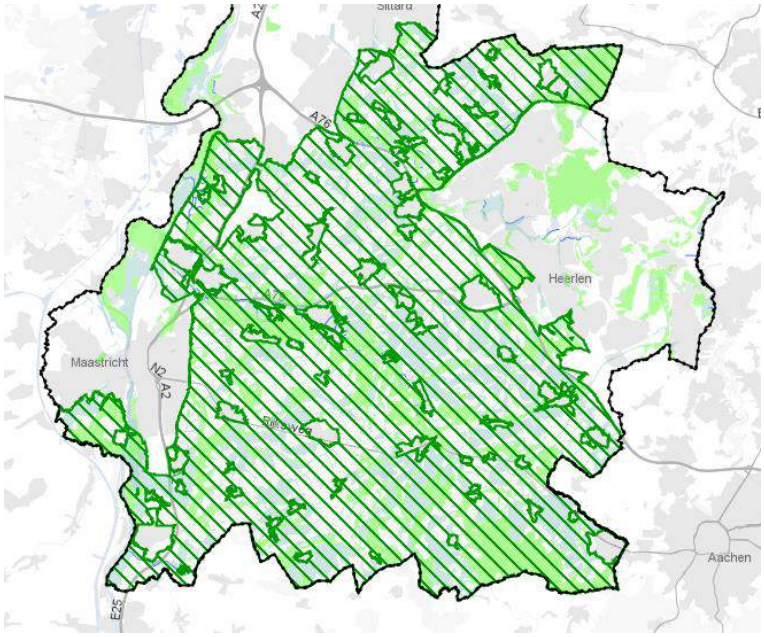
5.1. Beleidskader

Het beleidskader geeft de randvoorwaarden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De locatiekeuze wordt hierdoor ingeperkt. Daarop is in deze paragraaf ingegaan.

SVIR en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Om de nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, nationale landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur.

Het Rijk heeft in het verleden een selectie gemaakt van twintig Nationale landschappen. Het beleid ten aanzien van landschap is niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies. Het nationaal landschap is vastgelegd in de provinciale omgevingsvisie.

Omgevingsvisie POL2014 (december 2014)
Nijswiller ligt in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg, maar maakt geen onderdeel uit van het beschermingsgebied.



Figuur 5.1 Uitsnede kaart Beschermingszones natuur en landschap (Kern buiten Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg)

Op de uitdagingen voor het Nationaal landschap en de land- en tuinbouw is ingegaan in paragraaf 3.1.

Het plangebied is in de omgevingsvisie aangemerkt als 'Overig bebouwd gebied'. Dit zijn 'gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter'. Accenten zijn transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, balans tussen voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.

Omgevingsverordening Limburg 2014 (december 2016)
De Provinciale Ruimtelijke Verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen.

2.2 Duurzame verstedelijking
Artikel 2.2.1 Begrippen
In deze paragraaf wordt verstaan onder:
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- monumentale gebouwen: krachtens de Monumentenwet 1988 aangewezen beschermde monumenten (rijksmonumenten), alsmede de in een gemeentelijke monumenten- of erfgoedverordening opgenomen gebouwen van plaatselijk of regionaal belang;
- beeldbepalende gebouwen: gebouwen met historische karakteristieken en/of deel uitmakend van een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking
1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Artikel 2.2.3 Herbenutting leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen
1. Een ruimtelijk plan dat voorziet in het toestaan van nieuwe functies(s) betrekt daarbij tevens de mogelijkheid om deze functies(s) in leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen.
2. Wanneer herbenutting van leegstaande monumentale gebouwen zoals bedoeld in het eerste lid niet mogelijk blijkt, wordt bij de beoordeling van het toestaan van nieuwe functie(s) ook de mogelijkheid van herbenutting van leegstaande beeldbepalende gebouwen betrokken.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

2.4 Bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014
Artikel 2.4.3 Detailhandel
1. nvt
2. nvt
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor detailhandel aan de bestaande voorraad detailhandel alsmede aan de bestaande planvoorraad detailhandel anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.3 van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg, zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage 3.
4. nvt
5. De toelichting bij een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-) regionaal verband.

Artikel 2.4.6 Vrijetijdseconomie
1. nvt
2. nvt
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie alsmede aan de bestaande planvoorraad vrijetijdseconomie anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.4 van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg, zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage 3.
4. nvt
5. De toelichting bij een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-) regionaal verband.

Relevante regionale afspraken

3. Afspraken voor de periode tot het vaststellen van de intergemeentelijke structuurvisie detailhandel Zuid-Limburg:
   - De regio Zuid-Limburg wordt niet op slot gezet. Aan kwalitatief goede projecten die een toegevoegde waarde bieden en de economische structuur van de regio versterken of die van belang zijn voor de leefbaarheid in de kernen wordt, mits op de juiste manier onderbouwd, een kans tot ontwikkeling gegeven.

   - Voor de toetsing van al dan niet tijdelijke nieuwe plannen en initiatieven in de periode tot en met de totstandkoming van de structuurvisie ruimtelijke economie Zuid-Limburg wordt afgesproken:

     1. Er worden in principe geen nieuwe initiatieven gerealiseerd die strijdig zijn met het POL;
     2. Indien nieuwe initiatieven niet passend binnen het POL en/of het betreffende bestemmingsplan kleiner dan 500 m² toch wenselijk worden geacht, wordt voordat onomkeerbare stappen worden gezet, deze gemeld in de Ambtelijke werkgroep Detailhandel Zuid-Limburg.
     3. Indien nieuwe initiatieven niet passend binnen het POL en/of het betreffende bestemmingsplan groter dan of gelijk aan 500 m² (en kleiner dan 1.000 m²) toch wenselijk worden geacht, wordt voordat onomkeerbare stappen worden gezet binnen de betreffende subregio afgestemd door middel van overleg in:
        1. Westelijke Mijnstreek: Portefeuillehoudersoverleg Economie en Toerisme
        2. Maastricht-Heuvelland: Portefeuillehoudersoverleg Economie
        3. Parkstad Limburg: Bestuurscommissie Economie en Toerisme

        Het initiatief wordt bovendien gemeld aan de provincie.
     4. Indien nieuwe initiatieven niet passend binnen het POL en / of het betreffende bestemmingsplan groter dan of gelijk aan 1.000 m² toch wenselijk worden geacht, wordt voordat onomkeerbare stappen worden gezet, binnen Zuid-Limburg afgestemd door middel van overleg binnen de bovengenoemde overleggremia in de subregio's en daarnaast in het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie op Zuid-Limburgs niveau.

   Inhoudelijk zijn de principes uit het POL leidend (zie toelichting).

Afspraken over het thema vrijetijdseconomie

1. Gemeenten en Provincie werken samen bij het in een zo vroeg mogelijk stadium begeleiden van en adviseren over initiatieven voor (aanpassing van) ruimtelijke plannen voor vrijetijdseconomie. Daarbij hoort het (sub)regionaal afstemmen van initiatieven voor vestiging, uitbreiding of doorontwikkeling van dag- of verblijfsrecreatieve voorzieningen.

2. In 2016 worden door gemeenten en Provincie gezamenlijk in een visie nadere spelregels en instrumenten voor dynamisch voorraadbeheer van vrijetijdseconomie uitgewerkt, resulterend in bestuurlijke afspraken.

3. Gemeenten en Provincie maken in 2016 nadere afspraken over het voorkomen en terugdringen van ongewenst gebruik van verblijfsrecreatieve voorzieningen.

4. Gemeenten en Provincie ontwikkelen in 2016 voorstellen voor een monitoringssysteem voor verblijfsrecreatie.

Toetsing
De locatie is onderdeel van het bebouwd gebied van Nijswiller. De locatie ligt buiten het Beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg. Daarom past de ontwikkeling binnen de nieuwe bestuursafspraken (die voorzien in bescherming van het waardevolle landschap).
Het is gelet op de omvang van het beoogde programma niet realistisch om het concept in bestaande leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen.
Het concept is zowel regionaal als met de provincie afgestemd.

Figuur 5.2 Uitsnede kaarten omgevingsverordening (bebouwd gebied buiten beschermingsgebied nationaal landschap

Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul
Over de beoogde locatie staat in de intergemeentelijke structuurvisie het volgende:
In 2015 gaat de VMBO-school van Nijswiller naar de locatie Sophianum in Gulpen. Over een herbestemming van vrijkomende gebouw/terrein moet nog gedachten vorming plaats vinden. Alternatieven liggen voor de gemeente in de sfeer van woningbouw (hogere sector), bedrijfsverzamelgebouw, artistiek centrum Gulpen-Wittem, behoud aula als gemeenschapsvoorziening voor Nijswiller, ontwikkelingen in de medische of in de verzorgende sfeer. De bereikbaarheid is in principe redelijk tot goed.

De gemeente Gulpen-Wittem en Stichting Agroproductie en Leisurepark Zuid-Limburg hebben gezamenlijk de intentie uitgesproken om een Agro Leisure Park te realiseren op de voorliggende locatie in Nijswiller.

Toeristische visie Gulpen-Wittem, Gulpen-Wittem: middenin het Heuvelland (2016)
Het toerisme vormt voor de gemeente Gulpen-Wittem een belangrijke economische drager. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt zowel bij de toeristische ondernemers als bij de gemeente. De gemeente Gulpen-Wittem legt in de toeristische visie ambities vast om deze sector te ondersteunen en ontwikkelingskansen te geven voor de toekomst.

Om de noodzakelijke transitie en het realiseren van de visie kracht bij te zetten zijn door toeristische ondernemers en gemeenteraad doorbraakprojecten geformuleerd. Agroproductie en Leisure Park in Nijswiller en het verbinden van agrarische streekproducten aan horeca-recreatie-retail is hierbinnen als 1 van de 6 exellentie projecten aangemerkt:
De realisatie van een duurzaam agropark met cider- en zuivelproductie, versmarkt, horeca en recreatie. De producten en diensten zijn gebaseerd op de authenticiteit, de uniciteit en de verbinding met het Heuvelland. Projectplannen zijn al gereed.

- Doel: een achterliggend doel is om (agrarische) streekproducten in de lokale horeca, bij logiesverstrekkers en retail te verkopen.
- SMART: 15 agrariërs leveren in 2017 structureel aan 60 logiesverstrekkers, horecabedrijven en retailers uit de gemeente. Prijs, leveringszekerheid en andere belemmeringen zullen overwonnen moeten worden.
- Impact: economische versterking van verschillende sectoren en een toegenomen onderscheidend vermogen van het Heuvelland: gasten ervaren door alle zintuigen dat ze in het Limburgs Heuvelland zijn omdat ze overal lokale cider, wijn, melk, kaas, vlees en fruit treffen.

Uitvoer van deze project-ideeën draagt bij aan een excellente toeristische bestemming.

Toetsing
De ontwikkeling van een hotel op deze herontwikkelingslocatie is in overeenstemming met het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het landschap wordt niet aangetast door hergebruik van een bestaande locatie in de kern van Nijswiller. Hergebruik van bestaande monumentale bebouwing is voor het beoogde programma niet mogelijk. De locatie is specifiek als herontwikkelingslocatie en als excellentieproject aangemerkt.

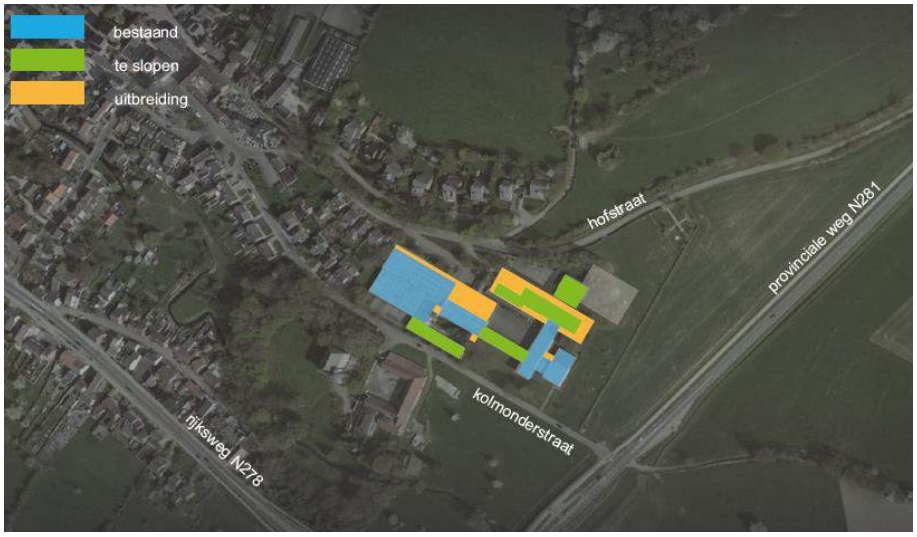
5.2. Locatieafweging: Nijswiller

De vestigingsvoorwaarden voor de beoogde functies zijn een goed bereikbare locatie aan de rand van een kern in het Limburgse heuvelland.
Er wordt gebruik gemaakt van een vrijgekomen scholenlocatie in de kern Nijswiller. Deze locatie is zeer goed bereikbaar vanaf de A76. De potentiële gasten komen zowel uit Limburg als uit de rest van Nederland en daarbuiten.

Beleidsmatig zijn er geen (voor hotels geschikte) herontwikkelingslocaties beschikbaar binnen het landelijk gebied van het Nationaal Landschap Limburgs Heuvelland. Nieuwe ontwikkelingen zullen een plek moeten vinden binnen de kernen.

Efficiënter ruimtegebruik
Met de beoogde ontwikkeling wordt bestaande bebouwing binnen de kern Nijswiller getransformeerd naar nieuwe bebouwing. Hierbij wordt de locatie intensiever benut met nieuwe economische functies. Het bebouwd oppervlak blijft gelijk.

Figuur 5.3. Bestaande footprint



Figuur 5.4. Nieuwe footprint

Ontsluiting locatie
De beoogde locatie wordt via de Kolmonderstraat en de N281 in noordelijke richting ontsloten naar de A76. Ook de autobereikbaarheid binnen het heuvelland richting het oosten en westen is goed via de N278. Daarnaast is een bushalte gesitueerd bij de oprit van de beoogde locatie. Ook is er voldoende fysieke ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte. Geconcludeerd wordt dat de locatie passend multimodaal wordt ontsloten.

Conclusie

De locatie ligt aan de rand van een kern in het agrarisch productiegebied en aantrekkelijk heuvelland. De locatie is goed bereikbaar. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande leegstaande locatie.

5.3. Te verwachten effecten beoogde ontwikkeling

Inpassing beoogde ontwikkeling binnen bestaande leegstand
Een belangrijk aspect van de ladder is het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. Om deze reden is gekeken naar relevant aanbod aan hotelpanden. Momenteel worden geen geschikte locaties met hotelpanden aangeboden in de provincie Limburg (Funda in Business; HorecaSite.nl; Bedrijfsvastgoed.nl; Horecamakelaar.nl, per 29 juni 2016).

In dit geval wordt bovendien leegstand opgelost door hergebruik van een bestaande bebouwde locatie. In het slechtste geval komt het gebouw opnieuw leeg te staan en zal opnieuw moeten worden gezocht naar een nieuwe functie.

Te verwachten effecten regionaal hotelaanbod
Het beoogde initiatief speelt optimaal in op de actuele trends binnen de hotelbranche door een totaalconcept te bieden met de combinatie van de unieke locatiekenmerken van het Limburgse heuvelland en de ligging in het agrarische productiegebied.

De effecten op het bestaande aanbod zijn naar verwachting beperkt. Er worden binnen de relevante regio in het vier-sterrensegment 80 kamers toegevoegd op een totaal van 815 kamers (een toevoeging van circa 10%. Bovendien richt het hotel zich specifiek op de behoefte van de gasten van de streekproductenwereld zowel zakelijk als recreatief.

Conclusie
Op basis van de bovenstaande analyse worden geen significant negatieve effecten verwacht op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de regio.
Met het benutten van bestaande bebouwing wordt bovendien leegstand opgelost.

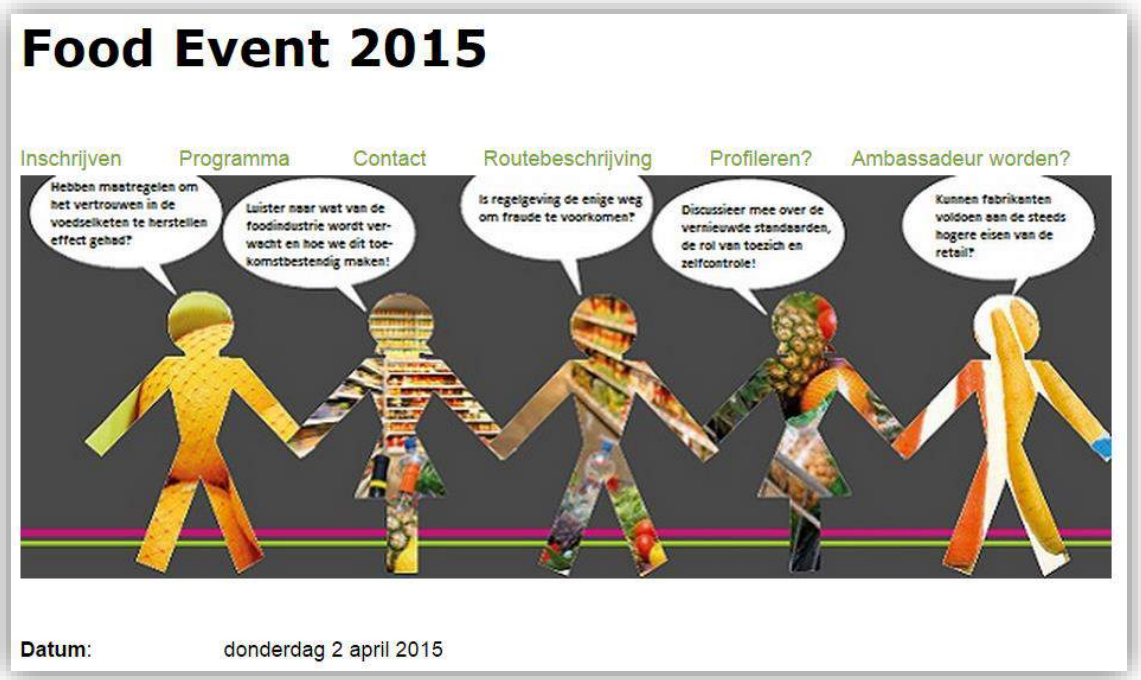
Bijlage 1. Trends en ontwikkelingen in voeding en ondernemen

Maatschappelijke trends in voeding en streekproducten

Steeds meer nadruk op eten & 'goed gedrag'
De voedingsbranche heeft altijd trends gekend door een in de tijd wisselende nadruk op 'gemak', 'gezondheid', 'goed gedrag' en/of genot. Deze vier zaken zijn de basis in de afweging van de keuzes van de consument. Momenteel krijgen 'goed gedrag' en 'gezondheid' steeds meer de nadruk. Als gevolg hiervan ontstaat een lange termijntrend gericht op het maatschappelijk belang van vooral gezond eten.

Tijdschriften en kranten besteden veel aandacht aan onderwerpen als biologisch, duurzaam, voedselkilometers en weten waar je eten vandaan komt. Deze onderwerpen raken allemaal grotere thema's als transparantie en verduurzaming, en sluiten aan bij een algemene maatschappelijke trend en bij de aandacht voor klimaatverandering. 'Foodevents' die lekker eten combineren met duurzaamheid en 'lekker dichtbij' schieten als paddenstoelen uit de grond. Consumenten hebben steeds meer kennis over eten, en weten steeds beter hoe ze het moeten klaarmaken. Elke laag van de bevolking gaat door dit proces heen.

Consumenten eisen (vanuit deze achtergrond) van retailers steeds vaker en meer inspiratie en erkenning van deze thema's – op elke 'shoppertrip' en ieder product.



Impressie 'Food Event' (2015)

Impressie recente food events met maatschappelijk thema

Groeiende beweging in streekproducten

De opkomst van streekproducten past in deze lange termijn trend. Het is de afgelopen tien jaar ook één van de grootste trends in de supermarkt geweest. Het fenomeen is opportuun omdat het een onderliggende trend is als compensatie c.q. tegenhanger van de globalisering. Dit fenomeen zien we niet alleen bij voeding en producten maar ook bij andere maatschappelijke aspecten: dichtbij als tegenhanger voor veraf, bewustwording van eigen waarden in eigen omgeving. Lokaal is hot op vele terreinen.

De opkomst van streekproducten, waarbij je bijna kunt gaan kijken hoe ze groeien en worden gemaakt, sluit ook aan bij de groeiende vraag van de consument naar transparantie en verduurzaming op alle gebied en zeker op het gebied van voedsel in de brede zin: een korte keten en weten waar je eten vandaan komt. Wanneer een product niet lokaal (uit de streek) is, vervalt het kennen van de producent als argument. Daaruit is het proces op gang gekomen om het huidige voedselsysteem te herzien.

Kernwaarden streekproducten

Korte keten initiatieven bestaan al langer (kraam langs de weg, boerderijwinkel of 'community garden'), maar pas sinds de nadruk op streekproducten ligt, krijgen voedselinitiatieven veel aandacht van consumenten, boeren, distributeurs en zelfs het Europese parlement. Consumenten, boeren en ondernemers verenigen zich momenteel op allerlei manieren en starten initiatieven om producenten en consument dichter bij elkaar te brengen: eerlijk eten en een eerlijk verdienmodel door het verkorten van de keten tussen producent en consument.

Streekeigen productie als pijler van plattelandsontwikkeling
Streekeigen productie wordt ook gezien als een van de pijlers van plattelandsontwikkeling. Streekeigen productie komt niet alleen ten goede aan de producenten, maar heeft ook een uitstraling naar de streek als geheel. Het kan een stimulans zijn voor de ontwikkeling van kleinschalige recreatie en toerisme en het behoud van karakteristieke agrarische cultuurlandschappen. Daarnaast ondersteunt het de regionale bedrijvigheid en werkgelegenheid.
Het stimuleert maatschappelijk verantwoord ondernemen en biedt mogelijkheden biedt een duurzame landbouw- en plattelandsontwikkeling als alternatief voor de grootschalige landbouw voor de globale markt.

Enkele voorbeelden van Limburgse streekproducten

In Europa is de beweging van regionaal/lokaal en verantwoord eten al langer bezig. In dit kader zijn in verschillende landen initiatieven ontplooid om de boer in eigen land/regio te verbinden met de consumenten. Italië en Frankrijk hebben groots opgezette systemen waarbij collectief direct ingekocht wordt bij de boer. Dit is voor de consument voordeliger en de boer krijgt een eerlijke prijs voor zijn producten.

In samenhang hiermee is vanuit Italië de 'slow food beweging' aan een gestage opmars begonnen. Slow Food is een internationale beweging voor eco-gastronomie. Deze beweging vindt dat voedsel lekker, puur en eerlijk moet zijn. Daarmee bedoelt men dat eten goed moet smaken: dat het zonder schade voor de leefomgeving, het dierenwelzijn en de gezondheid moet worden geproduceerd en dat producenten een eerlijke vergoeding moeten krijgen voor hun werk.

De actuele Nederlandse situatie
Gebrek aan samenhang
Er is in Nederland een groeiend aantal boerderijwinkels en winkels die streekproducten verkopen, zoals Landwinkel (zie kader). Ook zijn er steeds meer organisaties zoals Regioproduct en stichting Streekeigen Producten Nederland (SPN-erkend streekproduct). Toch lijkt het er op dat Nederland, ondanks de sterke landbouwsector, achterblijft bij de omliggende Europese landen.

In Nederland lijken deze collectieve ideeën rond streekproducten tot nu toe vooral individueel uitgewerkt te worden. Dit heeft geleid tot een wirwar van labels en een gebrekkige herkenbaarheid, waardoor de producten de afnemers niet of niet goed bereiken. De potentie die er vanuit de behoefte van de consument is, wordt niet gehaald. Dit heeft ook tot gevolg dat de beoogde doelen, zoals een betere prijs voor de boer of grootschalige veranderingen in de voedselketen, (nog) niet worden behaald.

	2007	2009	2011
Aantal bedrijven	2.850	3.000	3.300
Omzet (in mln. Euro)	89	128	147

Bron: 'Kijk op Multifunctionele landbouw – Omzet en Impact 2007-2011 (LEI, 2012)

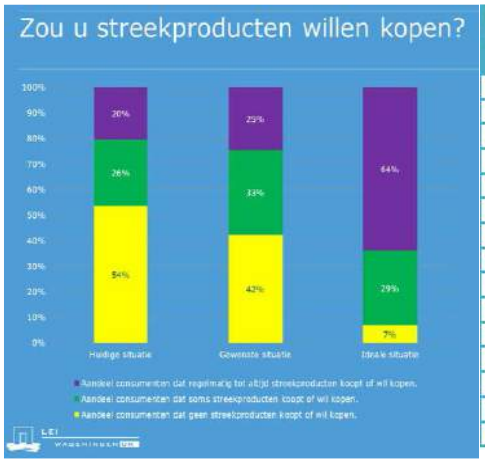
Ontwikkeling boerderijverkoop 2007-2011

Missie
Landwinkel wil de leefbaarheid van het platteland vergroten door het aanbieden van een breed assortiment ambachtelijke boerderij- en streekproducten en het creëren van betrokkenheid van de burger bij het landschap, de boerderij en haar producten.

Brede samenwerking
Landwinkel streeft naar brede samenwerking zowel regionaal als landelijk. Stichting Streekproducten Nederland en LTO Nederland zijn betrokken bij de ontwikkeling van Landwinkel, bijvoorbeeld met het uitwisselen van kennis, ervaring en ideevorming. Landwinkel streeft ook naar samenwerking met consumenten- en maatschappelijke organisaties.

Potentie niet benut
De marktpotentie van streekproducten en de redenen waarom de marktpotentie niet wordt gehaald zijn door verschillende partijen onderzocht[3)]. Alle onderzoeken komen tot de conclusie dat het marktpotentieel voor streekproducten en de kortere keten niet wordt gehaald omdat:

- niet het juiste afzetkanaal wordt gevonden om grote doelgroepen te bereiken;
- de logistiek tussen producent en consument niet goed is c.q. men niet het goede logistieke systeem heeft;
- bij de consument ontbreekt het aan gemak om streekproducten te kopen.



Barrières voor het kopen van streekproducten	Gemiddelde score (schaal 1-7)
Het kost tijd om bij de boer langs te gaan	5,3
De boerderij ligt te ver weg	5,3
Het kost moeite om bij de boer langs te gaan	5,3
Duur	5,2
Niet te koop in de winkel waar ik normaliter kom	5,0
Niet te herkennen	4,3
Is er alleen in het seizoen	4,1
Weinig variatie	3,9
Marketingtruc	3,8
Onduidelijke claim	3,7
Niet geschikt voor dagelijks gebruik	3,6
Ouderwets	3,5
Niet lekker	3,3
Slecht imago	3,1
Ongezond	2,8

Barrieres voor het kopen van streekproducten (WUR, 2013)

[3)] Wageningen Universiteit (WUR): De marktpotentie van streekproducten in Nederland (2013); Motivaction: Het marktpotentieel van streekproducten, Taskforce Multifunctionele Landbouw, December 2009; Hogeschool Amsterdam: Boer en consument heffen de vork; herverdeling van de voedselketen (2013) in opdracht van Urgenda

De marktpotentie van streekproducten in Nederland (Wageningen Universiteit, 2013)
Dat niet iedereen streekproducten koopt (huidige situatie), betekent niet dat mensen geen streekproducten zouden willen kopen (gewenste situatie). Tevens is gebleken dat, wanneer consumenten niet gehinderd worden door barrières, het voornemen om streekproducten te kopen veel groter is. Door het wegnemen van barrières kan dus een nieuwe doelgroep worden aangeboord. Bovendien gaan ook veel bestaande kopers dan meer streekproducten kopen.
Deze trend gaat niet alleen op bij voorgenomen gedrag, maar wordt ook uitgedrukt in bestedingen. Er is door Motivaction gevraagd naar het aandeel streekproducten binnen de totale voedingsuitgaven. Dat aandeel is relatief laag in de huidige situatie (8%), gaat vervolgens naar 19 procent in de gewenste situatie en neemt toe tot 39 procent in de ideale situatie.

Onderzoek naar afzetkanalen streekproducten (Motivaction, 2009)

Hedendaagse concepten in streekproducten
Om de in het voorgaande beschreven barrières voor de verkoop van streekproducten te slechten of te omzeilen, wordt er momenteel gewerkt aan nieuwe concepten. Hierbij wordt geleerd van ervaringen uit het buitenland en wordt met een schuin oog gekeken naar succes van icoonprojecten in *food*, zoals de Markthal in Rotterdam en de Mercado de San Miguel in Madrid.

Mercado San Miguel in Madrid

Een Nederlands ‘supermarkt’-concept dat op deze trends inspeelt is Marqt. Deze speciale grootstedelijke supermarkt die streeft naar duurzaamheid en eerlijk voedsel. Er worden ‘ambachtelijke’ of ‘verantwoorde’ producten uit de hele wereld verkocht. Marqt functioneert nu 9 jaar, heeft 14 vestigingen in grote steden in de Randstad en heeft nagenoeg geen winst gemaakt.
Marqt heeft een heel groot bevolkingspotentieel nodig, met veel hoogopgeleide professionals in een stedelijke omgeving. In de loop van de tijd heeft Marqt veranderingen doorgevoerd om tot een verdienmodel te komen, waarbij prijzen zijn verlaagd, luxe elementen zijn geschrapt en men meer is gaan zitten op plekken waar al veel traffic van consumenten was. Marqt streeft er naar om in een grootstedelijke omgeving een volwaardige aanbieder te zijn. Hoewel Marqt de afgelopen jaren is gegroeid, blijft het een specifiek grootstedelijke winkelformule. Hetzelfde geldt voor Landmarkt, dat feitelijk alleen in Amsterdam succesvol is.

De uitgangspunten van Marqt

In de landelijke gebieden in Nederland worden vooral meer kleinschalige concepten ontwikkeld. De bekendste zijn de boerderijwinkels en de formule Landwinkel, een coöperatie van 95 boeren (melkveehouders, fruittelers, groentetelers). Landwinkel wil de leefbaarheid van het platteland vergroten door het aanbieden van een breed assortiment ambachtelijke boerderij- en streekproducten en het creëren van betrokkenheid van de burger bij het landschap, de boerderij en haar producten.

Kenmerk van deze aanbieders van streekproducten in landelijke gebieden is de kleinschaligheid en het feit dat de winkels niet op locaties liggen die gemakkelijk gecombineerd kunnen worden met de reguliere boodschappentrip. In veel gevallen zijn deze winkels ook vooral gericht op plattelandstoerisme. Dit geldt zeker voor de Limburgse situatie. De Limburgse landwinkels zijn gekoppeld aan een boerderij en liggen in het buitengebied.

Kleinschalige concepten voor streekproducten

Kenmerk van de kleinschalige initiatieven is dat deze altijd aanvullend zijn en geen volwaardig afzetkanaal zijn. Er kunnen hierdoor geen grote groepen consumenten worden bereikt en er wordt daarmee voor de boeren geen substantiële afzet gegenereerd.

Grootstedelijke foodconcepten

Nieuw grootschalige initiatieven: Markthal mania?!
Door enerzijds het succes als publiekstrekker en het positieve imago van de Markthal in Rotterdam én door het feit dat veel grote panden in stadscentra leeg zijn gekomen (o.a. door het faillissement van V&D), worden er veel ideeën en plannen ontwikkeld voor markthallen c.q. foodhallen. Hierbij wordt lang niet altijd nagedacht over de commerciële haalbaarheid op de langere termijn of over het aansluiten bij het koopgedrag van consumenten. Uitgangspunt bij veel plannen is het vullen van panden die niet of moeilijk verhuurbaar zijn.

Hoogleraar waarschuwt voor markthalmania

foodconcepten

Gert-Jan Hospers signaleert een hype rond foodhallen. Markthalmania, noemt hij het. De hoogleraar citymarketing denkt dat Nederland helemaal niet zit te wachten op zoveel versmarkten. In veel middelgrote steden laait de discussie op nu de V&D-panden leegstaan.

Geograaf Gert-Jan Hospers merkt dat in veel steden initiatieven van de grond komen om een versmarkt of foodhal te beginnen. Plekken waar retail en horeca worden gecombineerd; het zogeheten blurring.'Letterlijk van Alphen tot Zwolle. Overal waar ik kom en waar nu V&D-

Zo zijn het afgelopen jaar plannen uitgewerkt en deels uitgevoerd voor twee relatief grote foodconcepten in Eindhoven en in Den Bosch. In deze foodconcepten worden enerzijds streekproducten meer toegankelijk voor de consument. Anderzijds wordt de lokale/regionale producenten de mogelijkheid geboden om op een zichtbare en goed bereikbare locatie zijn/haar producten direct aan de consument aan te bieden. In deze concepten is tevens plek voor horeca en een kookstudio waar kookworkshops met streekproducten worden gehouden. Verantwoord, - zo mogelijk - streekeigen voedsel en eten is het centrale thema van deze concepten.
In november 2015 is in Den Bosch Versmarkt van Heinde geopend, waar zowel regionale streekproducten, producten rechtstreeks van de boer en andere verantwoorde producten werden verkocht en ook geproefd en gegeten kon worden.

ACHTERGROND

VERSMARKT VOOR ZES

'Zeven dagen in de week wil ik klanten kunnen helpen met producten en inspiratie voor zes eetmomenten per dag.' Casper Schoenmakers opent in 's-Hertogenbosch Van Heinde Versmarkt. Een ambitieus plan in het centrum van de Nederlandse agrofoodsector.

'MENSEN BEGINNEN ZICH AF TE VRAGEN WAT ZE NU PRECIES ETEN'

Versmarkt Den Bosch krijgt snel navolging

DEN BOSCH/VEGHEL- De versmarkt in Den Bosch, die vrijdag de deuren opent, krijgt snel navolging in andere Brabantse steden. Veghel krijgt volgende week zijn Proeffabriek en in Oss, Boxtel en Tilburg wordt gebroed op plannen voor een vershal.

Bekijk ook...

Versmarkt Van Heinde in Paleiskwartier Den Bosch sluit zondag definitief

DEN BOSCH - Versmarkt Van Heinde in Den Bosch is zondag 17 april voor het laatst open.

Bekijk ook...

De 'geschiedenis' van 'van Heinde' in Den Bosch

Aanvankelijk was er veel enthousiasme voor deze vernieuwende grootschalige formule (oppervlakte van ca. 2.000 m²). Echter binnen enkele maanden werd duidelijk dat de consument de formule niet wist te vinden. Van Heinde is inmiddels binnen een half jaar gesloten. Deze winkel zal worden omgezet in een reguliere supermarkt.

In Eindhoven is in het gebied Strijp-S gewerkt aan een Vershal/Versplein: Het Veem. De opening hiervan was maanden uitgesteld en het oorspronkelijke idee is aangepast. Vooral het vers deel waarbij de producten direct van de producenten zou worden aangeboden is ingeperkt c.q. grotendeels verdwenen. Gezocht is naar een invulling met veel meer hoogwaardige (hippe) specialiteiten en veel horeca, wijn en afhaal.

In het oorspronkelijke concept op Strijp-S, waarbij de consument streekeigen producten rechtstreeks van de boer kan kopen, zou nadrukkelijk aansluiting worden gezocht bij de reguliere boodschappentrip door het nieuwe foodconcept, te combineren met een supermarkt en daarmee met een goede bereikbaarheid en voldoende parkeerruimte. Dit in navolging van het eerder genoemde icoonproject de Markthal in Rotterdam, waarbij in de kelder, een grote Albert Heijn supermarkt en in aansluiting op de Markthal een grote Chinese supermarkt zijn. Toen de supermarkt in Strijp-S uit het concept werd gehaald, is het concept van de Versmarkt sterk aangepast. Het project kent een 'voorzichtige' start. Van het vers-deel is vooral de ambachtelijke bakkerij relatief succesvol.

ZLTO de landbouworganisatie heeft aanvankelijk een rol gespeeld in deze concepten. Deze rol is in de loop van het proces kleiner geworden. ZLTO zag deze initiatieven als onderdeel van hun kennisontwikkeling en wilde hiermee de agrarische sector dichter bij de consument brengen.

Elementen van het door of in samenwerking met het ZLTO ontwikkelde streekproducten concepten

Essentiele succesfactor: koppelen aan de 'normale' boodschappentrip

De in het voorgaande geschetste geslaagde, aangepaste én mislukte projecten laten zien dat het uitwerken en exploiteren van een Versmarkt of Markthal geen sinecure is. Voor een succesvol concept moet aan essentiële randvoorwaarden worden voldaan.

Onderzoek (o.a. WUR, 2013) wijst uit dat de belangrijkste barrières voor het kopen van streekproducten samenhangen met de bereikbaarheid en de moeite die de consument moet doen om de streekproducten te kopen. Het heeft enerzijds te maken met het feit dat de boerderijen van producenten van streekproducten nu eenmaal niet dichtbij de meeste woningen liggen en men hier dus ook niet langs komt, wanneer men boodschappen doet. Anderzijds heeft het te maken met het feit dat

de consument om in zijn behoefte aan streekproducten te voldoen meerdere boerderijen zou moeten bezoeken.

Barrières voor het kopen van streekproducten	Gemiddelde score (schaal 1-7)
Het kost tijd om bij de boer langs te gaan	5,3
De boerderij ligt te ver weg	5,3
Het kost moeite om bij de boer langs te gaan	5,3
Duur	5,2
Niet te koop in de winkel waar ik normaliter kom	5,0

Conclusie: kies de juiste afzetkanalen

- Behalve het product zelf is ook de context waarin het zich bevindt bepalend voor de aantrekkelijkheid en perceptie van het product. De juiste keuze voor een afzetkanaal is dan ook zeer belangrijk.
- Een streekproduct in een supermarkt is niet zonder meer geloofwaardig en aantrekkelijk. De perceptie heerst dat in een supermarkt geen 'echte' of 'pure' producten worden verkocht. Aan de andere kant is het gemak van de supermarkt voor het grootste deel van de consumenten doorslaggevend. Met name de primaire doelgroep wil de streekproducten in de supermarkt.
  - Idealiter zouden de streekproducten verkocht worden in een 'shop in shop' in de supermarkt. Hier kan een ambachtelijke setting gecreëerd worden, en kan een eenduidige boodschap worden gecommuniceerd. Doordat de producten bij elkaar staan versterken ze elkaar bovendien, in plaats van dat ze de directe concurrentie aan hoeven te gaan met de A-merken.

Barrières voor het kopen van streekproducten

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat een voor de consument aantrekkelijk concept voor het kopen van streekproducten enerzijds herkenbaar en geloofwaardig dient te zijn met betrekking tot de echtheid en eerlijkheid van de producten én de relatie met de producenten. Anderzijds dient het concept zodanig aan te sluiten bij de reguliere boodschappentrip, dat er voldoende potentiele consumenten worden getrokken, waardoor het concept commercieel/bedrijfseconomisch levensvatbaar is.

In de ideale situatie zou de aanschaf van streekproducten fysiek ruimtelijk en qua bereikbaarheid gekoppeld moeten zijn aan het 'normale' boodschappen doen. Alleen op deze manier kan het volledige aanwezige koperspotentieel voor streekproducten worden ontsloten c.q. worden de belangrijkste belemmeringen weggenomen om streekproducten te kopen.

Anders gezegd: voor een economisch-duurzame exploitatie zou het kopen van streekproducten gecombineerd op één plaats moeten plaatsvinden én zou deze plaats gekoppeld moeten zijn aan één of meerdere supermarkten om opgenomen te worden in de reguliere boodschappentrip. Het streekproducten-concept is hierbij dan een aanvulling op zowel de speciaalzaak als de supermarkt.

Enkele supermarktondernemers zoals onder meer de Maripaangroep met als vlaggenschip Jumbo Euroborg in Groningen (supermarkt van het jaar 2015), hebben een relatief groot assortiment streekproducten c.q. producten van regionale/kleinschalige aanbieders in hun assortiment opgenomen, waarmee deze producenten de beschikking krijgen over een volwaardig afzetkanaal. Ook Jan Linders heeft een relatief groot assortiment producten van regionale producenten

Knol's Koek

"Een echte Groninger koekbakkerij sinds 1923."

Al eeuwen wordt in Groningen een goed gevulde koek gemaakt die tot ver buiten de regio bekendheid geniet. Met een bakkerij aan het Hoendiep en een winkeltje aan het Zuiderdiep is Knol's Koek een 100& Gronings streekproduct.

Assortiment: rozijnenkoek, sucadekoek, oude wijvenkoek (met rozijnen), notenkoek, kandijkoek, krentenkoek, tropicalkoek, ontbijtkoek, gemberkoek

Verkrijgbaar bij de volgende Jumbo vestigingen: Groningen Ciboga, Groningen, Euroborg, Groningen Oosterpark,Groningen Reitdiep, Groningen Wilhelminakade

KNOL's KOEK
KNOLS KOEK IETS APARTS

Een in dit verband interessant concept is Landmarkt in Duitsland. In dit succesvolle concept hebben boeren een eigen specifiek daarvoor ingerichte ruimte binnen REWE-supermarkten om, direct aan de consument, hun eigen geteelde of gemaakte producten te verkopen.

Landmarkt – bij REWE

Hoe het loopt

Het initiatief is in 2005 gestart in één filiaal in Wächtersbach, waar de filiaalhouder goed bevriend was met een boer in de omgeving. Met 5 boeren is toen gestart. Deze pilot groeide in 2 jaar tijd tot 20 filialen, waarna het door de Directie werd ontdekt als succesvolle aanpak. Vanaf 2008 zijn er elk jaar ruim 20 filialen bijgekomen en eind 2012 werden in 129 Rewe-filialen Landmarkt producten verkocht. De totale omzet aan Landmarkt producten via Rewe bedroeg toen € 17 miljoen; en dit is ongeveer 1,5% van de totale omzet in deze filialen.

Waarom doet Rewe dit?

Rewe wilde inspelen op de groeiende interesse onder de consumenten in producten die direct van de boerderij komen, uit de directe omgeving, als een soort kwaliteits- en herkomstgarantie. De eerste pilots lieten zien dat het concept, dat samen met Landmarkt ontwikkeld was, goed werkte. Rewe ziet Landmarkt als een extra service aan haar klanten en wil hiermee ook nieuwe klanten haar winkels inhalen. In feite is Landmarkt een marketingstrategie van Rewe waar ze weinig directe winst uit halen, maar die nieuwe klanten oplevert. Rewe houdt daarom goed in de gaten of de kosten en de baten wel in evenwicht zijn en verdere opschaling zou mogelijk tot aanpassing van de afspraken kunnen leiden.

Het beste van meerdere werelden als nieuw concept

Op basis van het voorgaande zou er voor gepleit kunnen worden om Streekproductenproducenten te laten samenwerken met traditionele afzetkanalen c.q. om streekproducten in of gekoppeld aan reguliere supermarkten te verkopen**.**

'Versmarkt slaagt alleen in combinatie met super'

Verse, ter plekke gekookte maaltijden, zoals die zijn te vinden in de Jumbo Foodmarkt, zullen volgens het Winkelierspanel hun weg vinden naar de reguliere supermarkt. Foto: Distrifood

door Ron Jansen

DOETINCHEM - Versmarkt Van Heinde in Den Bosch sloot onlangs al na enkele maanden de deuren. Ondanks dit debacle, geloven supermarktondernemers in het concept versmarkt, maar dan wel in combinatie met een supermarkt, zoals bij de Jumbo Foodmarkten.

ga's te gaan kijken naar de Fenix Food Factory in Rotterdam. 'Lokaal, hip en horeca', zegt hij over de hal met lokale kleine aanbieders op de Kaap.

De Jumbo Foodmarkt is met 41 procent veruit het meest favoriete versmarktconcept van het Winkelierspanel. Landmarkt en de Van der Valk Versmarkt in Voorschoten kunnen beiden 10 procent van de ondernemers bekoren. De overige

Uitsnede Distrifood (23 april 2016)

Echter:
Veel retailers en foodservice bedrijven gebruiken streekproducten als basiselement voor wat ze hun consumenten aanbieden. Daarbij herkent de consument het op de kaart en als het goed is in het product dat hij eet. Daar houdt de beleving op. Daarbij zien wordt dan echter over het hoofd gezien dat hun product daarmee een onderdeel wordt van de merkenstrategie van de retailer en niet van hun eigen marktpositionering.

Om streekproducten 'volwassen te laten worden moet het dus anders, beter en integraler, echter zonder in de fouten te vervallen die door anderen (o.a. in van Heinde) zijn gemaakt.
Het streekproduct moet hierbij centraler worden gesteld en naar een hoger peil gebracht. Hierbij moeten enerzijds de noodzakelijke commerciële randvoorwaarden worden gehanteerd en anderzijds eerlijke voeding in het algemeen, als uitgangspunt wordt gehanteerd voor het creëren van een maatschappelijke gedreven en verantwoorde manier van ondernemen die een antwoord geeft en/of tegenwicht kan bieden tegen de voortschrijdende schaalvergroting en het wegvallen van traditionele sociale vangnetten. Het slim combineren en onderling laten versterken van functies kan daarbij een belangrijk hulpmiddel zijn om het uiteindelijke doel te realiseren: een 'social enterprise' waarbij ketenverkorting (letterlijk en figuurlijk) en voedselbewustzijn wordt gebruikt om een gemeenschap te binden en mensen te helpen.

Bijlage 3 Ladderonderbouwing hotel D'n Hoaf Nijswiller

Gemeente Gulpen-Wittem

Ontwikkeling themahotel streekproductenwereld Nijswiller

onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:

120913.20160775

projectleider:

Koos Seerden

auteur(s):

Joost Jansen

planstatus

datum:

30 maart 2017

opdrachtgever:

Stichting Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg

Inhoud

1. Inleiding **3**
- 1.1. Aanleiding en conceptbeschrijving 3
- 1.2. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking 6
- 1.3. Leeswijzer 7

2. Laddertoets **8**
- 2.1. Relevante regio op basis van vestigingsvoorwaarden 8
- 2.2. Toets trede 1: Actuele regionale behoefte 9
- 2.3. Toets trede 2 en 3: Locatieafweging, ontsluiting 9
- 2.4. Conclusie 9

3. Achtergronden actuele regionale behoefte **10**
- 3.1. Uitdagingen en opgaven in Zuid-Limburg ten aanzien van het nationaal landschap en de vrijetijdseconomie 10
- 3.2. Algemene trends en ontwikkelingen hotelbranche 12
- 3.3. Regionale ontwikkelingen en ambities hotelbranche 13
- 3.4. Regionaal hotelaanbod 18

4. Achtergronden locatiekeuze en ontsluiting **22**
- 4.1. Beleidskader 22
- 4.2. Locatieafweging: Nijswiller 25
- 4.3. Te verwachten effecten beoogde ontwikkeling 26

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en projectbeschrijving

De Stichting Agroproductie & Leisurepark (ALP) heeft het voornemen om een bijzonder project gericht op de plattelandsontwikkeling in Zuid Limburg te ontwikkelen, namelijk het Agroproductie en Leisurepark 'D'n Hoaf'. D'n Hoaf is een samenhangend concept dat tot doel heeft:

> *Het stimuleren en in de praktijk brengen van de professionalisering van streekproducten vanuit de (kleinschalige) landbouw in Zuid Limburg zodat hiermee een volwaardige extra economische drager ontstaat voor de landbouwbedrijven in Zuid Limburg, waardoor er een betere basis ontstaat voor het behoud van het Zuid Limburgse (agrarische) landschap.*

Door de huidige ontwikkelingen in de landbouw staat de agrarische sector in Zuid Limburg onder grote druk. Zonder extra economische drager zal een groot deel van de bedrijven verdwijnen, waardoor het 'onderhoud' van het landschap dat nu door het agrarisch gebruik plaatsvindt in gevaar komt. Dit is een groot gevaar voor de totale economie in Zuid Limburg omdat het landschap de belangrijkste pijler onder het toerisme in Zuid Limburg is. Aantasting van de kwaliteit van het landschap trekt de bodem onder het toerisme weg.

D'n Hoaf wil dit bereiken door:

- De bekendheid van en over streekproducten (eerlijk, verantwoord lokaal eten) uit (Zuid) Limburg te vergroten door voorlichting over herkomst en producten en door het laten voelen en proeven van deze streekproducten.
- Het bieden van een platform (kennisuitwisseling en evenementen e.d.) aan producenten, toeleveranciers van grondstoffen (fruit, melk en andere agrarische producten) uit de streek en mogelijke afnemers (winkelketens) om de productie en marketing/verkoop van deze producten ter professionaliseren en tot een zodanig volume te brengen dat zij een volwaardige inkomstenbron kunnen worden voor de agrarische gemeenschap in Zuid Limburg. Een basislocatie voor overleg, conferenties, met mogelijkheden voor verblijf is hierbij een succesfactor.
- Het in samenhang hiermee professioneel produceren van streekproducten o.a. kaas, zuivel en cider op de locatie, waardoor deze streekproducten voldoen aan de eisen van voedselveiligheid en anderszins ten behoeve van de grote afzet van deze producten.
- Het creëren van een professioneel verkooppunt en daarmee testomgeving voor streekproducten, gekoppeld aan de grote Duitse markt van de nabijgelegen regio Aken. Hier kan getest worden wat aanslaat en welke verbeteringen aan producten gewenst zijn om de verkoop te versterken.
- Het creëren van een toeristisch attractiepunt gekoppeld aan het beleven van de rijkdom van het agrarische heuvelland in de vorm van educatie, voelen/ruiken, proeven, koken en kopen van streekproducten in een aantrekkelijke omgeving in het heuvelland waar al deze vormen van het beleven van streekproducten in een integraal concept zijn samengebracht. Streekproducten horen bij de toeristische Bourgondische beleving van zuid Limburg. D'n Hoaf ligt op een locatie waar fiets, wandel- en autoroutes door het heuvelland samenkomen dat is daarom uitermate geschikt voor een dergelijke attractie. De nabijheid van de regio Aken maakt het toeristische verzorgingsgebied groter door ook Duits kooptoerisme (een middagje uit gekoppeld aan eerlijk gezond lokaal eten)

hieraan te koppelen. Daarnaast zal D'n Hoaf een attractie zijn waar groepen (bussen) nader kennismaken met het de verborgen rijkdom van het Heuvelland.

Het totaalconcept is zodanig opgezet dat de afzonderlijke onderdelen niet (goed) zelfstandig op deze locatie kunnen functioneren. Het concept is ook zodanig dat het zich in de loop van de tijd verder moet kunnen ontwikkelen.

De essentie van het concept is het integrale karakter. Toerisme, productie en verkoop kunnen niet zonder elkaar. De doelstelling ten aanzien van professionalisering vereist dat er een professionele omgeving van produceren, proeven, werken met (koken e.d.) verblijven en (ver) kopen met veel traffic wordt gecreëerd.

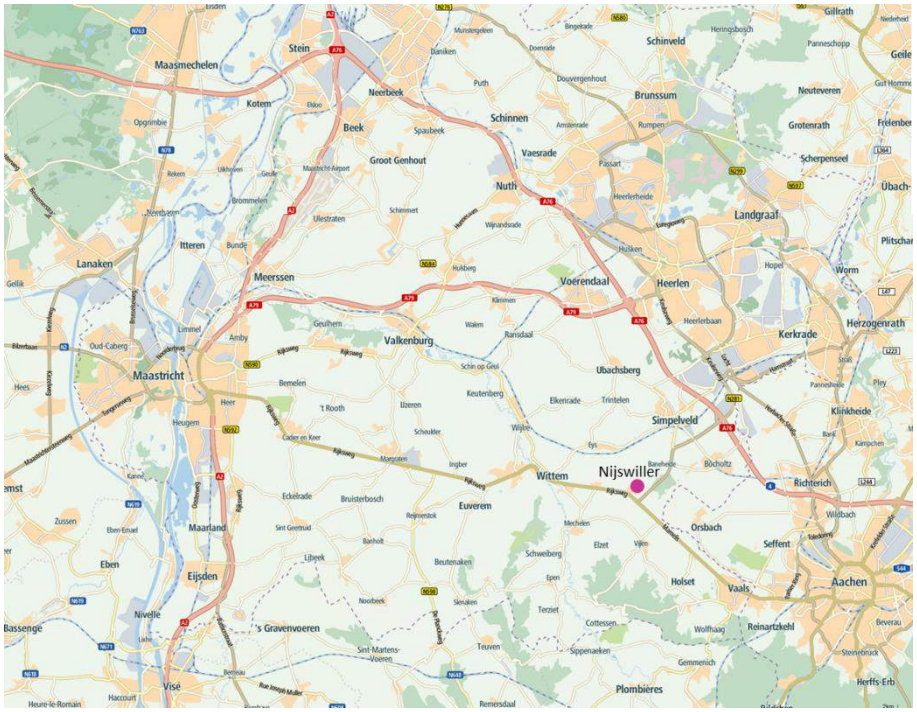
Basis is om in een streekproductenwereld een mix te maken van horeca, productie, educatie en verkoop gekoppeld aan streekproducten, waarbij streekproducten zijn gedefinieerd als geproduceerd in Limburg c.q. in een straal van 50 kilometer om Nijswiller heen) die het grootste deel van het complex beslaat. Daarbij is de ondergeschikte functie verkoop van overige dagelijkse goederen die een beperkt deel van het complex beslaat.

Op basis van dit concept worden de volgende uitgangspunten en programmaonderdelen voor het bestemmingsplan aangegeven.

- Benutting van de locatie D'r Nieswiller Hoaf met productie van zuivel en kaas en mogelijk cider op een oppervlakte van ca 1.000 m^2.
- Bevoorrading inpandig in de bestaande ruimte.
- Een multifunctionele ruimte van ca. 2.000 m^2 waar de belevingsmarkt wordt ondergebracht die bestaat uit een mix van horeca, bereiding / kleinschalige productie (waaronder bijvoorbeeld stroop en cider), demonstraties, proeverijen en verkoop.(inclusief ondergeschikte dagelijkse goederen tbv de aantrekkelijkheid voor terugkerende bezoekers)
- Facilitaire ruimtes waaronder magazijn van ca. 500 m^2.
- Een themahotel met ca. 80 kamers in de oostelijke vleugel met een bvo van ca. 5.000 m^2.
- Voldoende parkeerplaatsen.

Beoogde locatie

De beoogde locatie voor de streekproductenwereld met themahotel is een vrijgekomen scholencomplex in Nijswiller, het Sophianum-complex. Het betreft een goed bereikbare zichtlocatie in Nijswiller en ligt in het agrarische productiegebied en het recreatief aantrekkelijke deel van het Heuvelland.



Figuur 1.1. Ligging plangebied in Zuid-Limburg

Figuur 1.2. Foto's huidige situatie

Themahotel

Onderdeel van het totaalconcept is een vier sterren-themahotel, zodat zowel zakelijke als toeristische gasten uit heel Nederland en daarbuiten kennis kunnen maken met de streekproductenwereld en de landschappelijke belevingskwaliteiten van het heuvelland in Zuid-Limburg. De stichting Agroproductie- en leisurepark Zuid-Limburg wil hiervoor in de oostvleugel van de beoogde locatie een vier sterren hotel realiseren met daarbij behorende faciliteiten. Deze ladderonderbouwing gaat in op dit programmaonderdeel.

Figuur 1.3. Impressie

Geldend bestemmingsplan Kern Nijswiller (2013)
Het plangebied heeft een maatschappelijke bestemming en een groot bouwvlak dat ook daadwerkelijk is bebouwd. Binnen het bouwvlak is bebouwing tot 8 meter hoogte mogelijk. De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Figuur 1.4. Luchtfoto

Uitsnede geldend bestemmingsplan

1.2. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De programmaonderdelen voor het Agroproductie en Leisurepark D'n Hoaf zijn te beschouwen als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro. De onderzoeksvraag die in dit rapport wordt beantwoord is of het beoogde themahotel past binnen de kaders van duurzame verstedelijking, zoals geformuleerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. Een ontwikkeling moet daarin kortgezegd 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?
3. Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, kan een nieuwe locatie worden gezocht die beschikt over verschillende middelen van vervoer en passend ontsloten is.

In deze notitie wordt gekeken naar de actuele behoefte aan een 4-sterrenhotel met circa 80 kamers bij een nieuwe streekproductenwereld. Hierbij wordt gekeken 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. Op die manier wordt tot een integrale afweging gekomen voor de ontwikkeling van het hotel.

In het kader van trede 2 en 3 van de ladder wordt beoordeeld of Nijswiller een geschikte locatie is om de behoefte op te vangen.

1.3. Leeswijzer

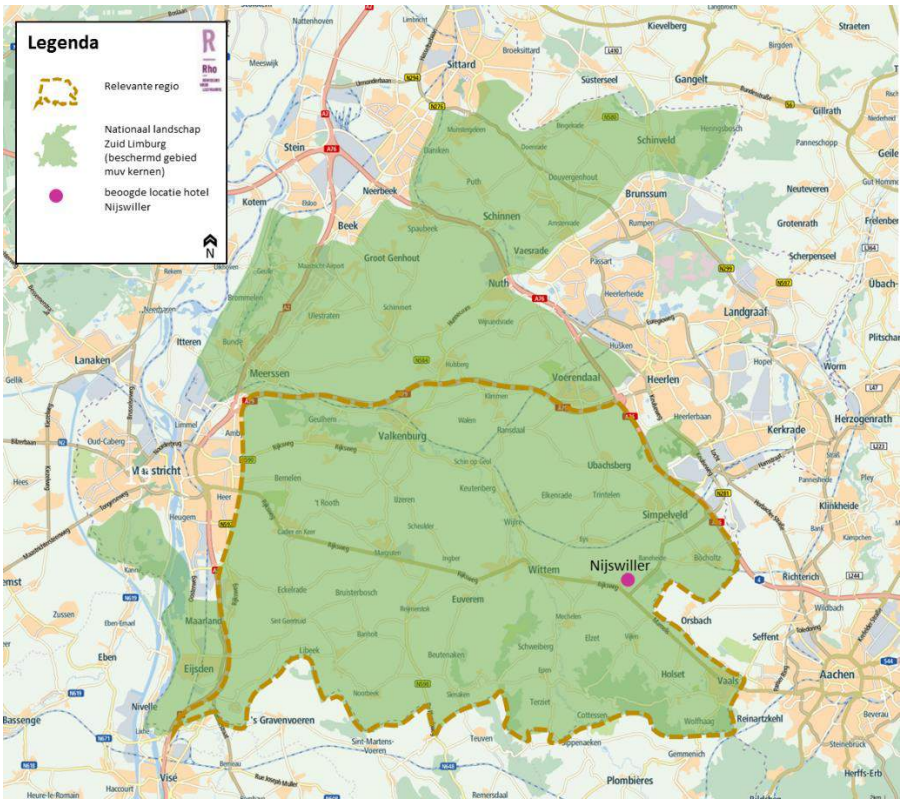
In hoofdstuk 2 staat de laddertoets. In hoofdstuk 3 en 4 zijn de actuele regionale behoefte aan een streekproductenwereld met bijbehorend streekhotel, de locatiekeuze en ontsluiting nader onderbouwd.

2. Laddertoets

2.1. Relevante regio op basis van vestigingsvoorwaarden

Om het in hoofdstuk 1 beschreven totaalconcept te laten slagen is een locatie in het agrarische heuvelland essentieel. Toerisme, productie en verkoop kunnen niet zonder elkaar. Zowel voor de zakelijke markt als de toeristische markt is het noodzakelijk dat de streekproductenwereld in het agrarische productiegebied ligt.
Voor de locatie van het bijbehorende hotel zijn niet alleen de vestigingsvoorwaarden van de streekproductenwereld (het productiegebied) maar ook de ligging in het recreatief aantrekkelijke Heuvelland leidend. Het is aannemelijk dat potentiële toeristische bezoekers van het Limburgse heuvelland een verblijfplaats in het Nationaal Landschap zoeken, buiten de grotere steden en binnen de barrières van snelwegen. Het gebied tussen de A2, A79 en A76 is recreatief het aantrekkelijkste gebied van het Limburgse heuvelland voor natuur- en landschapsbeleving. Dit is het primaire zoekgebied (de relevante regio) voor de streekproductenwereld met hotel.

Het primaire zoekgebied is door de provincie aangewezen als Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het agrarisch gebied zijn in principe niet mogelijk. Dit beperkt het zoekgebied tot de randen van de kernen, grenzend aan het productiegebied. De beoogde locatie in Nijswiller voldoet aan de locatievoorwaarden.



Figuur 2.1 Relevante regio voor streekproductenwereld (ondergrond: TomTom, 2016)

2.2. Toets trede 1: Actuele regionale behoefte

Aantasting van de kwaliteit van het landschap trekt de bodem onder het toerisme uit. Er is daarom behoefte aan het stimuleren en in de praktijk brengen van de professionalisering van streekproducten vanuit de (kleinschalige) landbouw in Zuid Limburg. Hiermee kan een volwaardige extra economische drager ontstaan voor de landbouwbedrijven in Zuid Limburg, waardoor er een betere basis ontstaat voor het behoud van het Zuid Limburgse (agrarische) landschap. Onderdeel van dit totaalconcept is een streekhotel zodat zakelijke en toeristische gasten kunnen overnachten op locatie.
Om fabrikanten, retailers, etc. uit Nederland en daarbuiten aan de streekproductenwereld te binden zijn congresfaciliteiten en voldoende luxe overnachtingsmogelijkheden op locatie noodzakelijk. Ook de toeristische consument vraagt meer luxe. Daarom is gekozen voor een viersterren-themahotel. Het initiatief sluit aan bij de vraag naar meer luxe en een onderscheidend concept (niet meer van hetzelfde zonder duidelijk profiel).

In algemene zin neemt de vraag naar hotels toe door de groeiende economie. Met name de zakelijke markt groeit. Voor de vakantieganger in Zuid-Limburg is de activiteit en de omgeving belangrijk en de vakantieganger gaat vaak uit eten. Het concept sluit hierbij aan en geeft invulling aan de groeiende belangstelling naar gezond eten.

Het bestaande en geplande aanbod aan hotels kan gelet op het bovenstaande geen invulling geven aan deze behoefte. Er zijn geen viersterrenhotels met voldoende hotelkamers op de beoogde locatie. Ook zijn er geen andere geschikte herontwikkelingslocaties waar al een viersterrenhotel aanwezig is.

Daarnaast zullen naar verwachting ook de komende jaren kleine verouderde hotels sluiten die die aansluiting met de markt hebben verloren of niet worden opgevolgd. Het aantal hotelkamers zal hierdoor in combinatie met de nieuwe plannen wat toenemen, het aandeel kwalitatief hoogwaardige viersterrenkamers met een duidelijk profiel zal groeien.

Gelet op de beperkte toevoeging van 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, wordt niet 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. Voor de beoogde ontwikkeling worden dan ook geen negatieve effecten verwacht op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de regio.

2.3. Toets trede 2 en 3: Locatieafweging, ontsluiting

De ontwikkeling van een hotel is in overeenstemming met het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Om de balans tussen het vijfsterren landschap en de verblijfssector in Gulpen-Wittem te herstellen is een meer excellente houding bij alle stakeholders wenselijk. Dit initiatief geeft daar invulling aan met een nieuwe toeristische trekker.
De beoogde locatie is op dit moment de enige beschikbare plek binnen de regio waar voldoende ruimte op een goed bereikbare plaats is om een streekproductenwereld toe te voegen op een herontwikkelingslocatie.
Conform het vigerende bestemmingsplan is geen streekproductenwereld met hotel mogelijk. Er zijn geen andere bouwmogelijkheden of leegstaande panden beschikbaar in of aansluitend aan Nijswiller die aan dit totaalconcept invulling kunnen geven.

2.4. Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder. Met dit innovatieve initiatief voor een streekproductenwereld met hotel is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3. Achtergronden actuele regionale behoefte

In dit hoofdstuk is de eerste stap van de ladder nader onderbouwd.

3.1. Uitdagingen en opgaven in Zuid-Limburg ten aanzien van het nationaal landschap en de vrijetijdseconomie

In het provinciaal omgevingsplan van de Provincie Limburg zijn de uitdagingen en opgaven voor Zuid-Limburg in beeld gebracht. Hierna zijn deze voor de relevante sectoren kort samengevat.

De vrijetijdseconomie
Een belangrijke kracht van Zuid-Limburg vormt de vrijetijdssector, zowel voor de regionale economie als de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. De sector is echter nogal versnipperd, en weinig samenwerkend, waardoor te weinig de synergie tussen individuele ondernemers en overheden wordt opgezocht en (economische) potenties onvoldoende worden benut. Ook heeft de sector in toenemende mate te maken met veranderende eisen en wensen van de consument. De opgave ligt in het versterken van de identiteit van de Limburgse vrijetijdseconomie en het benutten en verbinden van de verschillende krachten en kwaliteiten van te onderscheiden deelgebieden.

De belangrijkste uitgangspunten voor vrijetijdseconomie zijn een versterkte samenwerking tussen ondernemers en overheden, concentratie van accommodaties en stimuleren van een toeristisch profiel (in binnensteden, met Maastricht als historische bezoekstad, grootschalige attracties in Parkstad en kleinschalige initiatieven in het Heuvelland met bijzondere aandacht voor het behoud van cultuurhistorie en de aantrekkelijkheid van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg voor natuur- en landschapsbeleving.
Balans in het Nationaal Landschap, dat wil zeggen geen uitbreiding van m² aan accommodaties, maar kwalitatieve verbetering, met als uitgangspunten voorkeur voor vestiging binnen bestaande kernen en waardevolle cultuurhistorische bebouwing. Transitie (vergroening, extensivering) in landschappelijk en ecologisch gevoelige gebieden.

Vrijetijdseconomie, de Limburgse ambitie
Een gezonde vrijetijdseconomie die het A-merk imago van Limburg behoudt, versterkt en benut. Zij biedt haar gasten en bewoners:

- een uitgebreid, aantrekkelijk en gevarieerd aanbod aan verblijfsaccommodatie, voorzieningen, een samenhangende recreatieve infrastructuur, evenementen en recreatief-toeristische concepten
- een florerende werkgelegenheid
- binnensteden die als koopcentra aantrekkelijk zijn voor consumenten uit de regio en ver daarbuiten
- een voor beleving toegankelijke natuur en landschap

Limburg heeft op het vlak van de vrijetijdseconomie het imago van een A-merk. Dit uit zich in de kwaliteit van het landschap (de X-factor) én beeldbepalende en onderscheidende vrijetijdsproducten en -diensten zoals (inter)nationale topevenementen, attracties, kooptoerisme, zakelijk toerisme, waterrecreatie, streekproducten en het bourgondische leven. Dit trekt gasten aan uit binnen- en

buitenland. Het is goed voor een substantieel werkgelegenheids- en marktaandeel. Dat draagt daarmee bij aan een goed woon-, werk- en leefklimaat voor haar inwoners. Speerpunten zijn onder meer:
Algemeen: de Maas, cultuurhistorie, natuur en landschap, Bourgondisch en gastvrij, funshoppen in aantrekkelijke steden, verbindingsregio van landen en culturen.
Zuid-Limburg: internationaal toerisme Maastricht, Nationaal Landschap Zuid-Limburg, Rivierpark Maasvallei. Briljanten: de grote attracties en evenementen in Parkstad, zoals: Gaiapark, Snowworld, Pinkpop, MondoVerde, Woonboulevard Heerlen, leisure ontwikkelingen rond de Rodaboulevard en in de toekomst Creative City en mogelijk Nature Wonder World, maar ook leisure-ontwikkelingen rond de Sportzone in Sittard-Geleen en het Agroleisure Park.

De opgave
De opgave ligt in het versterken van de identiteit van de Limburgse vrijetijdseconomie en het benutten en verbinden van de verschillende krachten en kwaliteiten van te onderscheiden deelgebieden. Meer regionale slagkracht is nodig om tegemoet te komen aan de veranderende consumentenwensen en Limburg aantrekkelijk te laten worden voor (nieuwe) doelgroepen.

Behoud en versterking voorzieningen
Limburg kent een groot aanbod aan recreatieve voorzieningen, maar het is een voortdurende opgave om de voorzieningen af te stemmen op de veranderende vraag van de consument en nieuwe doelgroepen aan te trekken. Er is een noodzaak tot verbetering van aanbod, toegankelijkheid en beleving van cultuurhistorie, slechtweervoorzieningen, nieuwe leisure concepten, attracties, evenementen, overnachtingsmogelijkheden, horeca en fiets- en wandelroutes.

Het is ook belangrijk dat de bestaande kwaliteiten worden benut voor recreatieve doeleinden. Zo is het gewenst de stadscentra te versterken en vernieuwen zodat ze aanlokkelijk blijven voor (inter)nationale en regionale gasten en bezoekers, door de combinatie van een breed aanbod van winkelvoorzieningen (funshopping), horeca, evenementen, cultuur, natuur en landschap en overnachtingsmogelijkheden. Primair ligt de verantwoordelijkheid voor het realiseren van toekomstbestendige voorzieningen bij de betreffende ondernemers. De onderlinge afhankelijkheid van de voorzieningen en hun bijdrage aan de gezamenlijke regionale uitstraling en aantrekkelijkheid betekent ook dat er een opgave ligt voor de Limburgse overheden om hierin regionaal de onderlinge samenwerking op te zoeken. Daarbij kan ook gaan om het aantrekken van nieuwe toeristisch-recreatieve trekkers van formaat.

Verblijfsaccommodaties en voorzieningen
Het belang van de vrijetijdseconomie in Limburg en de uitdagingen waarmee de sector worden geconfronteerd vragen om meer regionale samenwerking en krachtiger profilering van de regionale identiteiten. Daarom zal de Provincie met gemeenten en andere stakeholders de mogelijkheden verkennen om te komen tot meer samenhang en samenwerking in de versterking van het toeristisch-recreatief product. Er zullen met de regio's afsprakengemaakt worden over de totstandkoming van regionale toeristisch-recreatieve visies, die een meerwaarde kunnen opleveren, bijvoorbeeld daar waar het gaat om het verankeren van de regionale identiteit (grensregio) en speerpunten, het versterken van het toekomstperspectief voor de Limburgse bedrijven en verblijfsrecreatie en het benutten van kansen om het voor- en naseizoen te verlengen.

Vernieuwing toeristisch-recreatieve sector in balans met omgevingskwaliteiten
Het op peil houden van de aantrekkelijkheid van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is van groot belang voor de regionale economie. Behalve stadsbezoeken, winkelen en grote attracties is de sector vrijetijdseconomie in Zuid-Limburg voor het grootste deel afhankelijk van het aantrekkelijke en diverse landschap.
De Provincie gaat ervan uit dat de ontwikkeling van nieuwe combinatiearrangementen tussen stad-land (maar ook nationaal-internationaal via het Drielandenpark) en de vernieuwing van het toeristisch-recreatieve aanbod (waaronder nieuwe ontsluitings- en belevingsmogelijkheden) zullen bijdragen aan een aanzienlijke vergroting van de inkomstenstroom in deze sector. Opgave is om deze sector

voldoende ontwikkelruimte te bieden, zonder de balans met de landschappelijke kernkwaliteiten te verstoren.
Verblijfsrecreatieve voorzieningen in het gebied moeten een kwaliteitsimpuls krijgen, wat in de regionale visies nader zal moeten worden uitgewerkt.

Behoud duurzame grondgebonden land- en tuinbouw in balans met de omgevingskwaliteiten
De grondgebonden land- en tuinbouw heeft van oudsher sterk bijgedragen aan de ontwikkeling en het beheer van het aantrekkelijke en afwisselende cultuurlandschap in Zuid-Limburg. We vinden het van groot belang dat de sector die rol ook in de toekomst kan blijven vervullen, in een goede balans met de omgevingskwaliteiten en de kleinschaligheid van het cultuurlandschap. Bijzonder aandachtspunt daarbij is het in stand houden van weidegang van rundvee, en behoud van graslandareaal, hetgeen bijdraagt aan een afwisselend en levendig landschap, het laatste bovendien belangrijk voor erosiebestrijding. Specifiek punt van aandacht vormen de consequenties van de mestregelgeving voor de bodemvruchtbaarheid in Limburg. Weidegang en een verdere verduurzaming worden door de zuivelketen gepromoot via onder andere een weide- of duurzaamheidspremie en het samenwerkingsverband 'Duurzame Zuivelketen'. Onder voorwaarden van onder andere instandhouding blijvend grasland kan vanuit de EU inkomenssteun ontvangen worden. Een wezenlijk deel van provinciale doelen voor natuur, water en landschap kan worden gerealiseerd door de inzet van agrarisch natuur- en landschapsbeheer. Ruimte voor dynamiek We willen ruimte bieden aan de dynamiek in de sector in goede balans met de omgevingskwaliteiten: de milieukwaliteiten én de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. Ontwikkeling van nieuwe activiteiten of functies zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits beleid'). Via de Ambitienota Limburgse Land- en Tuinbouw is dit bekrachtigd middels het motto: "De land- en tuinbouw in Limburg ontwikkelt zich verder als innovatieve sector met economisch gezonde bedrijven en vooruitstrevende ondernemers die duurzaam produceren en midden in de lokale samenleving staan." Dat vraagt om zorgvuldige afwegingen, waarbij rekening gehouden moet worden met de economische ontwikkeling van de land- en tuinbouw die leiden tot steeds grootschaliger bedrijfsbebouwing.

Bedrijven volgen verschillende strategieën om te blijven voortbestaan. Binnen de grondgebonden landbouw doen zich verschillende ontwikkelingen voor. Grofweg kan men schaalvergroting en verbreding als hoofdrichtingen onderscheiden. De landbouwbedrijven in de Nationale Landschappen zijn over het algemeen kleiner van omvang dan bedrijven elders. De landbouwbedrijven in de Nationale Landschappen doen meer aan verbreding: nevenactiviteiten op het gebied van natuur- en landschapsbeheer, recreatie en andere semi of niet-agrarische werkzaamheden. Zowel de verbreding als andere nevenactiviteiten zorgen ervoor dat landbouwbedrijven kunnen blijven bestaan en landbouwgrond kunnen blijven beheren.

Conclusie
De land- en tuinbouwsector is van cruciaal belang voor het beheer van het aantrekkelijke en afwisselende cultuurlandschap in Zuid-Limburg. Behalve stadsbezoeken, winkelen en grote attracties is de sector vrijetijdseconomie in Zuid-Limburg voor het grootste deel afhankelijk van het aantrekkelijke en diverse landschap.

Het initiatief geeft invulling aan versterking van de vrijetijdseconomie met een nieuwe toeristische attractie. Agroleisure Park is specifiek als ambitie genoemd. Het streekproductencentrum annex bezoekerscentrum Nationaal landschap Zuid-Limburg is daar de uitwerking van.

3.2. Algemene trends en ontwikkelingen hotelbranche

Toekomstperspectief
Na een goed 2016 zal de vraag in 2017 met 2 tot 3% verder groeien. Deze groei komt door de aantrekkende economie en de structurele groei van het aantal buitenlandse toeristen. Overall is er

sprake van een gematigd positief sentiment in de markt; het gevolg van een stijgende vraag met toenemende concurrentie (Rabobank Cijfers & Trends, 2016).

Voor de lange termijn is de prognose gematigd positief. Door toenemend aanbod in de vorm van uitbreiding van het aantal hotelkamers in bestaande hotels en AirBnB wordt onderscheidend vermogen door ligging en concept steeds belangrijker. Verder zijn het realiseren van een goede online profilering en het strak sturen op met name personeelskosten en inkoop de belangrijkste kritische succesfactoren om rendabel te blijven.

Trends voor een hotel
De volgende trends zijn te onderscheiden in de hotelbranche:
- De opkomst van lowbudgethotels zonder aanvullende voorzieningen als horeca;
- Hotels met meer beleving als tegenhanger hierop;
- Branchevervlechting- en vervaging tussen overnachtingen en recreatie;
- Schaalvergroting en flexibilisering, zodat hotels totaalconcepten worden;
- Als tegenhanger hierop is er een breed aanbod aan kleinschalige hotels.

De volgende (voor Nijswiller relevante) kansen en bedreigingen komen daarbij naar voren:
- Online profilering is van zeer groot belang. De juiste online profilering en de juiste inzet van 'social media' en de vele boekingsplatforms zijn van doorslaggevend belang geworden voor het verleiden van de consument om tot een boeking over te gaan. Consumenten beslissen steeds vaker op basis van de reviews op boekings- en vergelijkingssites;
- Meer aandacht voor duurzaamheid; zowel gericht op milieu als op mens (personeel);
- Het concept aanpassen naar de behoefte van een specifieke doelgroep en daarbij inspelen op maatschappelijke trends zoals vergrijzing, wijzigende samenstelling huishoudens of opkomst nieuwe werken;
- Structurele groei van het aantal buitenlandse toeristen;
- Structureel toenemend aanbod. Per regio kan dit sterk verschillen, echter duidelijk is dat afgezien van Amsterdam het grootste deel van Nederland sterk verzadigd dreigt te raken;
- Technologische ontwikkelingen volgen elkaar steeds sneller op en dit leidt tot nieuwe communicatiemiddelen waardoor de noodzaak van face-to-face-bijeenkomsten afneemt;
- 'Dynamic pricing': door middel van yield- (of revenue)management gericht prijzen laten mee ontwikkelen met de vraag, om zo afhankelijkheid van kortingsacties te voorkomen.

Conclusies
De beoogde ontwikkeling van een hotel in Nijswiller sluit aan op de relevante trends en ontwikkelingen in de hotelbranche, waaronder schaalvergroting en onderscheidend vermogen door concept en ligging. De beoogde locatie heeft een sterke gebiedsidentiteit als onderdeel van het voor Nederland unieke Limburgse Heuvelland. Het initiatief onderscheid zich als nieuwe toeristische attractie (bezoekerscentrum). Het initiatief speelt in op de trends beleving én een specifieke doelgroep (gericht op streekproducten en de landschappelijke component).

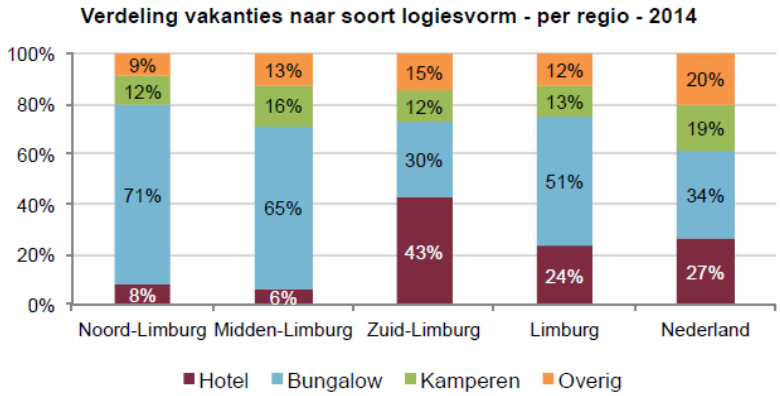
3.3. Regionale ontwikkelingen en ambities hotelbranche

In diverse beleidsstukken en onderzoeken is ingegaan op de Zuid-Limburgse uitdagingen in de verblijfsrecreatie, zakelijke markt, dagrecreatie en de hotelbranche.

Toeristische trendrapportage 2014-2015
Limburg is al jarenlang een sterk toeristische provincie. Dat komt tot uiting in de cijfers die de omvang van de vrijetijdseconomie in Limburg weergeven. Limburg bevindt zich vaak in de in de top 3 van Nederland.

Nederlanders hebben in 2014 in totaal circa 2 miljoen vakanties doorgebracht in Limburg. Daarvan zijn er 912.000 (46%) in Zuid-Limburg ondernomen. Nederlanders geven het meest uit aan vakanties in Zuid-Limburg; 53% van alle uitgaven komen daar terecht. Dit is ook de regio waar de meeste vakanties –46% van alle vakanties in Limburg – worden doorgebracht. Per dag wordt hier gemiddeld 44 euro per persoon uitgegeven.

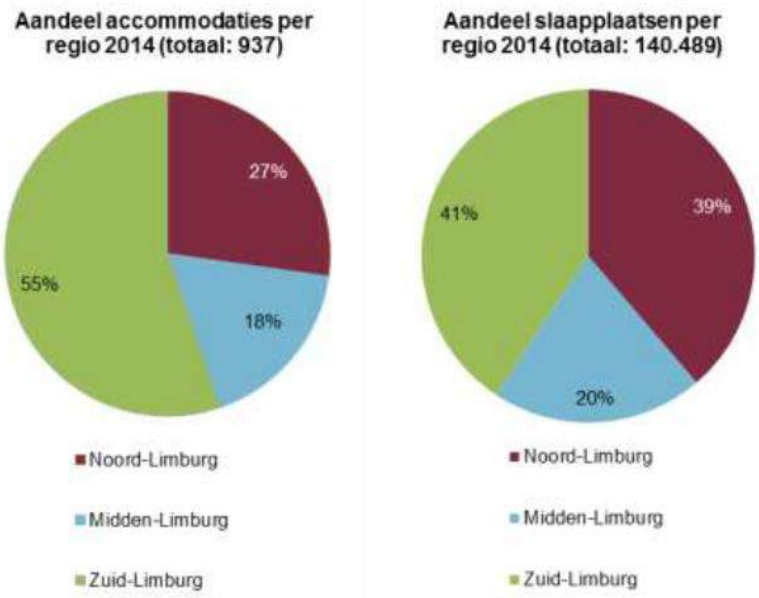
Hotelvakanties zijn in Zuid-Limburg duidelijk populairder dan gemiddeld in Limburg.



De spreiding over de seizoenen is gelijkmatig en de gemiddelde verblijfsduur is relatief kort.

In Zuid-Limburg kiest de vakantieganger vaker specifiek voor de regio vanwege de natuur of de aanwezigheid van een stad. Niet het reisgezelschap is het belangrijkst, maar de activiteit of de omgeving. In Zuid-Limburg gaat de vakantieganger vaker dan gemiddeld uit eten.

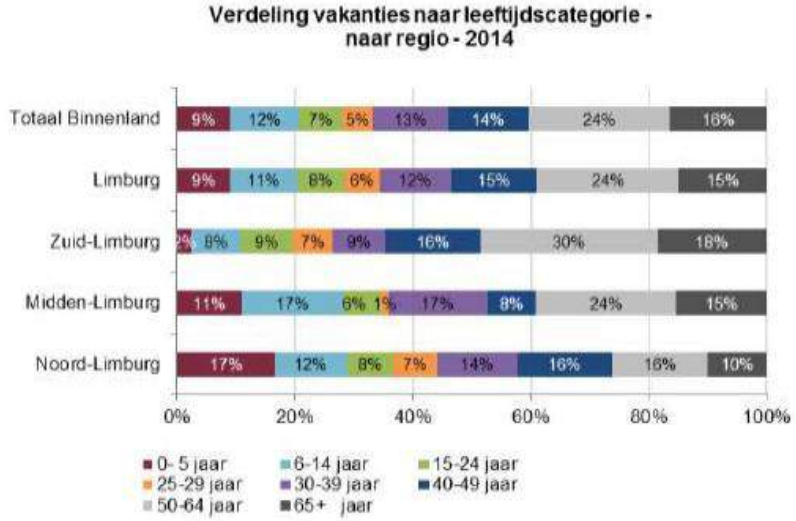
Het aandeel hotels in Limburg is groot, maar het aandeel slaapplaatsen is in verhouding klein. Hieruit blijkt dat de accommodaties kleiner zijn dan gemiddeld in Limburg.



Zuid-Limburg heeft verhoudingsgewijs veel slaapplaatsen in hotels.

Profiel vakantieganger

Bijna de helft van de bezoekers van Zuid-Limburg is 50+ en bestaat uit een tweepersoonshuishouden. Noord- en Midden-Limburg ontvangen juist vaker gezinnen met kinderen tot en met 12 jaar.



Zakelijke overnachtingen

Van alle overnachtingen in hotels in Limburg, heeft in 2014 36% een zakelijk motief, een procent meer dan in 2013. Dit komt met name door een stijging van het aantal zakelijke overnachtingen. Landelijk ligt het aandeel zakelijke overnachtingen op 41%.

Limburg is in 2014 in de rangorde gestegen naar de vierde plek. Van alle zakelijke hotelovernachtingen in Nederland vindt 6,4% plaats in Limburg. Het marktaandeel van Limburg op de zakelijke hotelmarkt van Nederland is in 2014 licht gestegen, na een daling van drie jaar op rij.

Verblijfsrecreatieparadox in Limburg?

De verblijfsrecreatieparadox speelt in Limburg waarschijnlijk net zo als in de rest van Nederland. Met de 'paradox' schetst RECRON het dilemma dat er in Nederland over het algemeen sprake is van een verzadigde markt in de verblijfsrecreatie. Het aanbod is te eenzijdig en overstijgt de vraag qua capaciteit. Anderzijds is er behoefte aan innovatie en kwaliteitsverbetering en is er ruimte voor concepten die het huidige toeristisch product verrijken.

In opdracht van de provincie Limburg is onderzoek gedaan naar het perspectief voor de verblijfsrecreatiesector, de zogenaamde Vitaliteitsscan verblijfssector Limburg (zie hierna).

Conclusie
Bijna de helft van de bezoekers van Zuid-Limburg is 50+ en bestaat uit een tweepersoonshuishouden.
Hotelvakanties zijn in Zuid-Limburg duidelijk populairder dan gemiddeld in Limburg.
Het aandeel hotels in Limburg is groot, maar het aandeel slaapplaatsen is klein. Limburg heeft vergeleken met Nederland kleinere hotels.
De activiteit en de omgeving zijn in Zuid-Limburg belangrijk en de vakantieganger gaat vaak uit eten.
Het aantal en aandeel zakelijke overnachtingen groeit.
In de praktijk zal een deel van de kleine hotels die niet meer aansluiten bij de marktvraag sluiten.

Vitaliteitsscan verblijfsrecreatie Limburg: van meer naar beter en mooier (2015)
De vitaliteitsscan is met name gericht op de (verouderde) bungalow- en kampeermarkt. Toch zijn enkele aanbevelingen uit dit rapport relevant voor de Zuid-Limburgse hotelmarkt.

- Bevorder excellentie door krachtige verdienmodellen, vernieuwing en leisurering als bestemming.
- Blijf inzetten op succesvolle verdienmodellen gericht op excellentie.
- De professionele bungalowparken en hotels (Chateauhotels, Landal, Van der Valk) lopen goed. Zij zijn in staat hun merkwaarde te verbinden aan de omgevingskwaliteit van Zuid-Limburg. Koester en versterk dit.
- Ga versuffing tegen door aan te dringen op vernieuwing van verouderd verblijfsrecreatie aanbod (met name gericht op campings/vakantieparken).

Conclusie
Het initiatief zorgt voor vernieuwing en verbindt haar merkwaarde aan de omgevingskwaliteit van Zuid-Limburg.

Visie Investeringsprogramma Toerisme&Recreatie 2016-2019, In Limburg beleven we meer! (2016)
Dit is een programma voor en van ondernemende mensen die willen werken aan de toeristische-recreatieve versterking van de provincie. Door innovatieve concepten in de markt te zetten, door onderscheidende kwaliteit te bieden en met elkaar versterkende samenwerking, een gezamenlijke uitstraling en het uitdragen van Limburgse trots.

Toerisme en recreatie draait om beleven. En beleven staat voor ervaren, genieten, verrassen, meemaken, kennismaken en ontmoeten. In Limburg werken 37.000 mensen dagelijks aan die belevenis. Voor de 1,1 mln. Limburgers maar ook voor de 3 mln. meerdaagse bezoekers (verblijfsrecreatie) die de provincie jaarlijks trekt met 10 mln. overnachtingen. Het dagtoerisme in Limburg is jaarlijks goed voor ongeveer 3 mld. euro waarvan bijna de helft van onze nabije Belgische en Duitse buren komt. Mensen waarderen het toeristisch aanbod van de provincie. De Limburgse inwoners zijn recent nog door Nederlandse vakantiegangers geroemd als meest gastvrije bevolking van Nederland. Gemiddeld genomen waardeerde men Limburgers met 8,6 voor vriendelijkheid en gastvrijheid.

Kort maar krachtig wil de Provincie drie zaken in de komende jaren bereiken:

- Met haar partners werken aan toekomstbestendige werkgelegenheid in Limburg;
- Stimuleren en investeren in ondernemerschap dat nieuwe kansen benut en nieuwe investeringen uitlokt;
- Selectief en scherp in haar rol in prioriteren van projecten met hefboom –effecten. Projecten die meer kwaliteit toevoegen en meer bestedingen en bezoekers realiseren.

Investeringslijn 3: Versterken van één Limburg
Met deze investeringslijn kiest de provincie ervoor om Limburg als geheel te positioneren en te presenteren. Zoals uit de werksessies reeds naar voren kwam: ´We kunnen ons niet veroorloven om te blijven denken in Noord-, Midden- of Zuid-Limburg´. In dit programma zien we Limburg als één ‘huis’, met meerdere belevenissen waarbij we ervan uitgaan dat de verblijfsrecreatie niet zonder de

dagrecreatie kan en omgekeerd. Limburg heeft de naam van bourgondisch, het gevoel van een stukje buitenland en gastvrije bejegening. Wat nodig is, is om ten eerste deze beleving te blijven waarmaken, maar ook te laten voldoen aan de wensen en eisen van de 21e eeuw. De toeristische promotie en marketing zal de komende jaren nog sterker online en op social media gaan plaatsvinden. Maar waar heeft de bezoeker nog meer behoefte aan, welke voorkeuren heeft hij en welke motivaties om te komen en eventueel om weer terug te komen hij of zij? ´The Taste of Limburg´, Limburgse streekgebonden producten kennen een hoge en erkende kwaliteit in de gastronomie. Limburgse wijnen en likeuren maken een opmars mee en seizoensgebonden Limburgse groenten vinden steeds meer hun afzetmarkt bij de hoteliers en restaurateurs. Duurzame en eerlijke productie in de regio wordt door Limburgers en gasten van Limburg steeds meer gewaardeerd. Het is een visitekaart van de streek, een kwaliteit van die extra belevenis. Veel ondernemers laten zien dat de keten van zaaien en oogsten tot afzetmarkt, verkoop en consumeren gesloten kan worden. Goed voorbeeld doet volgen, en daar waar het gaat om dat duwtje in de rug wil de Provincie haar verantwoordelijkheid pakken. Het is immers een visitekaartje van Limburg.

Conclusie
Het initiatief geeft invulling aan de provinciale toeristisch-recreatieve ambities, door een combinatie van verblijfsrecreatie, beleving en streekeigen producten: 'The taste of Limburg'.

Dagrecreatie
In het Provinciaal omgevingsplan is ingegaan op de behoefte aan dagrecreatie.
Om te komen tot behoud, beheer en ontwikkeling van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en een vergroting van de belevingsmogelijkheden dienen 10 kernwaarden van de regiovisie Zuid-Limburg en bestaande landschappelijke studies als uitgangspunt. De tien kernwaarden bestaan uit de vier landschappelijke kernkwaliteiten aangevuld met zes sociaaleconomische waarden. Een daarvan is beleving:
Bijzonder zijn de binnen korte afstanden aanwezige complementaire voorzieningen, zoals winkelen, museumbezoek, stadsbezoeken, grootschalige verblijfs- en dagrecreatie in de steden alsook rust, wandelen, fietsen, leisure, adventure, digitale beleving en kleinschalige verblijfsrecreatie en dagrecreatie op het platteland.

Zuid-Limburg is sterk in nieuwe energie, logistiek, detailhandel en leisure.

Kortom: Zuid-Limburg is een heel aantrekkelijke regio om te wonen, te werken en te recreëren. Tegelijkertijd worden deze potenties bedreigd. De gevolgen van de bijzondere grensligging en de demografische ontwikkeling in Limburg spelen namelijk nergens zo sterk als in het zuiden van de provincie. In economisch opzicht is Zuid-Limburg te typeren als een 'tussenregio', tussen de metropoolregio's Randstad, Vlaamse Ruit en Ruhrgebied. Er zijn relatief weinig bereikbare banen binnen de landsgrenzen en daarmee is sprake van een beperkte veerkracht van de regionale en lokale economie. Bovendien kampt Zuid-Limburg met leegstandsproblematiek op het gebied van woningbouw, kantoren, verblijfsrecreatie, bedrijventerreinen en detailhandel: er is van alles teveel, en dat vraagt om een heldere visie en bovenal sturing. Vanuit die breed gedragen constatering is voorliggende regiovisie opgesteld.

Daarnaast blijkt uit de Toeristische trendrapportage 2014-2015 dat in Zuid-Limburg de vakantieganger vaker specifiek kiest voor Zuid-Limburg vanwege de activiteit of de omgeving. In Zuid-Limburg gaat de vakantieganger bovendien vaker dan gemiddeld uit eten.

Conclusie
Dagrecreatie is een van de kernwaarden van Zuid-Limburg.

Toeristische visie Gulpen-Wittem, Gulpen-Wittem: middenin het Heuvelland (2016)
Traditionele campings, bungalowparken en hotels in het Heuvelland staan stil en lopen vast in hun ontwikkeling. In de hotelsector zijn veel kleinschalige hotels, er is weinig aanbod in het 3-4 sterren segment en er zijn relatief weinig hotels aangesloten bij een keten. Door verblijfsrecreatiebedrijven wordt te weinig (<15% van de jaarlijkse omzet) geïnvesteerd in vernieuwing.

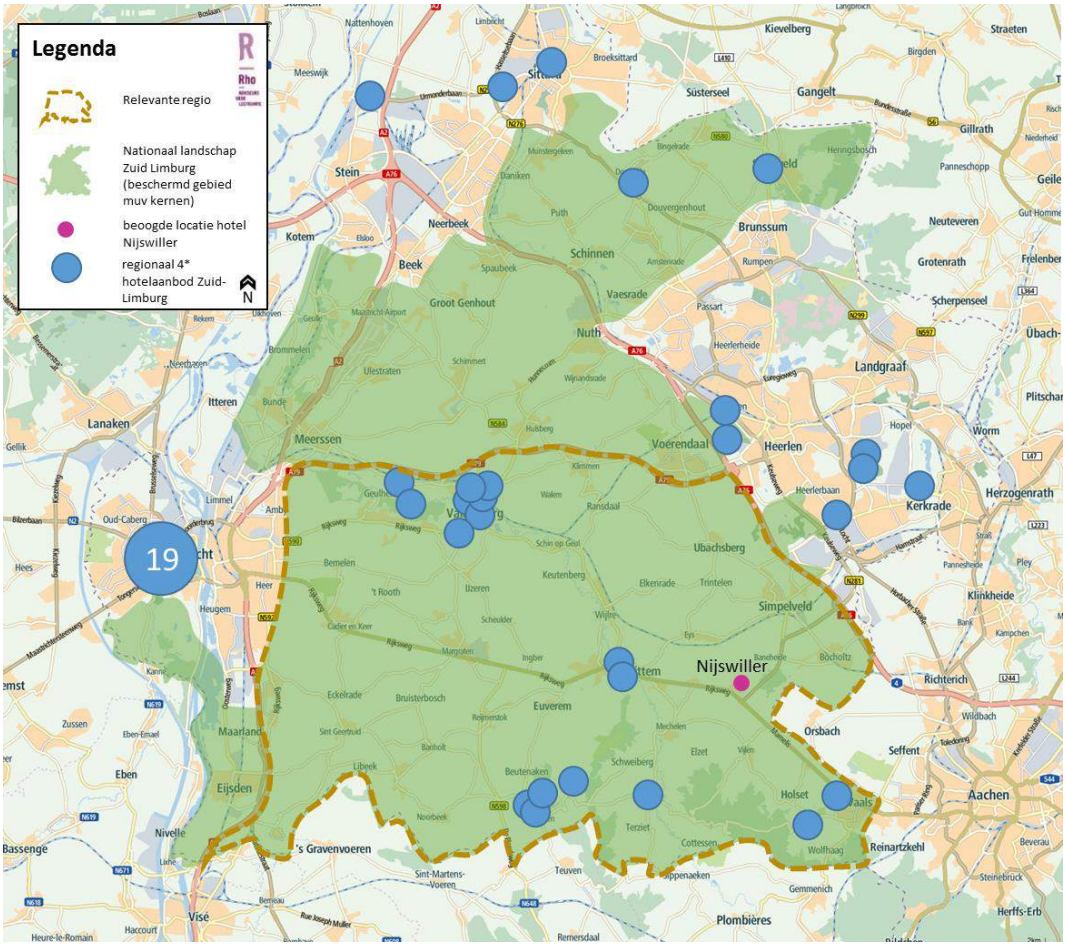
Het Geul- en Gulpdal is bekroond als vijfsterren landschap. Het Heuvelland is voor veel gasten dan ook het primaire verblijfsmotief. De paradox is dat wellicht om die reden een excellerende attitude bij veel logiesverstrekkers ontbreekt. Gasten kwamen altijd, daar hoefde men weinig voor te doen.
De gevolgen van het structureel dalende overnachtingenaantal worden echter steeds urgenter. Financiën staan onder druk en noodzakelijke herinvesteringen onder bestaande ondernemers kunnen niet meer worden gepleegd. Het gebrek aan excellentie van verblijfsaccommodaties wordt steeds duidelijker. Het gevaar dreigt dat landschap en verblijf in onbalans raken.

Opgave: onderscheidende excellentie
Om de balans tussen het vijfsterren landschap en de verblijfssector in Gulpen-Wittem te herstellen is een meer excellente houding bij alle stakeholders wenselijk. Excellentie betekent niet dat ieder verblijfsbedrijf in het topsegment actief zou moeten zijn. Het betekent dat ieder bedrijf in zijn eigen segment/niche moet willen excelleren door onderscheidend te zijn.
Dan raken de omgeving en de verblijfsaccommodaties beter in balans en dat vergroot de aantrekkelijkheid van het Heuvelland. Cashflows nemen daardoor toe en de investeringsruimte wordt vergroot.

Conclusie
Om de balans tussen het vijfsterren landschap en de verblijfssector in Gulpen-Wittem te herstellen is een meer excellente houding bij alle stakeholders wenselijk. Niet alle bestaande ondernemers zijn in staat om noodzakelijke herinvesteringen te plegen.

3.4. Regionaal hotelaanbod

De afgelopen jaren is het hotelaanbod in Maastricht gegroeid en in de meer traditionele toeristische gemeenten als Valkenburg aan de Geul en Gulpen---Wittem wat afgenomen (Bron: HorecaDNA.nl). Het aantal kamers in de lagere segmenten neemt af. In de regio is de afgelopen jaren een deel van de verouderde hotels herontwikkeld tot appartementen. (bron: nu.nl).
In onderstaande kaart is het viersterren-hotelaanbod binnen de relevante regio in beeld gebracht. Hiervoor is gebruik gemaakt van gegevens van Booking.com (per 20 december 2016)



Figuur 3.1 Regionale spreiding hotelaanbod Zuid Limburg

Circa 40% van het aanbod zit in Maastricht. In de relevante regio (buiten de grote steden en tussen de snelwegen) zijn 17 4-sterrenhotels. In en in de directe omgeving van Nijswiller zijn geen 4-sterrenhotels.

Uit onderstaand overzicht blijkt dat slechts 4 van de 17 hotels in de regio meer dan 70 kamers hebben (en daarmee qua omvang geschikt zou kunnen zijn voor een streekproductenwereld.
Echter op geen van deze locaties is de specifieke en unieke combinatie met de streekproductenbelevingsmarkt en middelgrote productielocatie (ten behoeve van de professionalisering) mogelijk zonder ingrijpende ruimtelijke aanpassingen en uitbreidingen.

kern	hotel	aantal kamers
Berg en Terblijt	Hotel Kasteel Geulzicht	10
Epen	Hotel Creusen	22
Gulpen	Hotel-Restaurant Gulpenerland	34
Heijenrath	Landhotel Alberts	14
Slenaken	Romantik Parkhotel het Gulpdal	24
Slenaken	Klein Zwitserland	36
Slenaken	Best Western Hotel Slenaken	55
Vaals	Bilderberg Kasteel Vaalsbroek	130
Vaals	Hotel Kasteel Bloemendal	77
Valkenburg	Château St. Gerlach	97
Valkenburg	Hotel Riche	55

Valkenburg	Parkhotel Valkenburg	82
Valkenburg	Hampshire Hotel – Voncken Valkenburg	39
Valkenburg	Hotel en Restaurant Tummers	34
Valkenburg	Thermae 2000	60
Valkenburg	Hotel Atlanta	34
Wittem	Hotel- Restaurant Kasteel Wittem	12
totaal		815

Plannen in de regio

In de regio zijn enkele hotelplannen bekend:

- Een fietshotel van maximaal 44 kamers op de voormalige brouwerij de Leeuw in Valkenburg
- Herbouw van Hotel Croix de Bourgogne met 84 kamers (thema gericht op herstel grandeur van weleer)
- Herontwikkeling Jezuïetencollege Sint-Ignatius in Valkenburg tot welnesshotel Geuldal met 241 kamers
- Herontwikkeling klooster Pradoegebouw in Valkenburg tot designhotel Kint (thema fiets)
- Ontwikkeling hotel aan de Vroenhof in Eijsden (maximaal 50 kamers)
- Ontwikkeling hotel in Kasteel Oost-Maarland Eijsden-Margraten (maximaal 100 kamers in een 4-sterren hotel op 5-sterren niveau). Gaat zich voornamelijk richten op de zakelijke markt vanwege de nabije ligging van het MECC.

Uit de beschikbare gegevens blijkt dat het nieuwe hotelaanbod is op andere thema's is gericht.

Conclusie

In de relevante regio is geen viersterrenhotel aanwezig of gepland dat invulling zou kunnen geven aan de specifieke behoefte van de gasten van de streekproductenwereld.

4. Achtergronden locatiekeuze en ontsluiting

In dit hoofdstuk zijn de tweede en derde stap van de ladder nader onderbouwd: de locatie en de multimodale ontsluiting.

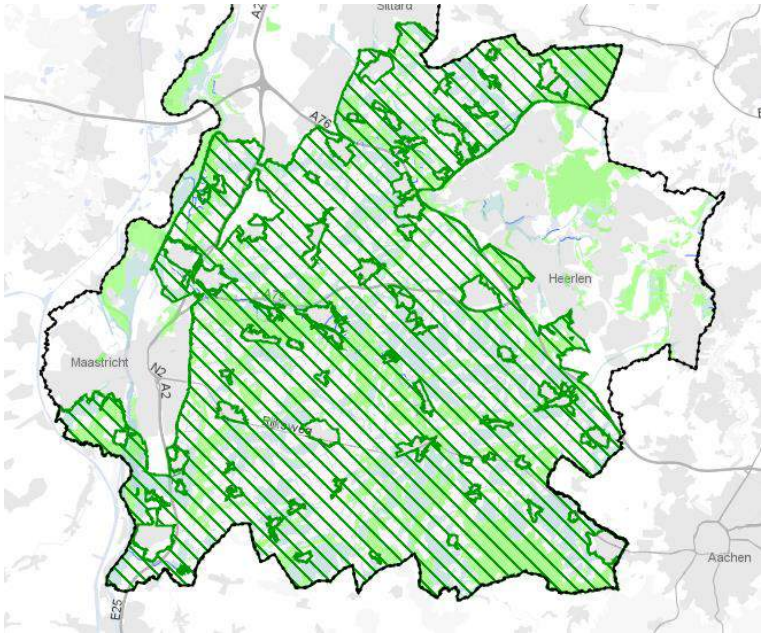
4.1. Beleidskader

Het beleidskader geeft de randvoorwaarden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De locatiekeuze wordt hierdoor ingeperkt. Daarop is in deze paragraaf ingegaan.

SVIR en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Om de nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, nationale landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur.

Het Rijk heeft in het verleden een selectie gemaakt van twintig Nationale landschappen. Het beleid ten aanzien van landschap is niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies. Het nationaal landschap is vastgelegd in de provinciale omgevingsvisie.

Omgevingsvisie POL2014 (december 2014)
Nijswiller ligt in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg, maar maakt geen onderdeel uit van het beschermingsgebied.



Figuur 4.1 Uitsnede kaart Beschermingszones natuur en landschap (Kern buiten Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg)

Op de uitdagingen voor het Nationaal landschap en de land- en tuinbouw is ingegaan in paragraaf 3.1.

Het plangebied is in de omgevingsvisie aangemerkt als 'Overig bebouwd gebied'. Dit zijn 'gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter'. Accenten zijn transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, balans tussen voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.

Omgevingsverordening Limburg 2014 (ontwerp april 2016)
De Provinciale Ruimtelijke Verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen.

2.2 Duurzame verstedelijking
Artikel 2.2.1 Begrippen
In deze paragraaf wordt verstaan onder:
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- monumentale gebouwen: krachtens de Monumentenwet 1988 aangewezen beschermde monumenten (rijksmonumenten), alsmede de in een gemeentelijke monumenten- of erfgoedverordening opgenomen gebouwen van plaatselijk of regionaal belang;
- beeldbepalende gebouwen: gebouwen met historische karakteristieken en/of deel uitmakend van een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988

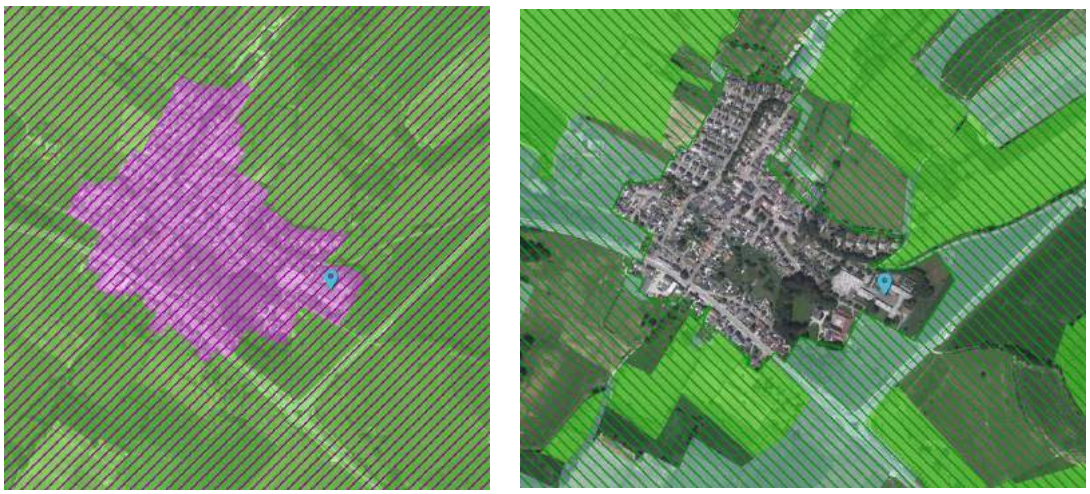
Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking
1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Artikel 2.2.3 Herbenutting leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen
1. Een ruimtelijk plan dat voorziet in het toestaan van nieuwe functies(s) betrekt daarbij tevens de mogelijkheid om deze functies(s) in leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen.
2. Wanneer herbenutting van leegstaande monumentale gebouwen zoals bedoeld in het eerste lid niet mogelijk blijkt, wordt bij de beoordeling van het toestaan van nieuwe functie(s) ook de mogelijkheid van herbenutting van leegstaande beeldbepalende gebouwen betrokken.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

2.4 Bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 (in plaats van Wonen Zuid-Limburg)
Artikel 2.4.6 Vrijetijdseconomie
1. n.v.t.
2. n.v.t.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie alsmede aan de bestaande planvoorraad vrijetijdseconomie anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.4 van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg, zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage 3.
4. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid.

5. De toelichting bij een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-) regionaal verband.

Toetsing
De locatie is onderdeel van het bebouwd gebied van Nijswiller. De locatie ligt buiten het Beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg. Daarom past de ontwikkeling binnen de nieuwe bestuursafspraken (die voorzien in bescherming van het waardevolle landschap).
Het is gelet op de omvang van het beoogde programma niet realistisch om het concept in bestaande leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen.



Figuur 4.2 Uitsnede kaarten omgevingsverordening (bebouwd gebied buiten beschermingsgebied nationaal landschap

Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul
Over de beoogde locatie staat in de intergemeentelijke structuurvisie het volgende:
In 2015 gaat de VMBO-school van Nijswiller naar de locatie Sophianum in Gulpen. Over een herbestemming van vrijkomende gebouw/terrein moet nog gedachten vorming plaats vinden. Alternatieven liggen voor de gemeente in de sfeer van woningbouw (hogere sector), bedrijfsverzamelgebouw, artistiek centrum Gulpen-Wittem, behoud aula als gemeenschapsvoorziening voor Nijswiller, ontwikkelingen in de medische of in de verzorgende sfeer. De bereikbaarheid is in principe redelijk tot goed.

De gemeente Gulpen-Wittem en Stichting Agroproductie en Leisurepark Zuid-Limburg hebben gezamenlijk de intentie uitgesproken om een Agro Leisure Park te realiseren op de voorliggende locatie in Nijswiller.

Toeristische visie Gulpen-Wittem, Gulpen-Wittem: middenin het Heuvelland (2016)
Het toerisme vormt voor de gemeente Gulpen-Wittem een belangrijke economische drager. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt zowel bij de toeristische ondernemers als bij de gemeente. De gemeente Gulpen-Wittem legt in de toeristische visie ambities vast om deze sector te ondersteunen en ontwikkelingskansen te geven voor de toekomst.

Om de noodzakelijke transitie en het realiseren van de visie kracht bij te zetten zijn door toeristische ondernemers en gemeenteraad doorbraakprojecten geformuleerd. Agroproductie en Leisure Park in Nijswiller en het verbinden van agrarische streekproducten aan horeca-recreatie-retail is hierbinnen als 1 van de 6 exellentie projecten aangemerkt:

De realisatie van een duurzaam agropark met cider- en zuivelproductie, versmarkt, horeca en recreatie. De producten en diensten zijn gebaseerd op de authenticiteit, de uniciteit en de verbinding met het Heuvelland. Projectplannen zijn al gereed.

- Doel: een achterliggend doel is om (agrarische) streekproducten in de lokale horeca, bij logiesverstrekkers en retail te verkopen.
- SMART: 15 agrariërs leveren in 2017 structureel aan 60 logiesverstrekkers, horecabedrijven en retailers uit de gemeente. Prijs, leveringszekerheid en andere belemmeringen zullen overwonnen moeten worden.
- Impact: economische versterking van verschillende sectoren en een toegenomen onderscheidend vermogen van het Heuvelland: gasten ervaren door alle zintuigen dat ze in het Limburgs Heuvelland zijn omdat ze overal lokale cider, wijn, melk, kaas, vlees en fruit treffen.

Uitvoer van deze project-ideeën draagt bij aan een excellente toeristische bestemming.

Toetsing
De ontwikkeling van een hotel op deze herontwikkelingslocatie is in overeenstemming met het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het landschap wordt niet aangetast door hergebruik van een bestaande locatie in de kern van Nijswiller. Hergebruik van bestaande monumentale bebouwing is voor het beoogde programma niet mogelijk. De locatie is specifiek als herontwikkelingslocatie en als excellentieproject aangemerkt.

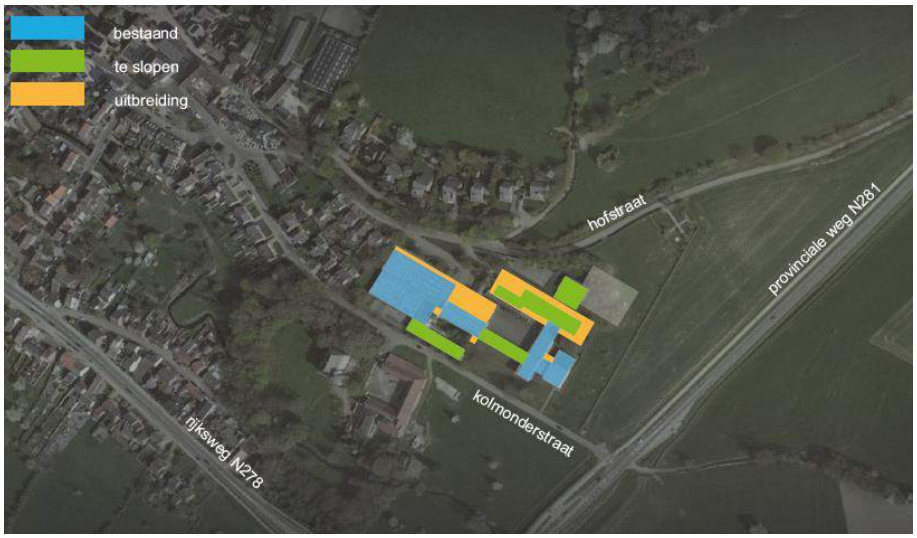
4.2. Locatieafweging: Nijswiller

De vestigingsvoorwaarden voor de beoogde functies zijn een goed bereikbare locatie aan de rand van een kern in het Limburgse heuvelland.
Er wordt gebruik gemaakt van een vrijgekomen scholenlocatie in de kern Nijswiller. Deze locatie is zeer goed bereikbaar vanaf de A76. De potentiële gasten komen zowel uit Limburg als uit de rest van Nederland en daarbuiten.

Beleidsmatig zijn er geen (voor hotels geschikte) herontwikkelingslocaties beschikbaar binnen het landelijk gebied van het Nationaal Landschap Limburgs Heuvelland. Nieuwe ontwikkelingen zullen een plek moeten vinden binnen de kernen.

Efficiënter ruimtegebruik
Met de beoogde ontwikkeling wordt bestaande bebouwing binnen de kern Nijswiller getransformeerd naar nieuwe bebouwing. Hierbij wordt de locatie intensiever benut met nieuwe economische functies. Het bebouwd oppervlak blijft gelijk.

Figuur 4.3. Bestaande footprint



Figuur 4.4. Nieuwe footprint

Ontsluiting locatie
De beoogde locatie wordt via de Kolmonderstraat en de N281 in noordelijke richting ontsloten naar de A76. Ook de autobereikbaarheid binnen het heuvelland richting het oosten en westen is goed via de N278. Daarnaast is een bushalte gesitueerd bij de oprit van de beoogde locatie. Ook is er voldoende fysieke ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte. Geconcludeerd wordt dat de locatie passend multimodaal wordt ontsloten.

Conclusie
De locatie ligt aan de rand van een kern in het agrarisch productiegebied en aantrekkelijk heuvelland. De locatie is goed bereikbaar. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande leegstaande locatie.

4.3. Te verwachten effecten beoogde ontwikkeling

Inpassing beoogde ontwikkeling binnen bestaande leegstand
Een belangrijk aspect van de ladder is het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. Om deze reden is gekeken naar relevant aanbod aan hotelpanden. Momenteel worden geen geschikte locaties met

hotelpanden aangeboden in de provincie Limburg (Funda in Business; HorecaSite.nl; Bedrijfsvastgoed.nl; Horecamakelaar.nl, per 29 juni 2016).

In dit geval wordt bovendien leegstand opgelost door hergebruik van een bestaande bebouwde locatie. In het slechtste geval komt het gebouw opnieuw leeg te staan en zal opnieuw moeten worden gezocht naar een nieuwe functie.

Te verwachten effecten regionaal hotelaanbod
Het beoogde initiatief speelt optimaal in op de actuele trends binnen de hotelbranche door een totaalconcept te bieden met de combinatie van de unieke locatiekenmerken van het Limburgse heuvelland en de ligging in het agrarische productiegebied.

De effecten op het bestaande aanbod zijn naar verwachting beperkt. Er worden binnen de relevante regio in het vier-sterrensegment 80 kamers toegevoegd op een totaal van 815 kamers (een toevoeging van circa 10%. Bovendien richt het hotel zich specifiek op de behoefte van de gasten van de streekproductenwereld zowel zakelijk als recreatief.

Conclusie
Op basis van de bovenstaande analyse worden geen significant negatieve effecten verwacht op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de regio.
Met het benutten van bestaande bebouwing wordt bovendien leegstand opgelost.

Bijlage 4 Marktruimtebepaling hotelfunctie

Gemeente Gulpen-Wittem

Ontwikkeling streekproductenwereld Nijswiller

Marktruimtebepaling hotelkamers

identificatie

projectnummer:

401401.20161758

projectleider:

Koos Seerden

auteur(s):

Remko Bak, Joost Jansen

planstatus

datum:

30 maart 2017

opdrachtgever:

Stichting Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg

Inhoud

1. Inleiding **3**
1.1. Aanleiding 3
1.2. Relevante regio op basis van vestigingsvoorwaarden 3

2. Marktruimtebepaling **5**
2.1. Conclusie 6

3. Vergelijking hotelaanbod **7**
3.1. Kenmerken en trends aanbod hotelkamers en hotels 7
3.1.1. Vergelijking hotelkamers 2007-2014 in percentages en aantallen (bron: horecaDNA, bewerking Rho adviseurs) 8
3.1.2. Vergelijking aanbod hotelkamers 2007-2014 (bron HorecaDNA) 9
3.1.3. Vergelijking aantal Hotels 2007-2014 (bron HorecaDNA) 10
3.1.4. Data hotelkamers in cijfers 11

4. Achtergronden actuele regionale behoefte hotel en dagrecreatie **13**
4.1. Drie kansen voor Limburg 13
4.2. Verblijfstoerisme in Limburg 14
4.3. Dagtoerisme in Limburg 15
4.4. Verblijfstoerisme in Zuid Limburg 17
4.5. Dagtoerisme Zuid-Limburg 18
4.6. Bestedingen dag- en verblijfstoerisme Zuid-Limburg 18
4.7. Conclusies 19

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Dit rapport betreft een nadere onderbouwing van de ontwikkeling van de Streekproductenwereld Nijswiller. Een van de ontwikkelingen in de streekproductenwereld is een themahotel met ca. 80 kamers.
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.

Deze combinatie van kenmerken maakt dat het te verwachten is dat dit hotel een specifieke eigen vraag genereert in dit deel van Zuid Limburg. In dit deel van het Heuvelland is het aanbod aan grotere hotels met 4 sterren beperkt tot 2 hotels in Vaals:

- Bilderberg Kasteel Vaalsbroek 130 kamers
- Hotel Kasteel Bloemendal 77 kamers

Het hotel bij het ALP zal een welkome aanvulling zijn op dit beperkte aanbod, waardoor de kwaliteit van het hotelaanbod in dit gebied beter wordt waardoor het gebied aantrekkelijker wordt voor de meer welgestelde (vaak oudere) toerist die dit gebied wil bezoeken voor de natuur, de rust en de streekeigen producten en keuken (tast of Limburg).

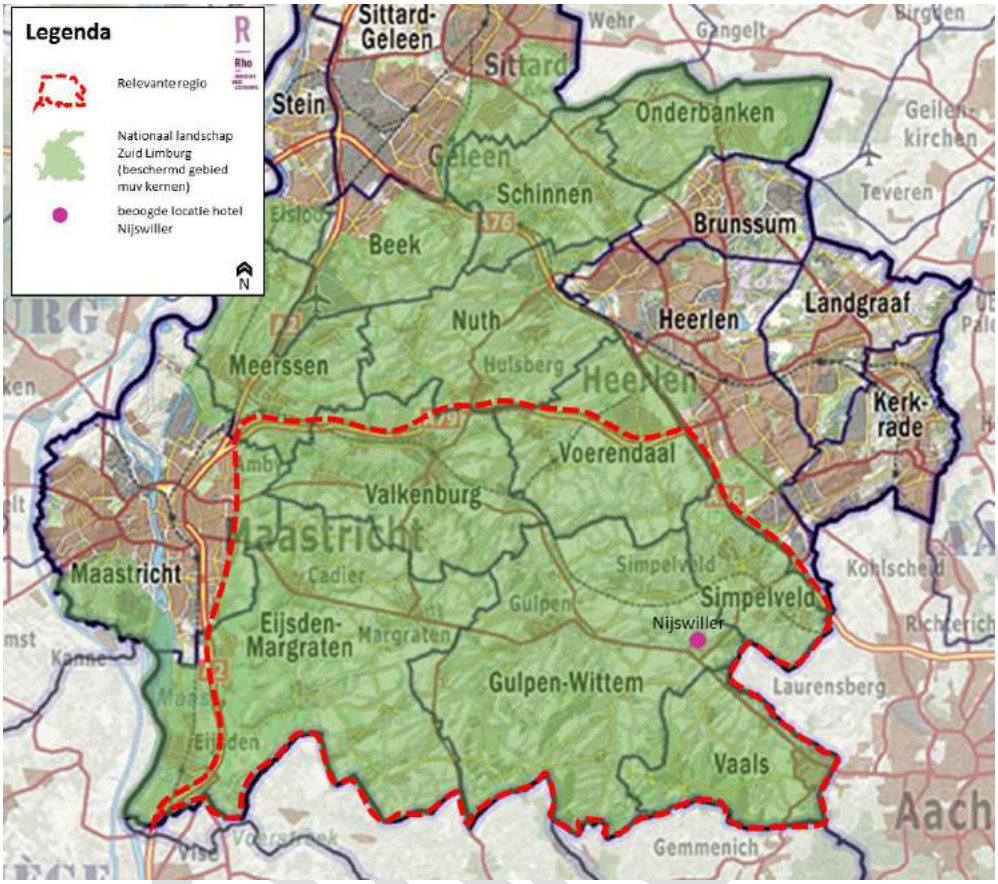
De gemeente heeft geadviseerd om voor het planonderdeel ‘hotel’ een goede onderbouwing (marktruimteberekening) en een vergelijking van vraag en aanbod in de van toepassing zijnde regio (Zuid-Limburg) op te stellen en hiermee de behoefte en het genereren van extra vraag aan te tonen. Dit rapport gaat daarop in.

1.2. Relevante regio op basis van vestigingsvoorwaarden

Om het totaalconcept van de Streekproductenwereld Nijswiller te laten slagen is een locatie in het agrarische heuvelland essentieel. Toerisme, landschap en productie en verkoop van agrarische producten kunnen niet zonder elkaar. Zowel voor de zakelijke markt als de toeristische markt is het noodzakelijk dat de streekproductenwereld in het agrarische productiegebied ligt. Daarnaast is het essentieel dat de locatie daarnaast op een goed bereikbare plek nabij een grote bevolkingsconcentratie ligt (binnen 20 autominuten).

Voor de locatie van het bijbehorende hotel zijn niet alleen de vestigingsvoorwaarden van de streekproductenwereld (het productiegebied) maar ook de ligging in het recreatief aantrekkelijke Heuvelland leidend. Het is aannemelijk dat potentiële toeristische bezoekers van het Limburgse heuvelland een verblijfplaats in het Nationaal Landschap zoeken, buiten de grotere steden en binnen de barrières van snelwegen. Het gebied tussen de A2, A79 en A76 is recreatief het aantrekkelijkste gebied van het Limburgse heuvelland voor natuur- en landschapsbeleving. Dit is het primaire zoekgebied (de relevante regio) voor de streekproductenwereld met hotel.

Het primaire zoekgebied is door de provincie aangewezen als Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het agrarisch gebied zijn in principe niet mogelijk. Dit beperkt het zoekgebied tot de randen van de kernen, grenzend aan het productiegebied. De beoogde locatie in Nijswiller voldoet aan de locatievoorwaarden.



Figuur 1.1 Relevante regio voor hotel streekproductenwereld

De te onderzoeken gemeenten binnen de relevante regio zijn Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Simpelveld, Vaals, Valkenburg en Voerendaal.
Omdat gegevens over hotels alleen op gemeenteniveau beschikbaar zijn, zijn geheel Voerendaal en Eijsden-Margraten meegenomen in het onderzoek. In het buitengebied van Meerssen en Maastricht dat binnen de relevante regio valt zijn vrijwel geen hotels. Deze gemeenten zijn daarom niet meegenomen in het onderzoek.

De relevante regio wordt vergeleken met de toeristische regio Zuid-Limburg, de provincie Limburg en Nederland

2. Marktruimtebepaling

In tabel 2.1 is een berekening weergegeven van de vraag naar hotelkamers in het Limburgs Heuvelland. Het in dit gebied aanwezig aantal kamers (3 en 4 sterren) bedraagt 3.010. Het aantal 4 sterren-kamers bedraagt 854. Van het huidige (overall) hotelaanbod in Limburg is bekend dat de bezettingsgraad op 53,8% ligt. Er zijn geen specifiekere cijfers voor de regio bekend. Op basis van het sterk toeristische karakter van het heuvelland mag je verwachten dat de bezettingsgraad in dit gebied hoger ligt. Voor de zekerheid rekenen we met deze bezettingsgraad. Dat houdt in dat er op jaarbasis 53,8% van 3.010 kamers, maal 365 nachten, dus 591.074 bezette kamers zijn. Dat is de huidige vraag.

Uitgaande van een toename van de vraag die evenredig is met de economische groei kan worden berekend dat de vraag de komende 10 jaar zal groeien met 115.438 bezette kamers. De toekomstige vraag bedraagt daarom 706.512 kamers op jaarbasis. In eerste instantie kan deze vraag worden opgevuld door een toename van de bezettingsgraad van de bestaande kamers. Het is gebruikelijk om uit te gaan van een bezettingsgraad van 60-65% voor een gezonde exploitatie. Voor beide waarden is een berekening gemaakt om zodoende een bandbreedte vast te kunnen stellen. Een groot deel van de groei kan worden opgevangen binnen de huidige capaciteit. Er zijn dan nog maximaal 78 kamers extra benodigd, bij een gewenste bezetting van 65% is er sprake van een kleine overcapaciteit.

Naast de toename van de groei is er ook sprake van een behoefte aan modernisering/vervanging van het bestaande aanbod. Uitgaande van een (fiscale) levensduur van vastgoed van 50 jaar wil dat zeggen dat op jaarbasis 2% van het aanbod moet worden vervangen. Deels zal dat gebeuren door renovatie van het aanbod, maar ook door stoppende bedrijven (bijvoorbeeld door gebrek aan opvolging of omvorming naar reguliere appartementen) en nieuwbouw van hotelkamers. In praktijk blijkt dit een verhouding van 50/50 te zijn. Dat wil zeggen dat er een jaarlijkse vervangingsvraag bestaat van 1% van het aantal kamers: 301 kamers. Per saldo is er daarmee een vraag naar nieuwe kamers in de bandbreedte 287 – 379, de komende 10 jaar.

Parameter	**Waarde**		
gewenste bezettingsgraad	*60%*	*65%*	*berekening*
Huidige vraag op jaarbasis	591.074	591.074	3.010*53,8%*365
Toekomstige vraag	706.512	706.512	591.074*(1,018^10-1)
Toename vraag	115.438	115.438	706.512 - 591.074
Op te vangen binnen bestaande capaciteit	68.116	123.049	3.010*60% of 65%*365 – 591.074
Extra capaciteit benodigd	47.322	-7.611	115.438 – 68.116 of 123.049
extra cap. Benodigd / kamers	78	-14	47.322*60%/365 of -6.711*65%/365
vervangingsvraag / kamers	301	301	3.010*1%*10
Behoefte in nieuwbouwkamers	379	287	78+301 of -14+301

Tabel 2.1 Behoefteberekening hotelkamers Limburgs Heuvelland

2.1. Conclusie

Er is in de relevante regio behoefte aan 287-397 nieuwe hotelkamers. Gelet op de analyse in hoofdstuk 3 en 4, is vooral het toevoegen van 4 sterrenkamers kansrijk.

CONCEPT

3. Vergelijking hotelaanbod

3.1. Kenmerken en trends aanbod hotelkamers en hotels

De relevante regio[1] beschikt met 3.010 bedden over 45% van de hotelkamers in de toeristische regio Limburg[2] en 35% van alle bedden in de Provincie Limburg.

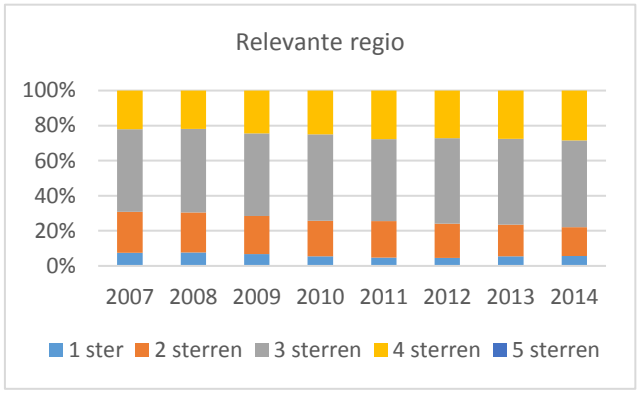
Wat opvalt, is dat het totale aanbod aan hotelkamers in het heuvelland is afgenomen, terwijl het aanbod in de rest van Zuid-Limburg en Limburg iets is toegenomen. Het aanbod in Nederland is veel sterker toegenomen dan in Limburg. Hieruit wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van het aanbod in het heuvelland afwijkt van de rest van Zuid-Limburg.

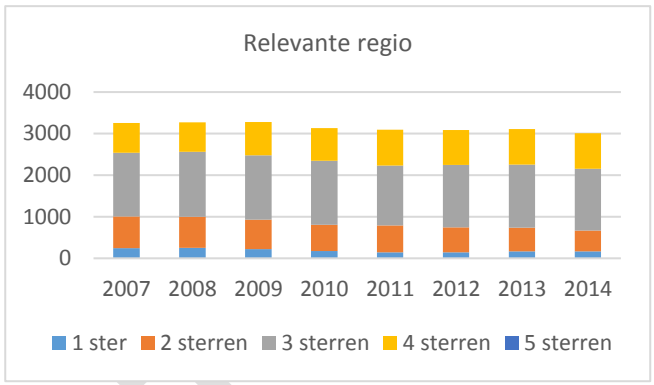
Ook de kwaliteit van de hotelkamers in de het heuvelland wijkt af. Het aandeel 1 en 2 sterrenkamers is overal afgenomen. Het aanbod aan 3 sterrenkamers is redelijk stabiel. Het aanbod aan 4 sterrenkamers is beperkt toegenomen terwijl het aantal 4 sterrenkamers in de rest van Zuid Limburg fors is toegenomen.

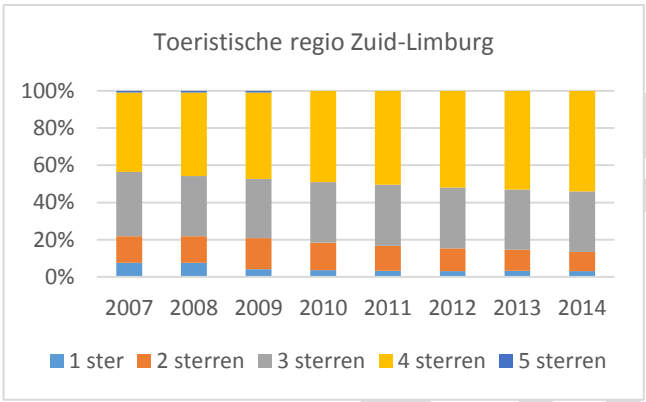
Het aantal hotels neemt in heel Zuid-Limburg af (met name 1 en 2 sterrenhotels). Het aanbod in Limburg is stabiel en het aanbod in Nederland neemt iets toe.

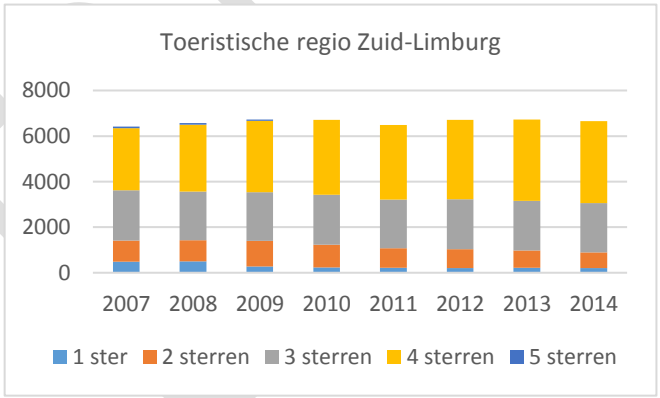
[1] De gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Simpelveld, Vaals, Valkenburg en Voerendaal
[2] De gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

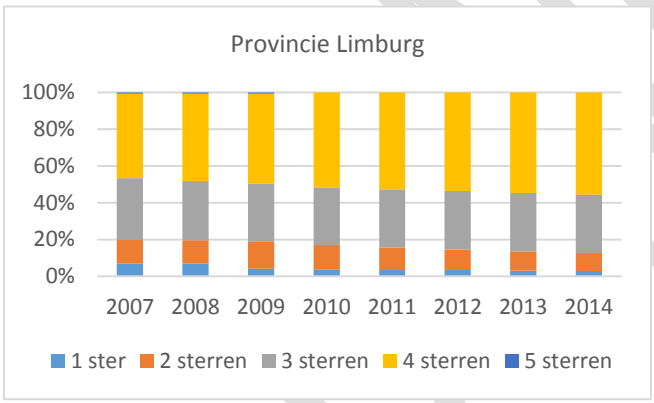
3.1.1. Vergelijking hotelkamers 2007-2014 in percentages en aantallen (bron: horecaDNA, bewerking Rho adviseurs)

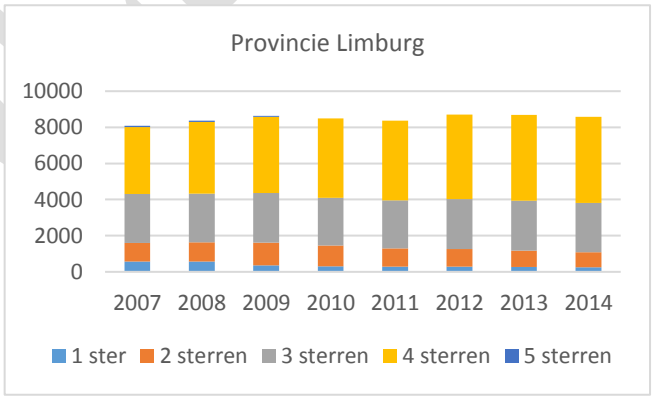


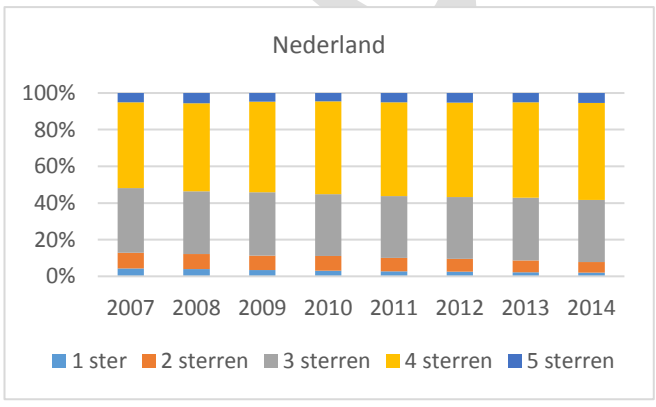


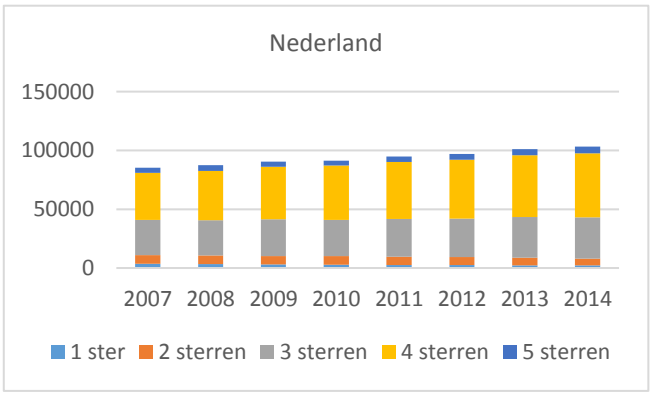




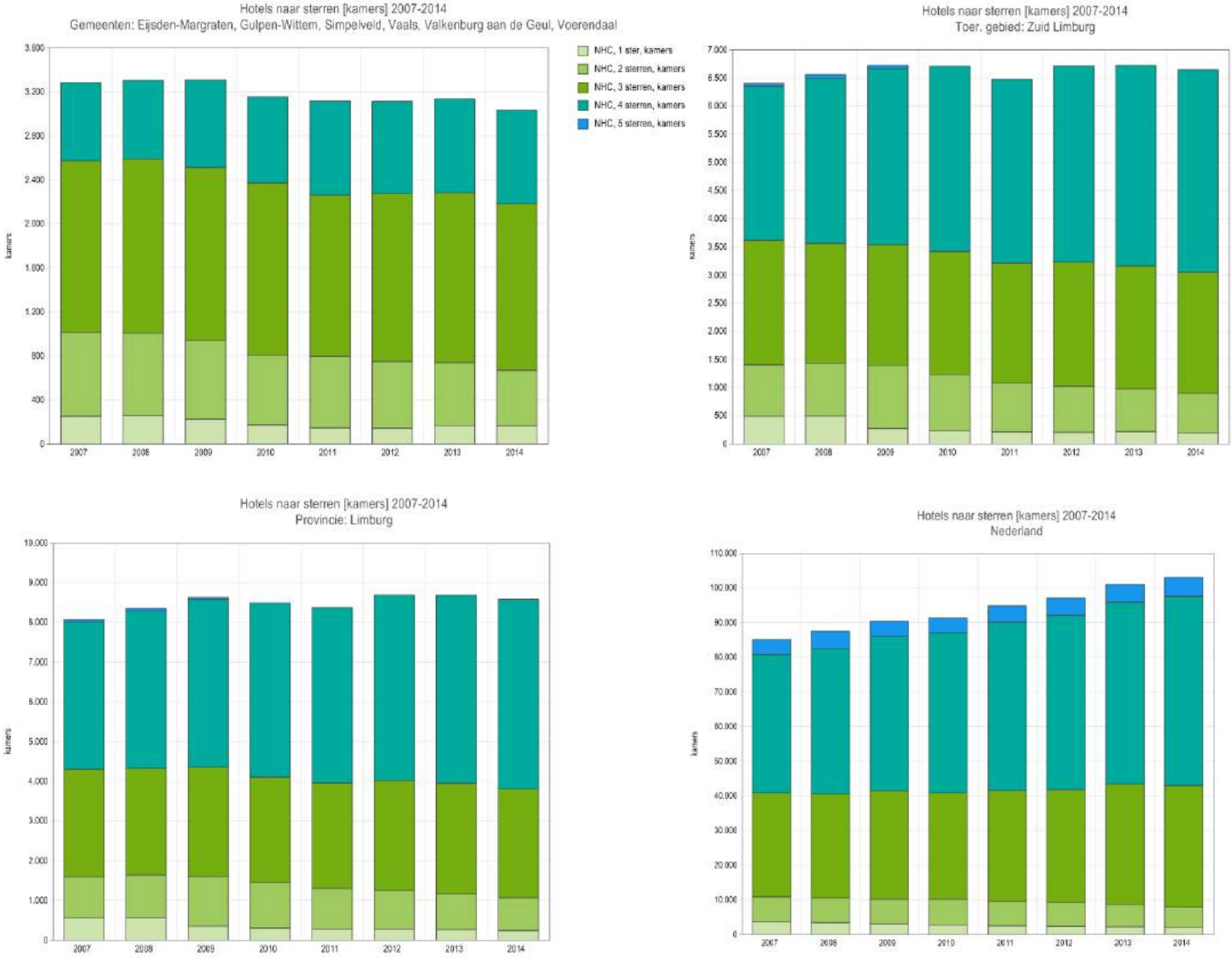




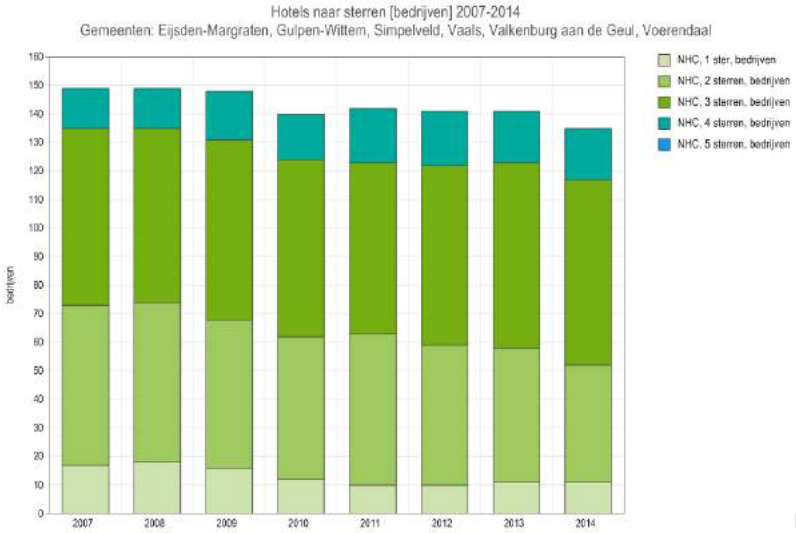


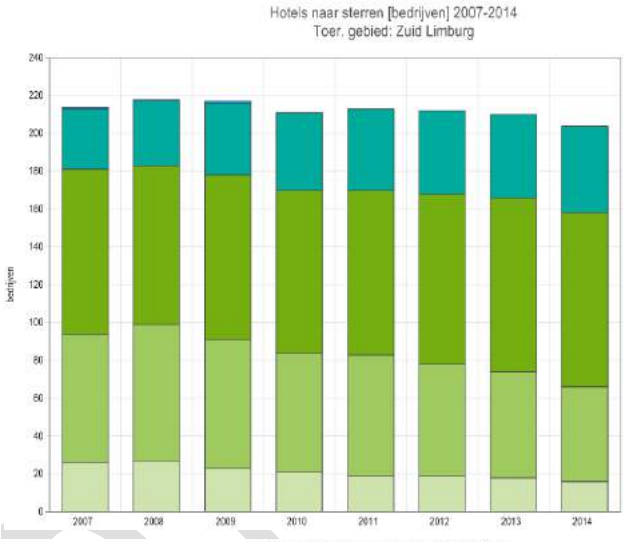


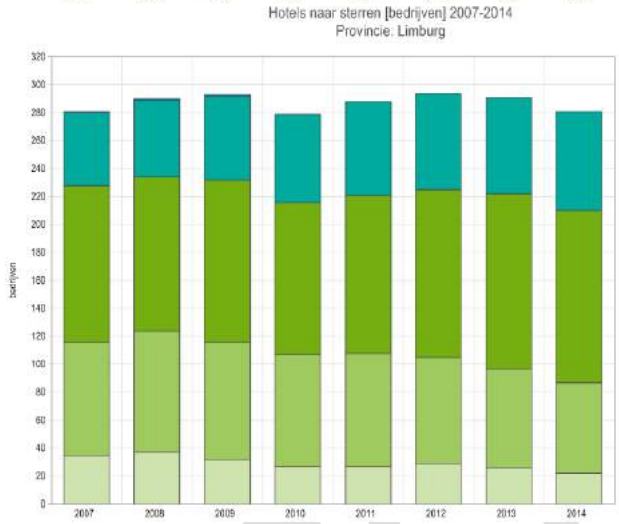
3.1.2. Vergelijking aanbod hotelkamers 2007-2014 (bron HorecaDNA)

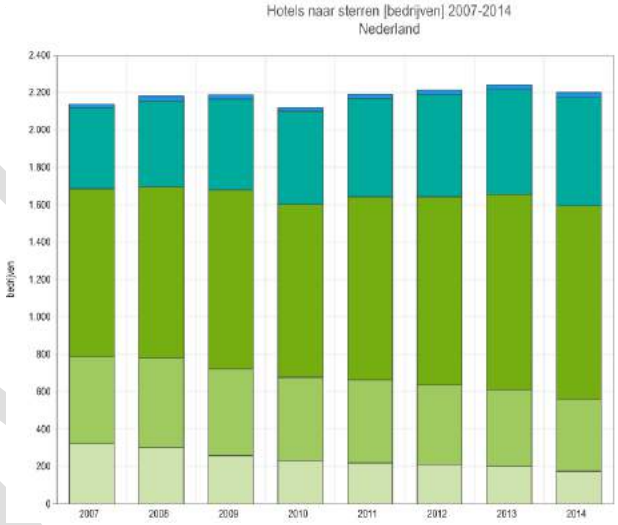


3.1.3. Vergelijking aantal Hotels 2007-2014 (bron HorecaDNA)









3.1.4. Data hotelkamers in cijfers

relevante regio	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2007-2014
1 ster	244	252	220	173	146	143	170	168	-76
2 sterren	762	745	712	631	646	601	564	497	-265
3 sterren	1533	1563	1547	1543	1442	1502	1523	1491	-42
4 sterren	715	714	798	782	858	841	854	854	139
5 sterren	0	0	0	0	0	0	0	0	0
totaal								3010	-244
Toeristische regio Zuid-Limburg	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2007-2014**
1 ster	489	495	278	237	214	211	218	205	-284
2 sterren	917	937	1118	998	866	817	760	693	-224
3 sterren	2214	2132	2145	2183	2137	2197	2180	2157	-57
4 sterren	2731	2941	3125	3289	3265	3488	3567	3598	867
5 sterren	60	60	60	0	0	0	0	0	-60
totaal								6653	242
Provincie Limburg	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2007-2014**
1 ster	563	571	355	303	290	292	270	246	-317
2 sterren	1033	1072	1256	1147	1016	967	901	834	-199
3 sterren	2714	2686	2745	2656	2652	2772	2775	2731	17
4 sterren	3707	3970	4225	4389	4418	4669	4747	4778	1071
5 sterren	60	60	60	0	0	0	0	0	-60
totaal								8589	512
Nederland	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2007-2014**
1 ster	3646	3418	3071	2841	2528	2438	2292	2136	-1510
2 sterren	7247	7154	7095	7299	7052	6830	6486	5915	-1332
3 sterren	30062	29990	31378	30802	32015	32642	34626	34899	4837
4 sterren	39879	42098	44589	46278	48508	50165	52568	54613	14734
5 sterren	4335	4890	4330	4151	4824	5033	5126	5541	1206
totaal								103104	17935

12 Vergelijking hotelaanbod

CONCEPT

4. Achtergronden actuele regionale behoefte hotel en dagrecreatie

Jaarlijks geeft de Provincie Limburg een toeristische trendrapportage uit met de belangrijkste trends en kengetallen voor het toerisme van Limburg. De Toeristische trendrapportage 2015-2016 (februari 2017) levert actuele input voor het bepalen van de behoefte aan hotelkamers en dagrecreatie.

4.1. Drie kansen voor Limburg

De trendrapportage signaleert drie grote kansen voor Limburg. De kansen zijn gericht op nieuwe, beter bestedende doelgroepen, die minder prijsgevoelig zijn en waar Limburg een duurzaam concurrentievoordeel heeft ten opzichte van andere provincies:

1. Limburg = buitenlandgevoel

- Zet verder in op dagbezoek uit de grenslanden. Limburg is buitenland en dat heeft aantrekkingskracht. Benut de langgerekte grensligging nog verder door Belgisch en Duits dag- en verblijfstoerisme (short-break) te bevorderen. Blijf investeren in voldoende krachtige en onderscheidende motieven voor beter bestedende inwoners uit buurlanden om Limburg te bezoeken. Dit is dé kans voor dagtoerisme in Limburg.
- Zet in op beter bestedende Nederlanders. Benut het krachtige imago van 'bourgondisch buitenlandgevoel' onder Nederlanders door in te zetten op nieuwe en meer bestedende doelgroepen met nieuwe verblijfsmotieven. Dit betekent een beleidsmatige focus op de meer bestedende verblijfssectoren bungalows en hotels. En focus op hoog bestedende dagrecreatieve segmenten zoals: recreatief winkelen, cultureel aanbod, attracties, evenementen en uitgaansfaciliteiten. Dit aanbod moet in alle gevallen onderscheidend zijn om gasten van buiten de provincie te trekken.

2. Demarreren in de regio

Verandering gebeurt in de regio. Dichtbij gasten, ondernemers, inwoners en met de lokale overheid.
Bron: Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2016 (CBS, NRIT, e.a.)
Zet in op de uitvoering van ondernemers gedreven ontwikkelagenda's van de vrijetijdseconomie in de regio's. Een ontwikkelagenda is een actielijst met projecten die ondernemers helpen samenwerken en innoveren. Samenwerking tussen regionale overheid en ondernemers is hierbij essentieel. De agenda's moeten opgesteld worden vanuit het regionale DNA en inspelen op kansrijke doelgroepen, motieven en trends. In verschillende deelgebieden wordt hier al stevig aan gewerkt (bijvoorbeeld in Noord-Limburg).

- Stel (aangescherpte) economische groeidoelstellingen vast met elkaar en stuur op de voortgang via het provinciale vrijetijdsdashboard. Sommige regio's moeten vernieuwen, andere moeten inzetten op kwaliteit, innovatie en/of cross-overs;
- Stimuleer de regio's om tot uitvoering van ambitieuze ontwikkelagenda's te komen. Voorzie in uitvoeringskracht.

3. Ontwikkel gastvrije zakenclusters

Ontwikkel de zakelijke clusters in Limburg (zoals de Brightlands campussen) door en verbindt de gastvrijheidseconomie daar op een slimme en expliciete manier aan. Daarmee wordt zakelijk Limburg

onderscheidend: in Limburg is het gastvrij zakendoen in een bourgondische ambiance. Werken is onderdeel van het leven; de kwaliteit van leven en werken in Limburg is uitzonderlijk hoog.
Om deze propositie te verzilveren is het nodig om:

- doelen te stellen die kwantitatief meetbaar zijn, zoals groeidoelstellingen (en deze te monitoren/op te volgen);
- een zakelijke gastvrijheidsstrategie uit te stippelen;
- kansrijke cross-overs te benutten (bijvoorbeeld tussen voedselinnovatie en gastvrijheid);
- langjarige structuurversterkende investeringen te doen in bijvoorbeeld (inter)nationale bereikbaarheid, congressen, evenementen en ondersteunend aanbod.

4.2. Verblijfstoerisme in Limburg

Limburg telt in 2015 ruim 20.000 slaapplaatsen in de hotelmarkt. Het aantal slaapplaatsen is met ruim 7,5% toegenomen ten opzichte van 2008.
De bezettingsgraad in de hotelsector groeide licht tot bijna 54%. Landelijk ligt de gemiddelde hotelbezetting hoger.

Tabel 3.7 Bezettingsgraad in Limburg en Nederland in 2008 en 2015, per logiesvorm

Logiesvorm	Limburg		Nederland	
	2008	2015	2008	2015
Hotels	52,4	53,8	60,0	60,5
Vakantiewoningen	60,7	48,8	45,5	42,3
Kamperen toeristisch	12,2	14,9	19,8	19,4

Voor alle types logiesvormen met uitzondering van de vaste standplaatsen zijn de bestedingen substantieel gegroeid. Er is sprake van een afnemend marktaandeel op de hotelmarkt. Dit betekent dat de toename aan bestedingen in Nederland relatief groter is dan in Limburg.

Tabel 3.9 Bestedingen verblijfstoerisme, per logiesvorm

Logiesvorm/segment		Limburg 2008		Limburg 2015		Groei Limburg	Groei NL	Groei NL excl. A'dam
		Bestedingen	Marktaandeel	Bestedingen	Marktaandeel			
Toeristisch	Hotels	€ 207 miljoen	11,5%	€ 235 miljoen	8,0%	13%	78%	73%
	Vakantiewoningen	€ 269 miljoen	15,8%	€ 328 miljoen	15,8%	22%	36%	36%
	Kamperen toeristisch	€ 58 miljoen	9,4%	€ 59 miljoen	9,6%	3%	23%	23%
	Overig	€ 4 miljoen	3,8%	€ 4 miljoen	5,3%	15%	-/-17%	-/-17%
	Vast	€ 22 miljoen	7,3%	€ 12 miljoen	4,7%	-/-45%	-/-14%	-/-14%
Zakelijk		€ 220 miljoen	7,2%	€ 265 miljoen	5,9%	20%	45%	39%
Totaal		**€ 780 miljoen**	**10,2%**	**€ 903 miljoen**	**8,0%**	**16%**	**48%**	**41%**

Onderstaande tabel geeft per segment aan hoe de gemiddelde verblijfsduur en de besteding (per overnachting en per dag) zich ontwikkeld hebben.

Tabel 1 Ontwikkelingen verblijfstoerisme, per logiesvorm

Segment		Gasten (x1000)		Gem, verblijfsduur overnach-tingen		Gem. bestedingen per persoon per nacht	
		2008	2015	2008	2015	2008	2015
Binnen Lands	Hotels	559	498	2,7	2,6	€ 85,62	€ 86,97
	Vakantie-woningen	1.124	1.118	5,0	5,0	€ 36,33	€ 39,78
	Campings	264	248	7,5	8,5	€ 26,17	€ 23,46
Buiten-lands	Hotels	226	325	1,7	1,7	€ 198,86	€ 228,95
	Vakantie-woningen	281	399.	4,0	4,2	€ 53,58	€ 62,59
	Campings	29,9	57	4,3	3,7	€ 46,58	€ 45,35
Zakelijk binnenlands (hotel)		n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	€ 129,00	€194,20
Zakelijk buitenlands (hotel)		193	191	1,7	1,7	€ 295,00	€ 331,34

Binnenlandse toeristische markt
De binnenlandse toeristische markt (verblijfstoerisme) bleef qua bestedingen in Limburg stabiel op € 387 miljoen. In de periode 2008-2015 waren er wel fluctuaties, maar van een duidelijke trend is geen sprake. Het aantal binnenlandse overnachtingen nam overigens minimaal af (met 1%), de stabilisatie wordt veroorzaakt door een lichte stijging van de bestedingen per nacht. Er was met name sprake van een groei in de bungalowmarkt, terwijl het aantal hotelovernachtingen van Nederlandse gasten afnam. Het sterkste verschil met het landelijk beeld is te vinden in de hotelsector, waarvan de bestedingen landelijk sterk toenamen.

Tabel 2.3 laat de toe- en afname van binnenlands verblijfstoerisme per segment zien.

Tabel 2.3 Ontwikkelingen bestedingen binnenlands verblijfstoerisme naar sector 2008-2015

Logiesvorm	Bestedingen 2008	Bestedingen 2015	Groei
Hotels	€ 129,3 miljoen	€ 111,5 miljoen	-/-14%
Bungalowparken	€ 204,3 miljoen	€ 222,5 miljoen	+9%
Campings	€ 51,8 miljoen	€ 49,5 miljoen	-/-4%
Overig	€ 3,1 miljoen	€ 3,6 miljoen	+16%
Totaal	**€ 388,4 miljoen**	**€ 387,0 miljoen**	0%

4.3. Dagtoerisme in Limburg

Tabel 4.4 geeft een overzicht van de bestedingen in 2008 en 2015, het marktaandeel dat Limburg met deze bestedingsniveaus haalde, de ontwikkeling van de bestedingen, en het groeicijfer in Nederland.

Tabel 4.4 Bestedingen dagtoerisme, per activiteitcategorie

Activiteit	Limburg 2008		Limburg 2015		Groei Limburg	Groei Nederland
	Bestedingen	Marktaandeel	Bestedingen	Marktaandeel		
Buitenrecreatie	€ 301 miljoen	8,6%	€ 210 miljoen	7,0%	-/-30%	-/-13%
Waterrecreatie en sport	€ 11 miljoen	3,5%	€ 24 miljoen	9,3%	119%	-/-17%
Bezoek sportwedstrijden	€ 19 miljoen	6,3%	€ 17 miljoen	6,1%	-/-1%	1%
Wellness	€ 39 miljoen	9,1%	€ 42 miljoen	4,8%	7%	106%
Bezoek aan attracties	€ 118 miljoen	7,0%	€ 113 miljoen	6,4%	-/-4%	5%
Bezoek evenementen	€ 194 miljoen	11,5%	€ 115 miljoen	5,8%	-/-41%	17%
Winkelen voor plezier	€ 704 miljoen	8,2%	€ 694 miljoen	8,2%	-/-1%	-/-1%
Bezoek culturele activiteiten	€ 91 miljoen	5,6%	€ 72 miljoen	3,3%	-/-21%	32%
Uitgaan	€ 566 miljoen	8,4%	€ 492 miljoen	5,9%	-/-13%	25%
Totaal binnenlands dagtoerisme	**€ 2,0 miljard**	**8,2%**	**€ 1,8 miljard**	**6,5%**	**-/-13%**	**10%**
Duits dagbezoek	€ 912 miljoen	10,2%	€ 1,2 miljard	**30,8%**	**33%**	**26%**
Totaal dagtoerisme excl. Vlaams	**€ 2,9 miljard**	**10,6%**	**€ 3,0 miljard**	9,6%	1%	12%
Vlaams dagbezoek	n.b.		€ 436 miljoen			
Totaal dagtoerisme			**€ 3,4 miljard**			

In totaal is de groei van het dagtoerisme lager dan in Nederland.
Daar staat tegenover dat de bestedingen tijdens buitenlands dagtoerisme van Duitse toeristen fors zijn gegroeid, met liefst 33%. Dat leidt er ook toe dat de dagrecreatieve bestedingen in totaliteit licht toegenomen zijn, met circa 1%. De Vlaamse dagbestedingen zijn ook fors met € 436 miljoen. Groeicijfers van het Vlaams dagbezoek zijn niet bekend.
Uit tabel 4.5 worden ook de verschillen per regio duidelijk. Daaruit blijkt dat door de lichte groei van binnenlands dagtoerisme en de sterke groei van buitenlands dagtoerisme (excl. Vlaams toerisme) MiddenLimburg in beide segmenten het marktaandeel licht verhoogd heeft.

Tabel 4.5 Bestedingen dagtoerisme, per regio

Regio	Limburg 2008		Limburg 2015		Groei
	Bestedingen (x1000)	Markt-aan-deel	Bestedingen (x1000)	Markt-aan deel	
Binnenlands dagtoerisme					
Noord-Limburg	€ 0,5 miljard	25%	€ 0,4 miljard	23%	-/-18%
Midden-Limburg	€ 0,4 miljard	20%	€ 0,4 miljard	25%	3%
Zuid-Limburg	€ 1,1 miljard	5%	€ 0,9 miljard	52%	-/-17%
Totaal binnenlands dagtoerisme	**€ 2,0 miljard**		**€ 1,8 miljard**		-/-13%
Buitenlands dagtoerisme					
Noord-Limburg	€ 0,2 miljard	25%	€ 0,3 miljard	23%	26%
Midden-Limburg	€ 0,2 miljard	20%	€ 0,3 miljard	25%	57%
Zuid-Limburg	€ 0,5 miljard	55%	€ 0,6 miljard	52%	28%
Buitenlands dagbezoek Duitsers	**€ 0,9 miljard**		**€ 1,2 miljard**		33%
Totaal dagtoerisme excl. Vlaams	**€ 2,9 miljard**		**€ 3,0 miljard**		1%

Tabel 2 Ontwikkelingen dagtoerisme, per hoofdcategorie

Activiteit	Aantal activiteiten		Gemiddelde besteding per activiteit	
	2008	2015	2008	2015
Buitenrecreatie	37.717.961	33.085.654	€ 7,97	€ 6,34
Waterrecreatie en sport	2.173.357	2.395.810	€ 5,12	€ 10,14
Sportwedstrijd bezoeken	1.123.383	1.233.042	€ 15,63	€ 14,06
Wellness \ beauty \ ontspanning	1.240.408	1.495.093	€ 31,53	€ 28,11
Attracties bezocht	11.653.133	10.789.193	€ 10,10	€ 10,48
Evenementen bezocht	8.409.625	8.915.444	€ 23,11	€ 12,85
Winkelen voor plezier \ Funshoppen	16.780.375	14.875.869	€ 41,93	€ 46,67
Cultuur	4.862.122	5.466.929	€ 18,79	€ 13,18
Uitgaan	29.099.671	26.021.270	€ 19,45	€ 18,91

4.4. Verblijfstoerisme in Zuid Limburg

Tabel 5.7 laat de meest belangrijke cijfers op het gebied van het verblijfstoeristische aanbod in Zuid-Limburg zien. Wat opvalt is dat het marktaandeel van Zuid-Limburg in 2015 op alle terreinen is afgenomen ten opzichte van 2008. Dat heeft niet zozeer met een daling in het aanbod in Zuid-Limburg te maken, maar meer met de explosieve ontwikkeling in met name Midden-Limburg. In Noord-Limburg is bovendien in de hotelmarkt geïnvesteerd. In Zuid-Limburg is het aantal slaapplaatsen in 2015 toegenomen ten opzichte van 2008, maar relatief gezien minder snel dan in de andere regio's. Met 75% van het Limburgs aanbod op de hotelmarkt blijft Zuid-Limburg dominant.

Tabel 5.7 Verblijfstoeristisch aanbod Zuid-Limburg, naar logiesvorm

Logiesvorm	Aantal slaapplaatsen	Marktaandeel 2008	Marktaandeel 2015
Hotels	15.651	79%	75%
Vakantiewoningen	10.545	27%	24%
Kamperen toeristisch	27.184	43%	40%

Het aantal overnachtingen in Zuid-Limburg is in 2015 lager dan in 2008.

Tabel 5.8 Aantal overnachtingen in Zuid-Limburg, naar logiesvorm

Logiesvorm	Over-nachtingen 2008	Over-nachtingen 2015	Groei Zuid-Limburg	Markt-aandeel in Limburg 2015
Hotels	2.661.206	2.311.821	-/-13%	78%
Vakantiewoningen	1.762.071	1.732.000	-/-2%	25%
Kamperen toeristisch	1.205.577	961.321	-/-20%	41%
Overig	69.311	41.055	-/-41%	33%
Totaal toeristisch	5.698.165	5.046.197	-/-11%	41%

Het aantal binnenlandse toeristische hotelovernachtingen in Limburg is gedaald, tegen de landelijke trend in (door een sterkere toename van het aanbod dan de vraag).
Limburg verloor per saldo marktaandeel in dit segment in Nederland in termen van bestedingen (van 15,2% naar 13,5%), terwijl de bestedingen in Limburg zelf vrijwel gelijk bleven. Dat wordt grotendeels veroorzaakt door de samenstelling van het aanbod. De gemiddelde hotelgast besteedt meer dan de bungalow-en campinggast. Omdat landelijk gezien het aandeel hotelovernachtingen in de binnenlandse markt groeide terwijl in Limburg het aandeel (van de beter bestedende hotelgast) afnam, nam de gemiddelde besteding per overnachting in Limburg minder sterk toe dan landelijk.

Het type hotelaanbod kan de ontwikkelingen ook meer kwalitatief verklaren. Het hotelaanbod in Limburg is gefocust op Zuid-Limburg en kent in Limburg veel relatief kleinschalige (familie)hotels (het gemiddelde Limburgse hotel kent 23 kamers, landelijk is dat 36).
Ondanks de vaak goede locaties ontbreekt het in de hotelsector soms aan marketingkracht en schaalniveau om effectief in te spelen op veranderingen in de (hotel)markt.

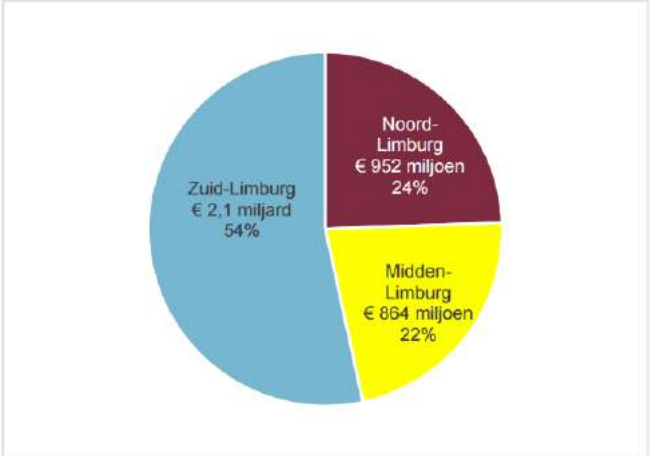
4.5. Dagtoerisme Zuid-Limburg

Het aantal uitstapjes komt in Zuid-Limburg in 2015 op 54,2 miljoen uit. Daarmee is het totale aantal uitstapjes 10% lager dan in 2008. Ook in Zuid-Limburg zijn de activiteitencategorieën buitenrecreatie en uitgaan de meest populaire categorieën. Verder halen winkelen voor plezier en het bezoek aan attracties een marktaandeel van meer dan 10%.

4.6. Bestedingen dag- en verblijfstoerisme Zuid-Limburg

De bestedingen in Zuid-Limburg zijn in 2015 op nagenoeg hetzelfde niveau als in 2008 (circa € 2,1 miljard).

Figuur 5.1 Verdeling bestedingen naar regio



Bestedingen op het gebied van buitenlands verblijfstoerisme zijn, net als in de andere Limburgse regio's, fors toegenomen, met 51%. Buitenlandse toeristen weten Zuid-Limburg te vinden en geven ook geld uit in de regio. De zakelijke markt heeft zich eveneens goed ontwikkeld in Zuid-Limburg. Het Zuid-Limburgs marktaandeel qua zakelijke bestedingen blijft met 75% bijzonder hoog. Bestedingen aan dagtoerisme en binnenlands verblijfstoerisme namen af.

Tabel 5.9 Bestedingen in Zuid-Limburg, verblijfstoerisme en dagtoerisme

Segment	Bestedingen 2015	Groei Zuid-Limburg	Marktaandeel in Limburg 2015
Verblijfstoerisme			
Binnenlands	€ 188,4 miljoen	-/-10%	49%
Buitenlands	€ 122,7 miljoen	51%	51%
Zakelijk	€ 199,8 miljoen	15%	75%
Dagtoerisme			
Binnenlands	€ 931,8 miljoen	-/-17%	52%
Buitenlands (excl. Vlaams)	€ 637,3 miljoen	28%	52%
Totaal toeristisch	€ 2.083,8 miljoen	0%	53%

4.7. Conclusies

Het initiatief geeft invulling aan de kansen die in de trendrapportage worden benoemd en zet verder in op dagbezoek uit de grenslanden. Blijf investeren in voldoende krachtige en onderscheidende motieven voor beter bestedende inwoners uit buurlanden om Limburg te bezoeken. Dit is dé kans voor dagtoerisme in Limburg.
Zet in op beter bestedende Nederlanders. Benut het krachtige imago van 'bourgondisch buitenlandgevoel' onder Nederlanders door in te zetten op nieuwe en meer bestedende doelgroepen met nieuwe verblijfsmotieven. Dit betekent een beleidsmatige focus op de meer bestedende verblijfssectoren bungalows en hotels. En focus op hoog bestedende dagrecreatieve segmenten zoals: recreatief winkelen, cultureel aanbod, attracties, evenementen en uitgaansfaciliteiten. Dit aanbod moet in alle gevallen onderscheidend zijn om gasten van buiten de provincie te trekken.

Tevens wordt voorgesteld om de zakelijke clusters in Limburg te verbinden met de gastvrijheidseconomie. Daarmee wordt zakelijk Limburg onderscheidend: in Limburg is het gastvrij zakendoen in een bourgondische ambiance. Werken is onderdeel van het leven; de kwaliteit van leven en werken in Limburg is uitzonderlijk hoog. Om deze propositie te verzilveren is het nodig om kansrijke cross-overs te benutten (bijvoorbeeld tussen voedselinnovatie en gastvrijheid). Het beoogde initiatief geeft hier invulling aan, door het verbinden van een nieuw zakelijk cluster die in het agrarisch productiegebied moet liggen.

Zuid-Limburg heeft zich binnen Limburg minder sterk ontwikkeld op dag- en verblijfsrecreatie, maar is nog steeds dominant. De groei zit met name in buitenlands toerisme.
Verder is geconstateerd dat het hotelaanbod in Limburg is gefocust op Zuid-Limburg en in Limburg veel relatief kleinschalige (familie)hotels kent (het gemiddelde Limburgse hotel kent 23 kamers, landelijk is dat 36). Ondanks de vaak goede locaties ontbreekt het in de hotelsector soms aan marketingkracht en schaalniveau om effectief in te spelen op veranderingen in de (hotel)markt.

Bijlage 5 Advies Verantwoordingsplicht Groepsrisico

Advies

Omschrijving zaak	Advies (externe) veiligheid
Zaaknummer	2017-205506
Datum	22 januari 2018
Bevoegd gezag	Gemeente Gulpen-Wittem
Behandelaar	R.H.W. Damoiseaux +31 6 55 41 89 07 rhw.damoiseaux@rudzl.nl

Bijlagen	Bijlage 1: Verantwoordingsplicht Groepsrisico Bijlage 2: Advies Veiligheidsregio Zuid-Limburg

Aanvrager / bevoegd gezag	**Gemeente Gulpen-Wittem**		
Contactpersoon	De heer S. van Mulken		
Soort advies	Advies externe veiligheid		
Toelichting	Concept verantwoordingsplicht groepsrisico D'n Hoaf Nijswiller		
Extern kenmerk	-		
Zaaknummer	2017-205506		
Adviseur RUDZL	R.H.W. Damoiseaux	Collegiale toets	Pascal Jacobs
E-mail	rhw.damoiseaux@rudzl.nl	Maastricht	22 januari 2018
Telefoon	06 55 41 89 07		
Bijlage(n)	Bijlage 1: Verantwoordingsplicht Groepsrisico Bijlage 2: Advies Veiligheidsregio Zuid-Limburg		

1. Omschrijving van de adviesaanvraag

Op 13 november 2017 heeft de gemeente Gulpen-Wittem de RUD Zuid-Limburg om advies gevraagd voor het opstellen van een concept verantwoordingsplicht groepsrisico inzake het concept voorontwerp Bestemmingsplan D'n Hoaf Nijswiller voor de realisatie van een Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg (hierna: ALP genoemd). Het plan is gelegen aan Hofstraat 14 te Nijswiller.

In het concept voorontwerp Bestemmingsplan D'n Hoaf Nijswiller, opgesteld door Rho adviseurs voor leefruimte, met projectnummer 20161758, van 11 januari 2018, is in paragraaf 4.8 het aspect externe veiligheid beschreven. In deze paragraaf wordt ook ingegaan op de verantwoording van het groepsrisico. Deze paragraaf wordt door ons echter niet als voldoende voor de verantwoordingsplicht van het groepsrisico bevonden. Derhalve wordt geadviseerd de bijlage 1 van dit advies toe te voegen aan het Bestemmingsplan D'n Hoaf Nijswiller.

2. Aanleiding

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de provinciale wegen N278 en N281. Als gevolg hiervan dient overeenkomstig het Bevt verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

De uiteindelijke afweging in het kader van de groepsrisicoverantwoording blijft de verantwoordelijkheid van de gemeente.

3. Conclusie

Met de toepassing van de vuistregels overeenkomstig de HART voor de "toetsing groepsrisico" is beoordeeld of de drempelwaarde voor de oriëntatiewaarde van het groepsrisico en de 10% van de oriëntatiewaarde overschreden wordt. Dit is niet het geval, het geen betekent dat een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk is en dat voor de planvorming volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Zoals in de verantwoordingsplicht groepsrisico (bijlage 1) is opgenomen, wordt geadviseerd om op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) de volgende maatregelen voor ALP voor te schrijven:

1. oriënteer vluchtwegen van de risicobron af, zijnde in Noordwestelijke richting;
2. het toepassen van zo min mogelijk glas aan de risicozijde van de N281 en het realiseren van parkeerplaatsen aan de oostelijke zijde;

3. het dusdanig ontwerpen van het hotel zodat niet-verblijf ruimten als berging, wc, trappenhuis aan de gevaarszijde zijn geplaatst;
4. risicocommunicatie om risicobewustzijn te vergroten.

De maatregelen genoemd onder 1 tot en met 3 betreffen bouwtechnische maatregelen en zullen via de omgevingsvergunning activiteit bouw geborgd moeten worden. De maatregel genoemd onder 4 betreft een organisatorische maatregel. Hiervoor geldt de gemeentelijke informatieplicht over voorbereiding op en alarmering bij rampen. Daarnaast zal er binnen het plan een duidelijk handelingsperspectief aanwezig moeten zijn. Dit kan mogelijk middels een privaatrechtelijke overeenkomst geregeld worden.

Bijlage 1

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Verantwoordingsplicht groepsrisico ALP Hofstraat 14 te Nijswiller

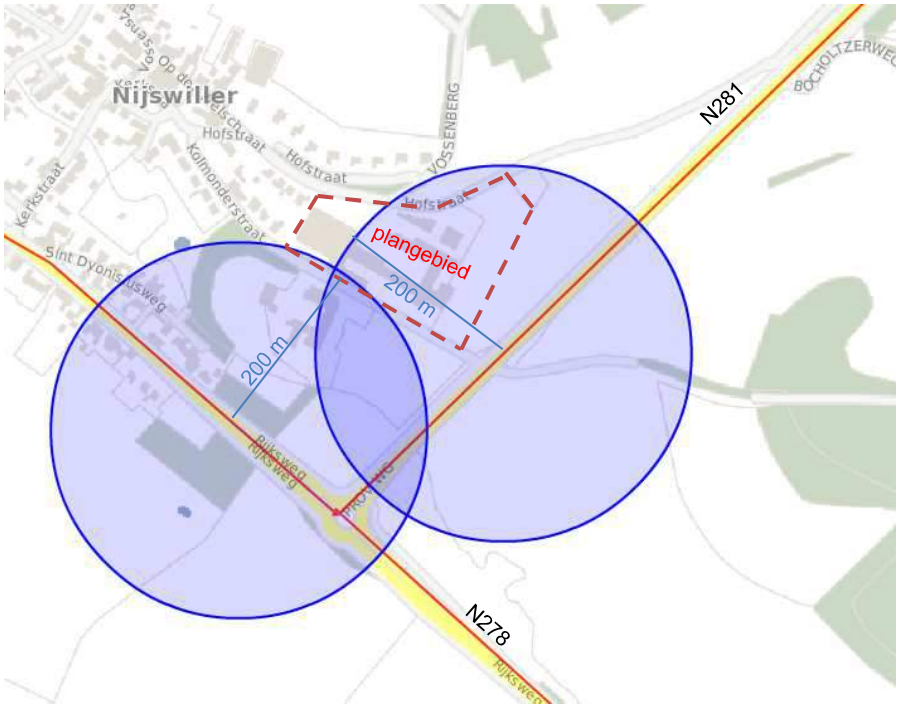
Inleiding

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een wettelijke taak van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem. Door de verantwoordingsplicht wordt het externe veiligheidsaspect meegewogen bij het maken van ruimtelijke keuzes.

Het Besluit transportroutes externe veiligheid (Bevt) geeft de veiligheidsregio een wettelijke adviestaak bij het invullen van de verantwoordingsplicht. Voor de onderdelen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Zuid-Limburg. Op 24 november 2015 en op 1 november 2017 heeft de Veiligheidsregio Zuid-Limburg haar advies inzake de betreffende planontwikkeling uitgebracht (zie bijlage 2). Het advies van de Veiligheidsregio Zuid-Limburg is verwerkt in onderstaande verantwoordingsplicht.

Bevt-wegtransport

Een groot gedeelte van het plan is gelegen binnen de 200 meter zone van de N281. Hierin is onder andere het hotel, het tweelaags parkeerdek en café/ restaurant met terras gelegen. De 200 meter zone van de N278 overschrijdt net de grenzen van het plangebied. Dit betreft met name groen en verhard terrein. In figuur 1 is een situatieschets opgenomen.



Figuur 1: 200 meter zone N281 en N278.

Op de Risicokaart zijn voor de N281 en de N278 geen telgegevens van transporten met gevaarlijke stoffen opgenomen. Uit de Risicokaart blijkt dat voor de huidige situatie voor beide provinciale wegen het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Uit de telgegevens van Rijkswaterstaat is af te leiden dat met name transport van GF3 (brandbare gassen) kan plaatsvinden over beide wegen voor de

bevoorrading van LPG tankstations en propaantanks (en nog mogelijk enkele LF1 en LF2 transporten (brandbare vloeistoffen)).

De Handleiding Risicoberekeningen Bevt (verder HART genoemd) geeft vuistregels waarmee ingeschat kan worden of de vervoersaantallen, bebouwingsafstanden en/of aanwezigheidsdichtheden tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico kan leiden.

Voor toetsing aan de oriëntatiewaarde van het groepsrisico zijn de volgende vuistregels van toepassing:

Vuistregels toetsing groepsrisico

Toetsing oriëntatiewaarde:

Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstromen gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBMII toe.

Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-6 (eenzijdige bebouwing) of 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-7 (2-zijdige bebouwing) wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.

Toetsing 10% van de oriëntatiewaarde

Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstromen gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBMII toe.

Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-6 (eenzijdige bebouwing) of 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-7 (2-zijdige bebouwing) wordt 10% van de oriëntatiewaarde niet overschreden.

Zoals hiervoor aangegeven vindt over de N281 en de N278 met name transport plaats van GF3. De eerste voorwaarden van de vuistregels is derhalve niet aan de orde.

Uit de populatieservice, welke gebaseerd is op de basisadministratie adressen en gebouwen (BAG), blijkt dat de voormalige onderwijslocatie van het Sophianum te Nijswiller een capaciteit heeft om aan 560 personen onderwijs te bieden. Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat in de nieuwe situatie maximaal 480 personen gelijktijdig aanwezig kunnen zijn in de dagperiode. In de nachtperiode zal zich dit beperken tot de hotelgasten en personeel. Het hotel beschikt over een 80 kamers met een 160 slaapplaatsen. Het totale terrein heeft een oppervlakte van ongeveer 2,7 ha. Uitgaande van de maximale bezettingsgraad is op het terrein is een dichtheid van circa 180 personen/ha aanwezig.

Ten opzichte van de bestaande situatie vindt er in de dagperiode geen toename plaats in personendichtheid. In de nachtperiode vindt er wel een toename plaats van personenaantallen.

De meest dichtbijgelegen bebouwing (hotel) is op ongeveer 80 meter afstand van de wegas van de N281 gesitueerd. Uit tabel 1-6 van de bijlage bij de HART blijkt dat bij een dergelijke bebouwingsafstand en aanwezigheidsdichtheid (uitgaande van eenzijdige bebouwing) de drempelwaarde voor het aantal GF3-transporten 550 GF3 betreft. Uit de telgegevens van Rijkswaterstaat is af te leiden dat de intensiteit op de

N281 veel lager is dan de drempelwaarde. De drempelwaarde voor de oriëntatiewaarde en de 10% van de oriëntatiewaarde zal niet worden overschreden. Op basis van deze beoordeling is een aanvullende berekening van de hoogte van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Hiermee kan bij de besluitvorming worden volstaan met een beperkte verantwoording van de risico's van de N281 en de N278.

In een beperkte verantwoording worden de volgende aspecten beschouwd:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- De mogelijkheden van personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de risicobron om zichzelf in veiligheid te brengen.

Maatgevend scenario
Over de N281 en N278 kunnen transporten plaatsvinden met GF3; het scenario BLEVE is derhalve het maatgevende scenario.

BLEVE-scenario
Met betrekking tot het vervoer van brandbare gassen zoals LPG of propaan over de weg is een incident mogelijk met een tankwagen geladen met één van deze stoffen met als gevolg het voltrekken van een BLEVE. Een BLEVE is een afkorting voor "Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion" (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie).

Aan de hand van dit scenario dient een uitspraak te worden gedaan over de bestrijdbaarheid van een incident door de hulpverleningsdiensten en over de zelfredzaamheid van de mensen in het invloedsgebied.

Bestrijdbaarheid

Beheersbaarheid
De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De veiligheidsregio moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende en adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen (bereikbaarheid) en bluswatervoorzieningen. Hierbij hanteert de veiligheidsregio's richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid".

Bereikbaarheid
Uit bovengenoemde handreiking volgt het advies dat de planlocatie goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is. In het advies van de Veiligheidsregio is aangegeven dat het plangebied bereikbaar is vanuit twee zijden.

Bluswatervoorziening
Voor de bestrijding van een brand dienen voldoende bluswatervoorzieningen beschikbaar te zijn. Ten aanzien van de eisen van de bluswatervoorziening is het Bouwbesluit 2012 het uitgangspunt. In het advies van de Veiligheidsregio is aangegeven dat de primaire bluswatervoorziening voldoende capaciteit heeft voor een eerste effectieve inzet.

Zelfredzaamheid
De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in het plangebied in staat zijn zich op eigen kracht (zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten) in veiligheid te brengen door te vluchten of te schuilen in een gebouw. Van belang hierbij is onder andere:

- mogelijkheden voor ontvluchting van gebied;
- mogelijkheden voor ontvluchting van gebouwen;
- schuilmogelijkheden in gebouwen;
- de mobiliteit van de aanwezigen;
- communicatie en informatie/alarmering.

Verminderd zelfredzame personen
Het plangebied laat geen objecten toe die specifiek bestemd zijn voor verminderd zelfredzame personen. Binnen het plangebied kunnen wel verminderd zelfredzame personen aanwezig zijn. Echter voor het plangebied kan er grotendeels vanuit worden gegaan dat de personen binnen het plangebied zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits tijdig gewaarschuwd, zonder hulp van de hulpverleningsdiensten

Mogelijkheden om slachtoffers te voorkomen
Het plangebied ligt volledig binnen het invloedsgebied van de GF3 stoffen. Het geplande hotel op het oostelijk terreingedeelte met horecavoorzieningen en congres- en vergaderfaciliteiten is geprojecteerd op een afstand van circa 80 meter van de N281 en op een afstand van circa 260 meter tot de N278. Op het westelijk terreingedeelte vindt de productie, retail en leisure met inbegrepen de ‘streekproductenwereld’ plaats op een afstand van circa 150 meter van de N281 en op een afstand van circa 200 meter van de N278.

Binnen een afstand van 150 meter zijn personen (ook in gebouwen) onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een (‘koude’) BLEVE. Buiten de 150 meter is, in het geval van een BLEVE, schuilen in een gebouw in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Op een afstand van tenminste 325 meter zijn de effecten van een BLEVE verminderd tot 1% letaal. In het geval van schuilen is het zaak een veilige plek binnen een gebouw op te zoeken buiten het bereik van rondvliegend glas. Na afloop van de BLEVE dient het gebied ontvlucht te worden om effecten door de secundaire branden te vermijden.

De functie-indeling, de infrastructuur en nieuw te realiseren bebouwing kan op verschillende manieren op de zelfredzaamheid inspelen. Zoals ook door de Veiligheidsregio Zuid-Limburg wordt geadviseerd kan mogelijk bij het ontwerp van het plan rekening worden gehouden met:

1. oriënteer vluchtwegen van de risicobron af, zijnde in Noordwestelijke richting;
2. het toepassen van zo min mogelijk glas aan de risicozijde van de N281 en het realiseren van parkeerplaatsen aan de oostelijke zijde;
3. het dusdanig ontwerpen van het hotel zodat niet-verblijf ruimten als berging, wc, trappenhuis aan de gevaarszijde zijn geplaatst.

Inrichting gebied
Bij de inrichting van het plangebied is het van belang dat de locatie goed te ontvluchten is om personen na afloop van een BLEVE weg te kunnen leiden van de calamiteit. Vluchtroutes dienen zoveel mogelijk personen direct van de calamiteit weg te leiden.

Daarnaast dient aandacht te zijn voor risicocommunicatie.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringsinstallatie en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op eerder genoemd scenario). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de bevolking tijdig gewaarschuwd wordt. Ook zal de invulling van de risicocommunicatie door de gemeente moeten worden uitgevoerd in het kader van de gemeentelijke informatieplicht over de voorbereiding op en alarmering bij rampen.

Bijlage 2

Advies Veiligheidsregio Zuid-Limburg

Zuid-Limburg

BRANDWEER

I.15.05606

Gemeente Gulpen-Wittem
t.a.v. Mevr. E. Vervuren-Lemmen
Postbus 56
6270 AB Gulpen

Postbus 35
6269 ZG Margraten
Tel: (088) 4507205,
Fax : (088) 4507202

Datum 24 november 2015
Kenmerk 2015.1000.0028
Bijlagen -
Onderwerp Advies BP D'n Hoaf.

Behandeld door Maurice Weelen
Doorkiesnummer 06-50203641
Uw kenmerk -

Geachte mevrouw Vervuren,

De brandweer heeft van u een ontwerp bestemmingsplan ontvangen. Het betreft het plan "D'n Hoaf" (NL.IMRO.1729.BPLDNHOAF-ON01). Het plan dient om de Sophianum locatie te Nijswiller te herbestemmen. Het plan dient om op de genoemde locatie, de vestiging van een Agro Leisure Park mogelijk te maken. In deze brief treft u het Externe Veiligheidsadvies van de brandweer aan. Het advies wordt opgesteld op basis van een analyse van de scenario's die effect hebben op het plangebied. Na het schetsen van het scenario volgt een advies omtrent maatregelen die doorgevoerd kunnen worden. De kans van optreden van dit scenario wordt niet meegewogen door de brandweer.

De brandweer brengt haar advies uit op basis van het Bevt. De veiligheidsregio adviseert op basis van dit besluit, het bevoegd gezag omtrent maatregelen gericht op het bestrijden van incidenten die binnen de inrichting kunnen plaatsvinden, als ook maatregelen gericht op het verhogen van de zelfredzaamheid van de personen in de omgeving van de inrichting.

De gevaarszetting.

Ten zuid-oosten van plangebied ligt de N281, dit is een weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats kan vinden, met name GF3 stoffen (propaan en lpg). Hetzelfde transport kan plaatsvinden over de N278. Deze weg is ten zuid-westen van het plangebied.

Figuur 1: plangebied.

De afstand tussen de twee wegen en het plangebied is dusdanig klein dat er wel effecten mogelijk op het plangebied ten gevolge van een incident op de provinciale wegen. Een incident waar de veiligheidsregio van uit gaat is het ontstaan van een koude BLEVE[1]. Een koude BLEVE ontstaat indien een tankwagen door een ongeluk dusdanig beschadigd raakt dat de wand van de tankwagen bezwijkt. De in de tankwagen opgeslagen propaan zal instantaan gaan koken. De kans dat de zo ontstane gaswolk zal ontsteken is groot. Na ontsteking ontstaat eer een vuurbal die een drukgolf en hittestraling veroorzaakt in de omgeving. Deze twee effecten zorgen voor schade in de omgeving. Naarmate de afstand van tankwagen waar een incident plaatsvindt tot de omgeving groter wordt, neemt de schade in de omgeving af.

In de volgende figuur is weergegeven welke effecten verwacht kunnen worden als functie van de afstand tot de gevarenbron (in dit geval de tankwagen).

GEMEENTE GULPEN-WITTEM
Ontvangen
26 NOV 2015
Zaak.nr.
Burg. Secr. Afd. RPEV Kopie

[1]: BLEVE = Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion, dit scenario is uitgewerkt onder de volgende link: http://www.scenarioboekev.nl/472/

Figuur 2: effectafstanden.

Het blijkt dat het plangebied deels binnen de 1e, voor een groot deel binnen de 2e en voor een klein deel binnen de 3e ring valt, indien zich een koude BLEVE voordoet op de N281.
Een BLEVE is ook mogelijk op de N278. Voor die weg geldt echter dat het plangebied binnen de 3e ring van effecten valt. Binnen de 3e ring zijn geen dodelijk slachtoffers te verwachten.

Het is nu duidelijk dat er effecten mogelijk zijn die weliswaar optreden buiten het plangebied, maar die wel invloed hebben op het plangebied.

Adviezen.
Het is niet mogelijk om in te grijpen in het ontstaan van het scenario van een koude BLEVE. Daarom treft u hieronder voornamelijk zelfredzaamheidsmaatregelen aan. Wij adviseren u om de volgende de volgende adviezen vast te leggen in de regels van het plan of in de verbeelding.

Advies 1, oriëntatie vluchtwegen.
Oriënteer de vluchtwegen dusdanig dat er in noord-westelijke richting ontvlucht kan worden, dus van de N281 af.

Advies 2, glasoppervlakten aan de zuid-oostelijke kant van het plangebied.
Om de hittestraling in de gebouwen te beperken, zorg dan voor het minimaliseren van het glasoppervlakte aan de zuid-oostelijke kant van het plangebied.

Advies 3, parkeerplaatsen op het oostelijk gedeelte van het plangebied.
Realiseer parkeerplaatsen aan de oostelijk kant van het plangebied. Hierdoor wordt er meer afstand gecreëerd tussen de bebouwing en de N281.

Advies 4, objecten met grootste aantallen personen in westelijk gedeelte van het plangebied.
Tracht het plangebied dusdanig in te richten dat de objecten waar het grootste aantal personen geconcentreerd is, in het westelijk gedeelte van het plangebied zijn gelokaliseerd.

Advies 5, bereikbaarheid van het plangebied.
Zorg dat het plangebied tweezijdig te benaderen is, liefst ook via een weg die op het plangebied aansluit vanuit westelijke richting.

Advies 6, bluswater.
Zorg binnen het plangebied voor een dekkende bluswatervoorziening zonder in te leveren op de huidige capaciteit.

De brandweer hoopt u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Graag horen wij van u of de voorgestelde maatregelen worden ingevoerd. Mocht u toch nog vragen of opmerkingen hebben, neem dan contact op met Maurice Weelen van de Brandweer Zuid Limburg op telefoonnummer 06 - 50203641 of per e-mail m.weelen@brwzl.nl.

Hoogachtend,

Commandant Brandweer Zuid-Limburg
Namens deze:

R.J.G. van den Bergh Mba
Teamleider Risicomanagement

Gemeente Gulpen-Wittem
T.a.v. dhr. S. van Mulken
Postbus 56
6270 AB Gulpen

Brandweer Zuid-Limburg
Postbus 35
6269 ZG Margraten

Tel: (088) 4507205
Fax: (088) 4507202

Datum	1 november 2017	**Behandeld door**	Mara van den Nieuwenhuizen
Kenmerk	2017.1081.0031	**Doorkiesnummer**	06 38150080
Bijlagen	Geen	**Collegiaal getoetst door**	Maurice Weelen
Onderwerp	Advies bestemmingsplan d'n Hoaf Nijswiller		

Geachte heer van Mulken,

Onlangs heeft u de brandweer Zuid-Limburg om advies gevraagd met betrekking tot het bestemmingsplan d'n Hoaf te Nijswiller. Onderstaand treft u het advies aan van de brandweer in het kader van externe veiligheid.

Op 25 november 2015 heeft de brandweer Zuid-Limburg reeds advies uitgebracht over dit plan. Er zijn echter wijzigingen doorgebracht ten aanzien van de ontwikkeling, waardoor een nieuw advies gewenst is.

Situatie
Het bestemmingsplan beoogt het mogelijk maken van een agroproductie en leisurepark op de plek waar het voormalige Sophianum college is gelegen. Hiervoor is een herbestemming van het plangebied noodzakelijk.

Risicobronnen en scenario's
In de directe omgeving van het plangebied liggen de volgende risicobronnen:

- **Transportroute N281**
  Vervoer van gevaarlijke stoffen, waaronder brandbare gassen (GF3).
  Afstand tot plangebied is ongeveer 80 meter.
- **Transportroute N278**
  Vervoer van gevaarlijke stoffen, waaronder brandbare gassen (GF3).
  Afstand tot het plangebied is ongeveer 180 meter.

  Het bijbehorende scenario is een BLEVE, dat zich uit in een drukgolf en een vuurbal.

  De 1%-letaliteitsgrens van een ongeval met GF3-stoffen ligt op 355 meter.

(bron: Handreiking Risicoanalyse Transportroutes)

Uit de toelichting valt op te maken dat er reeds met een deel van de maatregelen uit voorgaand advies rekening is gehouden. Zo zijn aan de kant van de N281 de raamoppervlakten beperkt en zijn aan de oostelijke zijde parkeerplaatsen gepland. Uit de tekeningen in de toelichting valt echter niet op te maken waar vluchtwegen zich bevinden. Derhalve blijft een deel van het voorgaande advies overeind staan.

Zelfredzaamheid
Ten aanzien van zelfredzaamheid adviseert de brandweer om de volgende maatregel te implementeren:

- Oriënteer vluchtwegen van de risicobronnen af, zijnde in Noordwestelijke richting.

Bestrijdbaarheid
De brandweer heeft geen aanvullend advies t.a.v. bestrijdbaarheid. Het plangebied is vanuit twee zijden bereikbaar. Daarnaast heeft de primaire bluswatervoorziening voldoende capaciteit voor een eerste effectieve inzet.

Indien u nog vragen of opmerkingen heeft, kunt u contact opnemen met Mara van den Nieuwenhuizen van de Brandweer Zuid-Limburg via telefoonnummer 06 – 38 15 00 80 of per e-mail m.van.den.nieuwenhuizen@brwzl.nl.

Hoogachtend,

Commandant Brandweer Zuid-Limburg
Namens deze:

J.J. Botterweg
Sectorhoofd Ontwikkeling & Expertise

Bijlage 6 Mobiliteitstoets

memo

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Postbus 150, 3000 AD Rotterdam
Telefoon: 010-2018555
Fax: 010-4121039
E-mail: info@rho.nl

Onderwerp:	Mobiliteitstoets Agro Leisure Park Nijswiller
Datum:	25 januari 2018
Referentie:	ing. K. van der Stelt, ing. R. Meijs

Inleiding
Er zijn plannen om op de locatie van het Sophianum in Nijswiller een Agro Leisure Park te realiseren. Deze ontwikkeling zal leiden tot veranderingen op het gebied van verkeer en parkeren. In deze mobiliteitstoets zal ingegaan worden op de verkeerskundige gevolgen van deze ontwikkeling.

Opbouw memo
De memo Mobiliteitstoets Agro Leisure Park Nijswiller is als volgt opgebouwd. Allereerst wordt de huidige verkeerstructuur beschreven. Vervolgens volgen criteria van de capaciteit van de wegen en de verkeersgeneratie van het plangebied. Daarna wordt de verkeersafwikkeling van het verkeer in de huidige situatie beschreven. Ten slotte volgt een berekening van de parkeerbehoefte en de benodigde inpassing van de parkeerbehoefte in het plangebied. Als laatste volgen de conclusies van het onderzoek.

Verkeersstructuur
De planlocatie is gelegen aan de Kolmonderstraat. De Kolmonderstraat is een erftoegangsweg waar een maximumsnelheid geldt van 50 km/u. De Kolmonderstraat sluit aan op de N281. De N281 sluit in het noorden aan op de A76. In zuidelijke richting sluit de N281 aan op de N278 richting Vaals, Gulpen en Maastricht. De Kolmonderstraat is vanaf de N278 te bereiken door direct rechtsaf te slaan vanuit noordelijke richting. Vanuit zuidelijke richting is er een voorsorteervak aanwezig om linksaf te slaan richting de Kolmonderstraat. De locatie is daarmee goed ontsloten voor het gemotoriseerde verkeer. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Kolmonderstraat. De toegang tot het gebied vanaf de Hofstraat zal dan ook komen te vervallen. Deze in- en uitrit zal uitsluitend dienst doen als calamiteitenroute. In figuur 1 is de verkeerstructuur rondom het Agro Leisure Park weergegeven.

Figuur 1. Verkeersstructuur rondom Agro Leisure Park Nijswiller

In onderstaande tabel 1 zijn de verkeersgegevens van de ontsluitende wegen weergegeven. De intensiteitsgegevens zijn afkomstig uit de Mobiliteitsmonitor Limburg. Dit betreffen verkeersintensiteiten uit 2015.

Tabel 1. Verkeersgegevens wegen 2015

Weg	**Capaciteit van de weg in mvt/etmaal[1]**	**Verkeersintensiteit in mvt*/etmaal (werkdag)**	**Verkeersintensiteit in mvt*/etmaal (weekdag)**	**Verkeersintensiteit in mvt*/etmaal (weekenddag)**
Kolmonderstraat	6.000	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend
N281	20.000	17.385	16.758	15.191
N278 ri Vaals	20.000	12.930	12.717	12.185
N278 ri Maastricht	20.000	12.574	12.108	10.942

*mvt = motorvoertuigen

Daarnaast zijn verkeersgegevens van het jaar 2030 beschikbaar uit het verkeersmodel Maastricht – Heuvelland dat Royal HaskoningDHV in beheer heeft, zie tabel 2.

Tabel 2. Verkeersgegevens wegen 2030

Weg	**Capaciteit van de weg in mvt/etmaal**	**Verkeersintensiteit in mvt*/etmaal (werkdag)**
Kolmonderstraat	6.000	153
N281 (noord)	20.000	19.186
N281 (zuid)	20.000	18.896
N278 ri Vaals	20.000	13.135
N278 ri Maastricht	20.000	14.972

*mvt = motorvoertuigen

Fietsers en voetgangers delen de rijbaan met het gemotoriseerde verkeer. Langs de N281 is een vrijliggend tweerichtingenfietspad gelegen.

Het plangebied is eveneens bereikbaar met het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen langs de N281 op circa 150 meter. Hier halteren de buslijnen 21, 24, 58 en 610 richting Aachen, Gulpen en Vaals.

Verkeersgeneratie plangebied

Bij de berekening van de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie wordt gebruik gemaakt van uitgangspunten en aannames. De uitgangspunten en aannames staan beschreven in het kader hieronder.

Uitgangspunten en aannames voor verkeersgeneratie

- de verkeersgeneratie wordt, waar mogelijk, berekend op basis van de kencijfers uit CROW-publicatie 317 (2012);
- voor het plangebied is uitgegaan van een “niet stedelijk” gebied, de ligging “rest bebouwde kom” en de gemiddelde CROW-kencijfers;
- indien er geen kentallen bekend zijn dan is een inschatting gemaakt van de verkeersgeneratie op basis van expert judgement;
- naar verwachting worden er circa 100.000 bezoekers per jaar verwacht op het Agro Leisure Park.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zijn er diverse functies voorzien binnen het plangebied. Er wordt een Agroproductie en Leisurepark gerealiseerd, detailhandel met bijbehorende horeca en een hotel.

Het Agroproductie en Leisurepark omvat de zuivelproductie, ciderproductie en overige productie van maximaal 1.500 m^2 bvo. Ook zal er detailhandel plaatsvinden in de vorm van een streekproductenwereld met een oppervlakte van maximaal 2.000 m^2 bvo, met daarbij horeca ter ondersteuning van de consumptie tot 750 m^2 bvo. Daarnaast zal een hotel gerealiseerd worden met 80 kamers.

[1] Handboek Verkeersveiligheid CROW (2008)

Overige mogelijkheden in het plangebied als congres- en zaalverhuurdoeleinden en overige leisure en dagrecreatieve voorzieningen zijn op het gebied van verkeer en parkeren ondergeschikt in de hiervoor genoemde functies.

Agroproductie en Leisurepark
Voor het Agroproductie en Leisurepark zijn geen kencijfers bekend bij het CROW. Daarom zal op basis van expert judgement een inschatting gemaakt worden op basis van de verwachte bezoekersaantallen. Jaarlijks worden er circa 100.000 bezoekers verwacht. In worst case-scenario is dit exclusief de bezoekers van de detailhandel en het hotel. In worst case-benadering is gerekend dat alle bezoekers van het Agroproductie en Leisurepark met de auto zullen komen. In de praktijk zullen ook bezoekers met de fiets of te voet komen.

Bij het bepalen van de verkeersgeneratie is ervan uitgegaan dat 99% van de bezoekers met de auto komen en dat de bezetting gemiddeld 2 personen per voertuig is.

Bij 100.000 bezoekers per jaar komt dit neer op circa 270 bezoekers per dag als de bezoekers gelijk verdeeld zouden zijn over de dagen. De verwachting is echter dat op weekenddagen twee keer zoveel bezoekers zullen komen als op de werkdagen. Op een weekenddag worden naar verwachting circa 425 bezoekers verwacht en op werkdagen circa 210 bezoekers.

Met een bezetting van 2 personen per auto betekent dit dat er op werkdagen circa 105 auto's arriveren en ook weer vertrekken. Dit leidt tot 210 motorvoertuigen per etmaal. Op weekenddagen worden er 425 motorvoertuigen per etmaal verwacht.

Detailhandel
De detailhandel zal plaatsvinden in de vorm van een streekproductenwereld. Bij het CROW wordt voor deze vorm van detailhandel aangesloten bij de categorie buurt- en dorpscentrum waarvoor een verkeergeneratie van 63,75 motorvoertuigen per 100m² bvo geldt. In het bestemmingsplan wordt een brutovloeroppervlak mogelijk gemaakt van maximaal 2.000 m² mogelijk gemaakt. In het "Onderzoek verkeersontsluiting"[2] is echter uitgegaan van een oppervlakte van 2.370 m² bvo. In deze mobiliteitstoets houden we die oppervlakte in het kader van een "worst-case" benadering ook aan. Met een maximale oppervlakte van 2.370 m² bvo komt dit neer op een verkeersgeneratie van circa 1.511 mvt/weekdagetmaal.

Horeca
Horeca vindt plaats als ondersteunende functie van het Agroproductie en Leisurepark, met name voor de streekgebonden agro-food producten en het hotel. Dit is dus geen zelfstandige functie.

Hotel
Het hotel krijgt 80 kamers. In het CROW zijn kentallen opgenomen voor deze functie. In deze situatie wordt uitgegaan van de categorie "Hotel 4 sterren". Een hotel met 80 kamers genereert circa 174 mvt/weekdagetmaal.

Daarnaast zijn er nog enkele vrachtverkeerbewegingen per dag te verwachten als gevolg van de ontwikkeling. De initiatiefnemer verwacht (op basis van ervaringen elders en bij vergelijkbare functies een reële inschatting) de volgende vrachtverkeerbewegingen per etmaal:

- productie zuivel: 3 vrachtwagens per week (aanvoer)/2 vrachtwagens per week (afvoer);
- productie cider: 3 vrachtwagens per dag (alleen tussen 1 september en 1 oktober);
- versmarkt: 4 tractoren/bestelbussen per dag;
- retail: 1 vrachtwagen per dag.

De totale verkeersgeneratie als gevolg van de planontwikkeling bedraagt in totaal naar boven afgerond 2.150 mvt/etmaal, zie tabel 3. Deze intensiteiten zijn inclusief toevoer van producten. Dit aantal is ook gebruikt voor het akoestisch onderzoek[3].

[2] Agro Leisure Park Nijswiller, onderzoek verkeersontsluiting, Royal HaskoningDHV, ref: T&PBF6384R001D0.1, 16 oktober 2017
[3] Akoestisch onderzoek industrielawaai, Tritium Advies, Doc. Kenm.: 1706/086/RV-02, 24 januari 2018

Tabel 3. Verkeersgeneratie toekomstige ontwikkeling

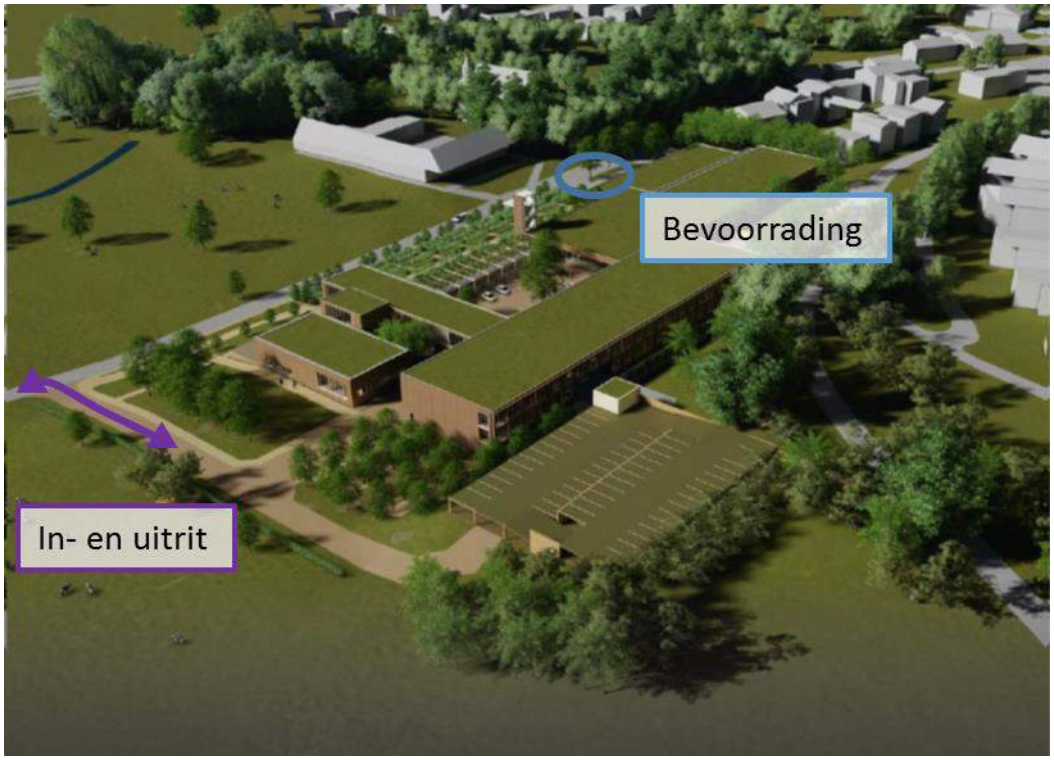
Functie	Verkeersgeneratie per etmaal
Agro Leisure Park	425 mvt
Detailhandel	1.511 mvt
Hotel	174 mvt
Totaal	**2.110 mvt***

Verkeersafwikkeling

Het verkeer van en naar het plangebied wordt afgewikkeld via de Kolmonderstraat. De gemeente Gulpen-Wittem en de provincie Limburg hebben de voorkeur om al het verkeer verplicht rechtsaf te laten slaan op de N281 richting de rotonde. Verkeer richting Vaals en Maastricht kan via de N278 verder rijden. Verkeer richting de N281 en de A76 dient dan te keren op de rotonde. In de huidige situatie is dit echter nog niet mogelijk aangezien er aanpassingen benodigd zijn om een keermogelijkheid te hebben op de turborotonde.

Al het verkeer wordt middels een in- en uitritconstructie ontsloten op de Kolmonderstraat. Dit is weergegeven in figuur 2. Het heeft de voorkeur om al het verkeer van en naar het Agro Leisure Park af te wikkelen via de Kolmonderstraat zodat de kern van Nijswiller niet drukker wordt als gevolg van de ontwikkeling. Aanvullende maatregelen dienen getroffen te worden om de Kolmonderstraat zo aantrekkelijk mogelijk te maken zodat de rest van de kern van Nijswiller ontlast wordt. Mogelijke ontsluitingsopties zijn onderzocht door Royal HaskoningDHV in het eerder genoemde “Onderzoek verkeersontsluiting”. Hierbij is onder meer gedacht aan het afsluiten van de Kolmonderstraat vanaf de laad- en loslocatie (bevoorrading) richting de kern Nijswiller. In figuur 2 is een schets van de toekomstige situatie weergeven. Een andere optie is de herinrichting van deze straat (vanaf de bevoorrading tot Nijswiller) ten behoeve van eenrichtingsverkeer.

De Kolmonderstraat is een vrij smalle erftoegangsweg die mogelijk in de toekomstige situatie verbreed zal moeten worden om een goede verkeersafwikkeling te kunnen waarborgen. De intensiteit zal op basis van de huidige situatie met name toenemen op het gedeelte tussen de N281 en de in- en uitrit van het Agro Leisure Park.



Figuur 2. Aansluiting op Kolmonderstraat

De intensiteit op de Kolmonderstraat zal toenemen met circa 2.110 mvt/etmaal, afgerond en worst-case; 2.150 mvt/etmaal.

Daarnaast zullen er als gevolg van het laden & lossen maximaal enkele keren per dag vrachtwagens achteruitsteken om te kunnen laden&lossen, zie figuur 2. Het tijdelijk oponthoud zal dusdanig beperkt zijn en niet leiden tot noemenswaardige wachttijden. Bovendien vindt de bevoorrading niet plaats op de hoofdontsluiting van het plan. Manoeuvres van het laden en lossen zullen hierdoor niet leiden tot verkeersonveilige situaties.

Er zijn mogelijk een aantal ontwikkelingen waar rekening mee gehouden dient te worden. In de toekomstige situatie wordt de Kolmonderstraat mogelijk een onderdeel van een toeristisch fietsnetwerk genaamd de Trambaanfietsroute. Mocht deze fietsroute daadwerkelijk gerealiseerd worden dan dient specifieke aandacht uit te gaan naar de fietsveiligheid. Een van de opties zou kunnen zijn om een vrijliggend fietspad te realiseren tussen de in- en uitrit van het Agro Leisure Park en het vrijliggende fietspad langs de N281.

Om te bepalen of de toename van het verkeer goed afgewikkeld kan worden zijn aanvullende kruispuntberekeningen uitgevoerd voor onder andere het kruispunt van de N281/Kolmonderstraat en de rotonde tussen de N278 en de N281. Deze berekeningen zijn uitgevoerd door Royal HaskoningDHV en opgenomen in het Onderzoek verkeersontsluiting.

Parkeren

De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de parkeernormen zoals de gemeente Gulpen-Wittem deze heeft opgenomen in de Nota Parkeernormen en Parkeerfonds (2008). Voor de functies zoals deze zijn voorzien in de ontwikkeling zijn geen specifieke kentallen opgenomen. Daarom wordt aangesloten bij de functies die het beste passen bij de voorziene ontwikkeling.

Voor het Agroproductie en Leisurepark zal worden aangesloten bij de categorie ”arbeidsextensief/bezoekersintensief (showroom)”. Voor de detailhandel zal worden aangesloten bij “detailhandel food”. Voor de horeca ten behoeve van de streekgebonden producten de normen voor “café/discotheek/cafetaria”. Voor het hotel zal worden aangesloten bij “Hotel, vakantiewoningen, Bed& Breakfast, e.d.”

De parkeerbehoefte is berekend en is weergegeven in tabel 4.

Tabel 4. Parkeerbehoefte

Functie	**Norm**	**Hoeveelheid**	**Parkeerbehoefte**
Agroproductie en Leisurepark	1,4 per 100 m^2 bvo	* 2.750 m^2	38,5 ppl
Detailhandel	4,5 per 100 m^2 bvo	* 2.370 m^2	106,7 ppl
Hotel	0,5 per slaapplaats	80 kamers (160 slaapplaatsen)	80 ppl
Totaal			***226 ppl***

* oppervlakten zijn worst-case en conform onderzoek verkeersontsluiting

In totaal zijn er 226 parkeerplaatsen benodigd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. In totaal wordt er in het plan voorzien in de realisatie van 242 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte kan dan ook in zijn geheel worden opgevangen op het eigen terrein.

Evenementen

Bij evenementen is het mogelijk dat er een parkeerbehoefte ontstaat die niet kan worden opgelost in het beoogde parkeeraanbod van 242 parkeerplaatsen. Hierdoor zal de aanvullende parkeerbehoefte ergens anders moeten worden voorzien. In theorie zijn er in de omgeving voldoende gronden aanwezig waar de extra parkeerbehoefte eventueel kan plaatsvinden. Bijvoorbeeld de agrarische gronden ten zuiden van het plangebied en de gronden ten noorden van het plangebied tot de begraafplaats.

Voor de evenementen zal conform het beleid van de gemeente een evenementenvergunning moeten worden aangevraagd. Één van de zaken waaraan de aanvraag zal worden getoetst is de afwikkeling van verkeer en het voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De toetsing zal dus pas plaatsvinden zodra een concreet verzoek voor een

evenementenvergunning bij de gemeente wordt ingediend. Afhankelijk van het verwachtte aantal bezoekers (van buiten Nijswiller) wordt bekeken of de capaciteit van de ontsluiting en het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein of in de directe omgeving voldoende is of dat er maatregelen getroffen moeten worden.

Conclusie

De realisatie van het Agro Leisure Park leidt tot een verkeerstoename van maximaal 2.150 mvt/etmaal. Uit nadere kruispuntberekeningen zal blijken of dit zal leiden tot problemen op het gebied van de verkeersafwikkeling. Door Royal HaskoningDHV zijn verschillende scenario's onderzocht in het "Onderzoek verkeersontsluiting.

In totaal bedraagt de parkeerbehoefte van de toekomstige functies in het plangebied 226 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte kan in het geheel worden opgelost binnen het plangebied. Bij evenementen zal extra parkeergelegenheid moeten worden gezocht om parkeeroverlast te voorkomen.

Bijlage 7 Onderzoek verkeersontsluiting

RAPPORT

Agro Leisure Park Nijswiller

Onderzoek verkeersontsluiting

Klant: Gemeente Gulpen-Wittem

Referentie: T&PBF6384R001D0.1
Versie: 0.1/Concept
Datum: 16 oktober 2017

Gemeente Gulpen-Wittem

Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

Amerikalaan 110
6199 AE Maastricht Airport
Netherlands
Transport & Planning
Trade register number: 56515154

+31 88 348 78 48 **T**
info@rhdhv.com **E**
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document:	Agro Leisure Park Nijswiller
Ondertitel:	
Referentie:	T&PBF6384R001D0.1
Versie:	0.1/Concept
Datum:	16 oktober 2017
Projectnaam:	
Projectnummer:	BF6384
Auteur(s):	Niels Bosch, Jurjen Feld

Opgesteld door:	Jurjen Feld
Gecontroleerd door:	Drs. Niels Bosch
Datum/Initialen:	15 oktober 2017
Goedgekeurd door:	Drs Niels Bosch
Datum/Initialen:	15 oktober 2017

Classificatie
Open

Disclaimer

No part of these specifications/printed matter may be reproduced and/or published by print, photocopy, microfilm or by any other means, without the prior written permission of HaskoningDHV Nederland B.V.; nor may they be used, without such permission, for any purposes other than that for which they were produced. HaskoningDHV Nederland B.V. accepts no responsibility or liability for these specifications/printed matter to any party other than the persons by whom it was commissioned and as concluded under that Appointment. The integrated QHSE management system of HaskoningDHV Nederland B.V. has been certified in accordance with ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 and OHSAS 18001:2007.

Inhoud

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Onderzoeksgebied	1
1.3	Leeswijzer	2
2	**Verkeersgeneratie & parkeren**	**3**
2.1	Verkeersgeneratie	3
2.2	Parkeren	4
3	**Varianten verkeersontsluiting**	**5**
3.1	Volledig tweerichtingsverkeer	5
3.2	Fysieke afsluiting Kolmonderstraat	5
3.3	Fysieke afsluiting aansluiting N278 - Kerkstraat	6
3.4	Fysieke afsluiting aansluiting N281 - Kolmonderstraat	6
3.5	Eenrichtingsverkeer Kerkstraat & Kolmonderstraat	7
3.6	Eenrichtingsverkeer Kolmonderstraat	7
3.7	Eenrichtingsverkeer Kolmonderstraat 15 – N281	8
3.8	Eenrichtingsverkeer Kolmonderstraat 2 – Leisure Park	8
3.9	Eenrichtingsverkeer Kolmonderstraat - Kerkstraat	9
3.10	Eenrichtingsverkeer N281 – Kolmonderstraat 15	9
4	**Kansrijke varianten**	**10**
4.1	Toelichting afweging	10
4.2	Nul situatie	11
4.3	Volledig tweerichtingsverkeer	12
4.4	Fysieke afsluiting Kolmonderstraat	13
4.5	Afsluiting aansluiting N278 – Kerkstraat	14
4.6	Beoordeling aansluiting Kolmonderstraat – N281	15
5	**Conclusie en aanbevelingen**	**17**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Gulpen - Wittem heeft plannen om op de locatie van Sophianum in Nijswiller een Agro Leisure Park te realiseren. Sophianum heeft sinds afgelopen jaar de locatie Nijswiller verlaten waardoor ruimte ontstaat voor een herontwikkeling. De locatie is gelegen aan de oostzijde van Nijswiller in de buurt van de provinciale weg N281. De omvorming van deze locatie zal verkeerskundige gevolgen hebben aangezien het profiel van de nieuwe ontwikkeling duidelijk afwijkt van de voormalige middelbare school. Om deze gevolgen in beeld te brengen heeft Rho Adviseurs een Mobiliteitstoets uitgevoerd naar de verkeerskundige gevolgen van deze ontwikkeling. Gemeente Gulpen-Wittem heeft Royal HaskoningDHV gevraagd nader onderzoek te doen naar de gewenste verkeersontsluiting van het Agro Leisure Park. Dit omdat inwoners van Nijswiller bezorgd zijn over de verkeerskundige gevolgen van de ontwikkeling waarbij de leefbaarheid van het dorp in het geding is.

1.2 Onderzoeksgebied

Het plangebied ligt ten oosten van de kern van Nijswiller. Daarbij wordt het plangebied ontsloten door de Kolmonderstraat. De Kolmonderstraat is na het verdwijnen van Sophianum weer ingericht voor verkeer in twee rijrichtingen. Inwoners van Nijswiller zijn daarom ongerust over extra verkeer door de kern. De geplande locatie van het Agro Leisure Park is via drie manier te bereiken:

- Via de N281. Deze toegang ligt ten noordoosten van de aansluiting met de N278. De kruising is voorzien van een linksafvak vanaf de turborotonde met de N278.
- Via de N278. Deze toegang is de centrale aansluiting van de kern Nijswiller. Door het hoogteverschil van de N278 ten opzichte van de Kerkstraat wordt deze kruising als verkeersonveilig ervaren. Ruimte ontbreekt om op eenvoudige wijze deze kruising te verbeteren.
- Via de Hofstraat. De Hofstraat is een erftoegangsweg die aansluit op de N281. De Hofstraat is uitgevoerd als eenrichtingsweg waardoor verkeer vanaf de N281 de Hofstraat niet ingereden mag worden (muv landbouwvoertuigen en fietsers). De Hofstraat heeft een profielbreedte van nog geen 4,^{00} meter en is daarmee niet geschikt als ontsluitingsweg.

Figuur 1. Plangebied Agro Leisure Park

1.3 Leeswijzer

Allereerst worden in hoofdstuk twee de benoemde verkeersintensiteiten en parkeercijfers uit de Mobiliteitstoets gecontroleerd en waar nodig aangepast. In hoofdstuk drie worden de varianten voor de verkeersontsluiting van het plangebied beschreven. De meeste kansrijke varianten zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 4. Tot slot worden in het laatste hoofdstuk de conclusie en aanbevelingen beschreven.

2 Verkeersgeneratie & parkeren

In een eerder stadium is door Rho Adviseurs al een mobiliteitstoets uitgevoerd voor het Agro Leisure Park. Royal HaskoningDHV heeft de benoemde verkeersintensiteit en parkeercijfers gecontroleerd. In dit hoofdstuk worden de 'nieuwe' cijfers gepresenteerd. Met deze cijfers wordt rekening gehouden in het onderzoek naar de gewenste verkeersontsluiting van het plangebied.

2.1 Verkeersgeneratie

Voor de berekening van de verkeersgeneratie van het Leisure Park zijn dezelfde uitgangspunten en aannames gehanteerd als in de Mobiliteitstoets.

Uitgangspunten en aannames voor verkeersgeneratie
- de verkeersgeneratie wordt, waar mogelijk, berekend op basis van de kencijfers uit CROW-publicatie 317;
- voor het plangebied ligt in de rest bebouwde kom van een niet stedelijk gebied;
- gemiddelde CROW-kencijfers;
- indien geen kentallen bekend zijn dan is een inschatting gemaakt van de verkeersgeneratie op basis van expert judgement;
- naar verwachting worden er circa 100.000 bezoekers per jaar verwacht op het Agro Leisure Park.

Agro Leisure park
Voor het Agro Leisure Park zijn geen kencijfers opgenomen in de CROW-publicatie. De aanname in de Mobiliteitstoets dat op weekenddagen het park per etmaal **425 motorvoertuigen** genereert is plausibel. Deze intensiteit wordt ook gehanteerd bij het onderzoek naar de gewenste verkeersontsluiting.

Detailhandel
Voor een buurt- en dorpscentrum geldt een verkeergeneratie van 63,75 motorvoertuigen per 100m² bvo. Met een oppervlakte van 2.370m² bvo van de streekproductenwereld met een kooplabfunctie komt dit neer op **1.511 motorvoertuigen** per etmaal.

4 Hotel*
In de Mobiliteitstoets is uitgegaan van een 3* hotel. Echter, in het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een 4* hotel. De verkeersgeneratie bij dit type hotel ligt hoger. 10 kamers van een 4* hotel genereren 21,7 motorvoertuigbewegingen ten opzichte 15 motorvoertuigbewegingen bij 10 kamers van een 3* hotel.
Het geplande 4* hotel genereert met 80 kamers **174 motorvoertuigbewegingen** per etmaal.

Functie	Verkeersgeneratie per etmaal
Agro Leisure Park	425 mvt
Detailhandel	1.511 mvt
Hotel	174 mvt
Totaal	**2.110 mvt**

De totale verkeersgeneratie als volg van de planontwikkeling bedraagt in totaal circa 2.110 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

2.2 Parkeren

In de mobiliteitstoets is de parkeerbehoefte bepaald aan de hand van de parkeernormen zoals de gemeente Gulpen-Wittem deze heeft opgenomen in haar Nota Parkeernormen en Parkeerfonds (2008). De berekening van Royal HaskoningDHV is niet gewijzigd ten opzichte van de mobiliteitstoets. In de onderstaande tabel is de parkeerbehoefte voor het Leisure Park weergegeven.

Functie	Norm	Hoeveelheid	Parkeerbehoefte
Agro Leisure Park	1,4 per 100m² bvo	2.750m²	38,5 parkeerplaatsen
Detailhandel	4,5 per 100m² bvo	2.370m²	106,7 parkeerplaatsen
Hotel	0,5 per slaapplaats	80 hotelkamers (160 slaapplaatsen)	80 parkeerplaatsen
Totaal			**226 parkeerplaatsen**

In totaal zijn er 226 parkeerplaatsen benodigd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Overigens is hierbij geen rekening gehouden met aanwezigheidspercentages. Door gecombineerd gebruik zou de parkeerbehoefte van het plangebied lager kunnen uitvallen. In dit geval is een dergelijke berekening niet noodzakelijk. Op eigen terrein worden 242 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hierdoor kan de parkeerbehoefte van het plangebied in zijn geheel worden opgevangen op eigen terrein.

3 Varianten verkeersontsluiting

Voor de verkeersontsluiting van het Agro Leisure Park zijn een tiental varianten opgesteld. In dit hoofdstuk worden per variant kort en bondig de voor- en nadelen beschreven.

3.1 Volledig tweerichtingsverkeer

Voordelen	Nadelen
- Geen beperkingen voor automobilisten	- Grotere verkeersstroom door dorpskern
- Bereikbaarheid Leisure Park	- Geen sturing op verkeersstromen
	- Verkeersonveilige aansluiting N281

3.2 Fysieke afsluiting Kolmonderstraat

Voordelen	Nadelen
- Geen bestemmingsverkeer Leisure Park door dorpskern	- Leisure Park niet bereikbaar vanuit dorpskern. Dit is alleen mogelijk bij een extra apart parkeerterrein
- Bestemmingsverkeer wordt volledig afgewikkeld via Provinciale gebiedsontsluitingsweg	- Verkeersonveilige aansluiting N281

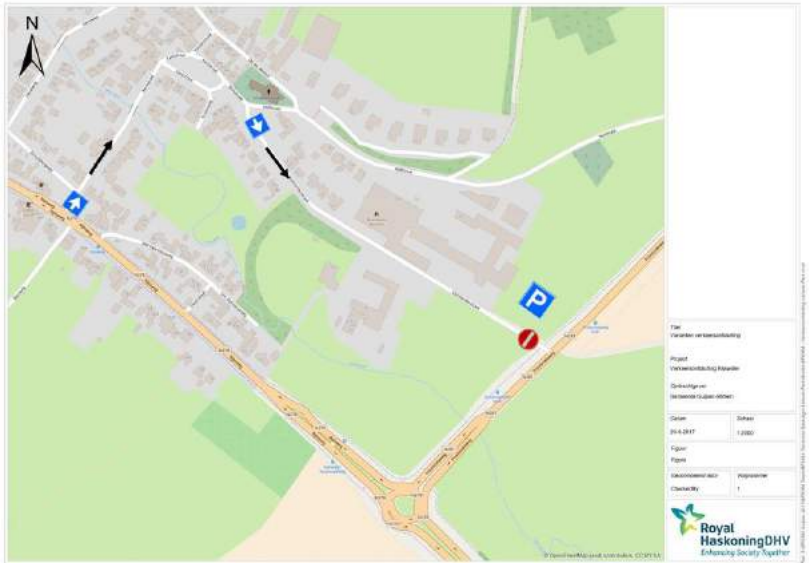
3.3 Fysieke afsluiting aansluiting N278 - Kerkstraat

Voordelen	Nadelen
- Geen verkeersafwikkeling meer via verkeersonveiligere kruising N278 - Kerkstraat	- Toename verkeersintensiteit in dorpskern, waaronder de Kolmonderstraat
	- Omrijfactor voor bewoners dorpskern
	- Verkeersonveilige aansluiting N281

3.4 Fysieke afsluiting aansluiting N281 - Kolmonderstraat

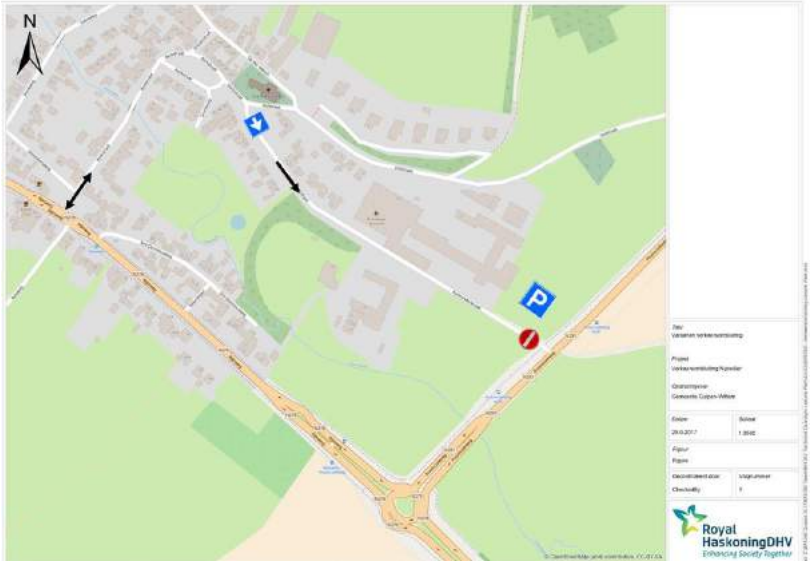
Voordelen	Nadelen
- Geen conflictpunt meer op de N281 tussen de twee bushaltes	- Aansluiting N278 – Kerkstraat niet ingericht op minimaal 2.110 motorvoertuigen extra per etmaal
	- Grote toename (vracht)verkeer door dorpskern

3.5 Eenrichtingsverkeer Kerkstraat & Kolmonderstraat



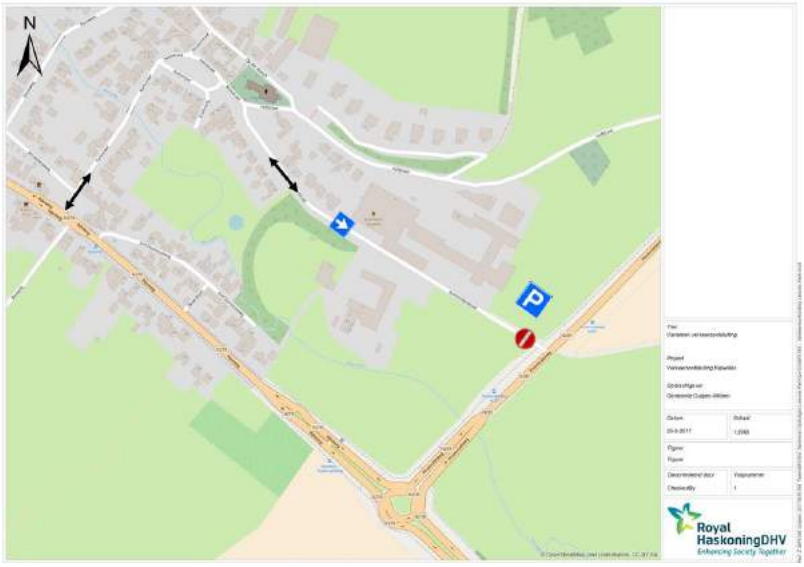
Voordelen	Nadelen
- Geen verkeer vanuit de Kerkstraat in de richting van N278	- Al het bestemmingsverkeer naar het Leisure Park dient gebruik te maken van de route N278 – Kerkstraat – Kolmonderstraat
	- Hogere omrijfactor voor bewoners dorpskern door eenrichtingsverkeer bij aansluiting N278
	- Verkeersonveilige aansluiting N281

3.6 Eenrichtingsverkeer Kolmonderstraat



Voordelen	Nadelen
- Minder beperkingen voor bewoners dorpskern ten opzichte van variant met eenrichtingsverkeer Kerkstraat.	- Bestemmingsverkeer naar het Leisure Park dient allemaal gebruik te maken van de Kerkstraat.
	- Verplichte rijrichting voor bewoners Kolmonderstraat via N281
	- Verkeersonveilige aansluiting N281

3.7 Eenrichtingsverkeer Kolmonderstraat 15 – N281



Voordelen	Nadelen
- Kerkstraat blijft toegankelijk in beide rijrichtingen	- Al het bestemmingsverkeer naar het Leisure Park dient gebruik te maken van de Kerkstraat.
- Meer 'vrijheid' voor bewoners Kolmonderstraat ten opzichte van andere eenrichtingsvarianten.	- Ten opzichte van huidige situatie Kolmonderstraat 2 t/m 22 niet bereikbaar vanuit N281
	- Verkeersonveilige aansluiting N281

3.8 Eenrichtingsverkeer Kolmonderstraat 2 – Leisure Park

Voordelen	Nadelen
- Het verkeer van en naar Leisure Park wordt grotendeels afgewikkeld via N281.	- In alle eenrichtingsvarianten (3.5 t/m 3.8) dient verkeer uit de dorpskern bij het verlaten van het Park gebruik te maken van de N281 en N278. Dit heeft een minder negatief effect dan wanneer deze omrijfactor aanwezig is bij de heenreis.
- Leisure Park bereikbaar vanuit dorpskern (heenreis)	- Bestemmingsverkeer kan gebruik maken van 'sluiproute' N278 – Kerkstraat - Kolmonderstraat
	- Verkeersonveilige aansluiting N281

3.9 Eenrichtingsverkeer Kolmonderstraat - Kerkstraat

Voordelen	Nadelen
Geen verkeer vanuit de N278 richting de Kerkstraat	- Omrijfactor Leisure Park vanuit dorpskern
Weinig tot geen aanpassingen aan Huidige aansluiting N281 - Kolmonderstraat	- (Vracht)verkeer vanuit Leisure Park wordt volledig afgewikkeld via dorpskern
	- Beperktere bereikbaarheid woningen Kolmonderstraat

3.10 Eenrichtingsverkeer N281 – Kolmonderstraat 15

Voordelen	Nadelen
- Het verkeer van en naar Leisure Park wordt grotendeels afgewikkeld via N281.	- Omrijfactor voor bewoners uit dorpskern om Leisure Park te bereiken
- Verbeterde bereikbaarheid woningen Kolmonderstraat ten opzichte van variant 3.9	- Verkeersonveilige aansluiting N281

4 Kansrijke varianten

In het vorige hoofdstuk zijn een tiental varianten voor de verkeersontsluiting van het Leisure Park beschreven. Op de meeste kansrijke varianten wordt in dit hoofdstuk verder ingezoomd. Tot slot komt in paragraaf 4.6 nog specifiek de aansluiting Kolmonderstraat – N281 aan bod.

4.1 Toelichting afweging

De varianten zijn doorgerekend in het regionale verkeersmodel Maastricht – Heuvelland dat Royal HaskoningDHV in beheer heeft voor de regio. Voor de beoordeling van de kansrijke varianten is gebruik gemaakt van het prognosejaar 2030 uit het verkeersmodel.

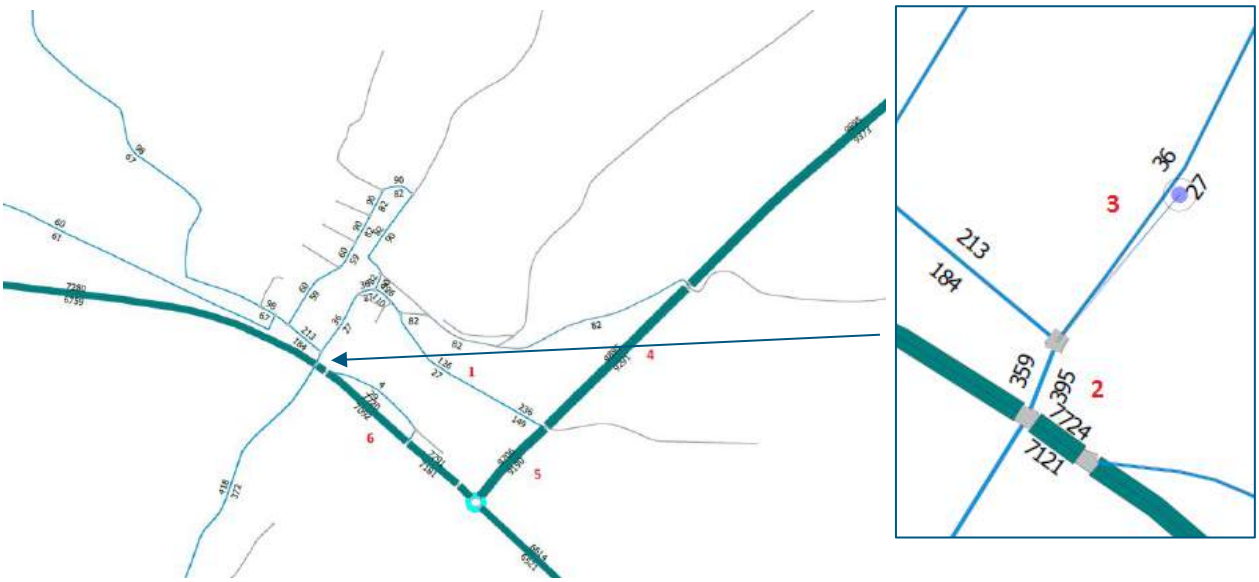
In de projectgroep vergadering van 2 oktober zijn de varianten besproken. In dat overleg is tevens een selectie gemaakt van varianten. Bij deze afweging zijn de volgende varianten geselecteerd:

- Nul situatie: in de nul situatie is geen Agro Leisure park gesitueerd maar zijn de ontwikkelingen en prognoses van de autonome ontwikkeling van het verkeer meegenomen. Deze variant is de referentievariant waarmee de overige varianten worden vergeleken;
- Volledig tweerichtingsverkeer de verkeerskundige situatie blijft zoals deze nu is. Verkeer kent geen belemmeringen om zich te verplaatsen.
- Fysieke afsluiting Kolmonderstraat. In deze variant wordt doorgaand verkeer door de kern van Nijswiller voorkomen. Op deze variant zijn subvarianten mogelijk die eventueel later kunnen worden uitgewerkt. Het gaat om de subvarianten 3.8 en 3.10.
- Fysieke afsluiting aansluiting N278 – Kerkstraat. Deze variant is gekozen omdat dit het meest tegemoet lijkt te komen aan de wens van de bewoners om bestemmingsverkeer van en naar het Leisure Park door de kern te voorkomen.

Gerekend is met etmaalintensiteiten aangezien de verwachting is dat het Agro Leisure Park geen spits gerelateerde functies bevat. Naast de belastingskaarten zijn de zogenaamde verschilplots opgenomen. De verschilplots laten de toe en afname van verkeer ten opzichte van de nulsituatie zien. Voor de volledigheid zijn alle modelplots als bijlagen opgenomen in deze rapportage.

4.2 Nul situatie

Voor de nul situatie is het prognosejaar 2030 uit het verkeersmodel gehanteerd. Zoals eerder aangegeven is hierbij geen rekening gehouden met het Agro Leisure Park. Wel zijn mogelijke andere ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving en prognoses van de autonome ontwikkeling van het verkeer in de nul situatie meegenomen. In de onderstaande figuren en tabel zijn etmaalintensiteiten in 2030 weergegeven.



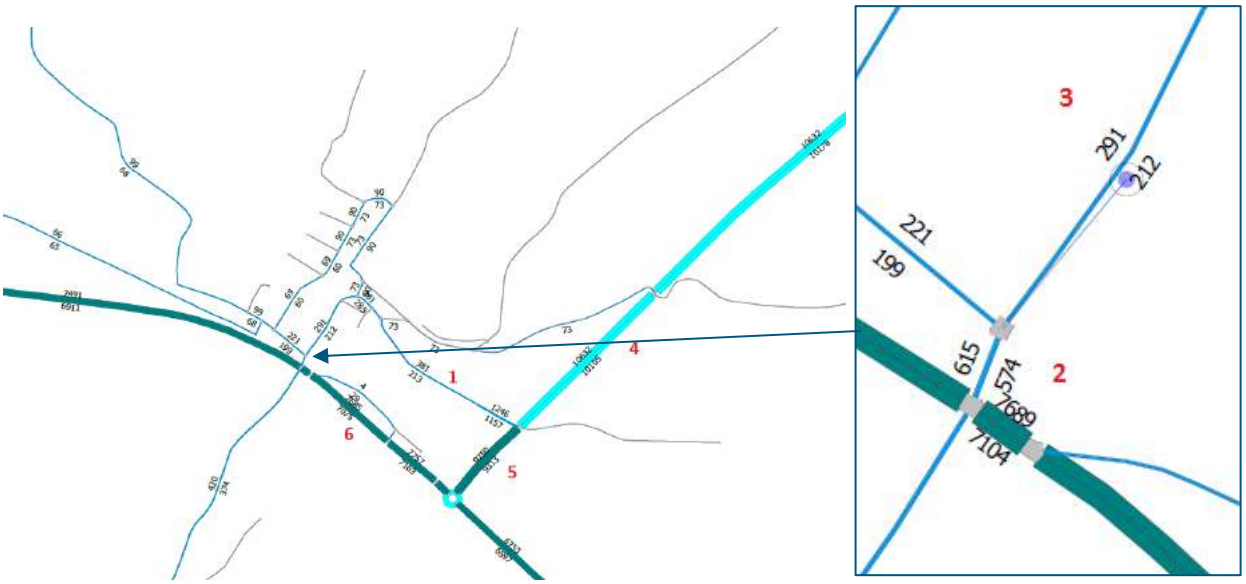
Figuur 2. Overzicht verkeersintensiteit prognosejaar 2030 in Nijswiller en omgeving Kerkstraat

Straatnaam	Mvt/etmaal
1. Kolmonderstraat	153
2. Kerkstraat – Aansluiting N278	754
3. Kerstraat (ten noorden van aansluiting Schulsbergweg)	357
4. N281 (ten noorden van aansluiting Kolmondstraat)	19.186
5. N281 (ten zuiden van aansluiting Kolmonderstraat)	18.896
6. N278	14.812

In de nul situatie maken per etmaal 754 motorvoertuigen per etmaal gebruik van de aansluiting N278 – Kerkstraat. Doordat in het verkeersmodel precies een zone aansluiting zit op de kruising van de Kerkstraat met de Schulsbergweg geeft het model een zeer lage intensiteit aan ten noorden van deze aansluiting. In de tabel is deze verkeersintensiteit gecorrigeerd door het verkeer uit deze zone toe te delen aan de Kerkstraat.

4.3 Volledig tweerichtingsverkeer

In deze variant zijn geen verkeersmaatregelen ingesteld om het verkeer te reguleren. Het verkeer mag dus gebruik maken van de Kolmonderstraat in beide rijrichtingen.



Figuur 3. Verkeersintensiteit tweerichtingsverkeer bij ontwikkeling Agro Leisure Park

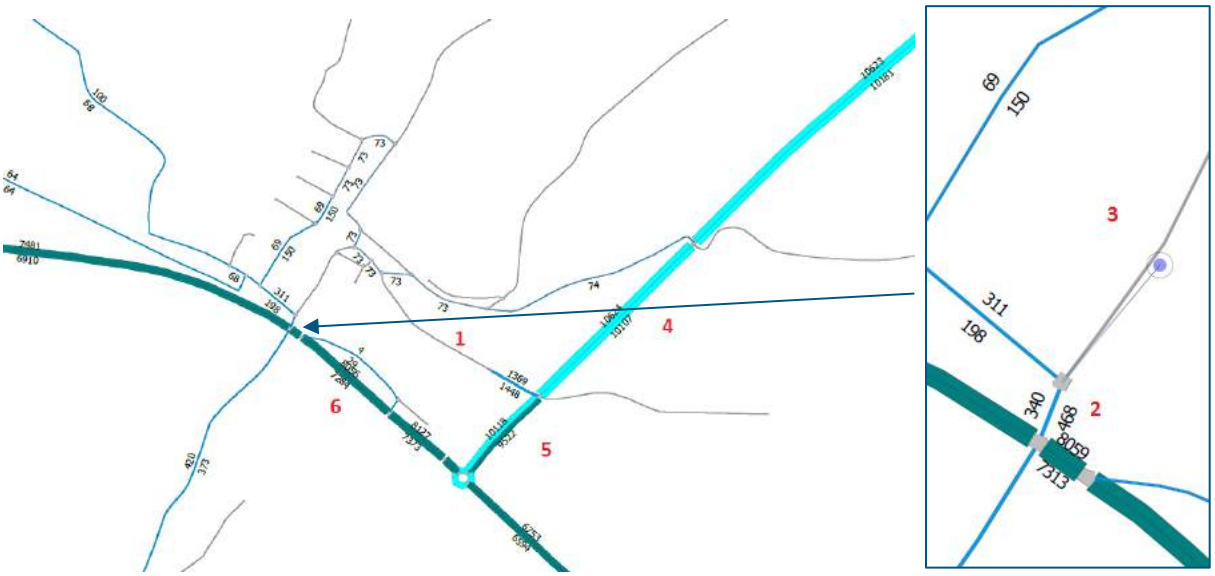
Straatnaam	Nul situatie (mvt)	Tweerichtingsvariant (mvt)
1. Kolmonderstraat	153	594
2. Kerkstraat – Aansluiting N278	754	1.189
3. Kerstraat (ten noorden van aansluiting Schulsbergweg)	357	769
4. N281 (ten noorden van aansluiting Kolmondstraat)	19.186	20.737
5. N281 (ten zuiden van aansluiting Kolmonderstraat)	18.896	19.063
6. N278	14.812	14.760

Figuur 4. Verschilplot Agro Leisure Park vs. Nul situatie

Uit het verkeersmodel blijkt dat per etmaal circa 440 extra auto's gebruik maken van de Kerkstraat. De in- en uitgang van het Leisure Park nabij de Kolmonderstraat krijgt meer dan 2.000 motorvoertuigen per etmaal te verwerken. Merendeel van dit verkeer wordt daarbij afgewikkeld via de N281 in de richting van Simpelveld. Uit het model blijkt ook dat sprake is van een zeer kleine afnamen van het verkeer op de N278. Dit is te verklaren doordat bewoners uit de kern van Nijswiller de dagelijkse route wijzigen omdat zij ook gebruik gaan maken van het Leisure park.

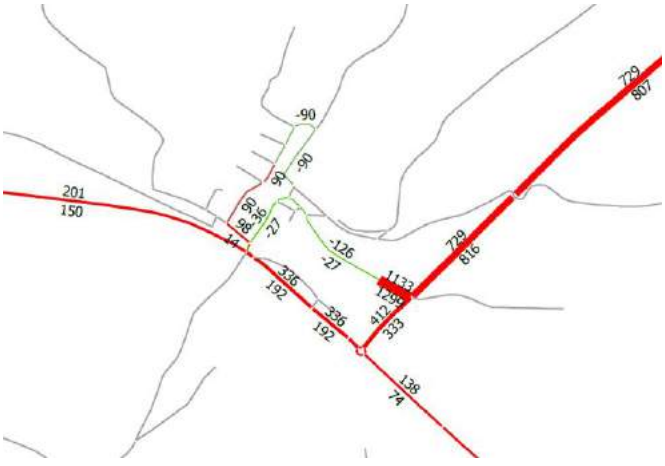
4.4 Fysieke afsluiting Kolmonderstraat

In deze variant is de Kolmonderstraat fysiek afgesloten. Voor verkeer uit de kern van Nijswiller is het niet mogelijk om via de Kolmonderstraat het Agro Leisure Park te bereiken.



Figuur 5. Verkeersintensiteit bij afsluiting Kolmonderstraat

Straatnaam	Nul situatie (mvt)	Afsluiting Kolmonderstraat (mvt)
1. Kolmonderstraat	153	73
2. Kerkstraat – Aansluiting N278	754	808
3. Kerstraat (ten noorden van aansluiting Schulsbergweg)	357	299
4. N281 (ten noorden van aansluiting Kolmondstraat)	19.186	20.731
5. N281 (ten zuiden van aansluiting Kolmonderstraat)	18.896	19.640
6. N278	14.812	15.340

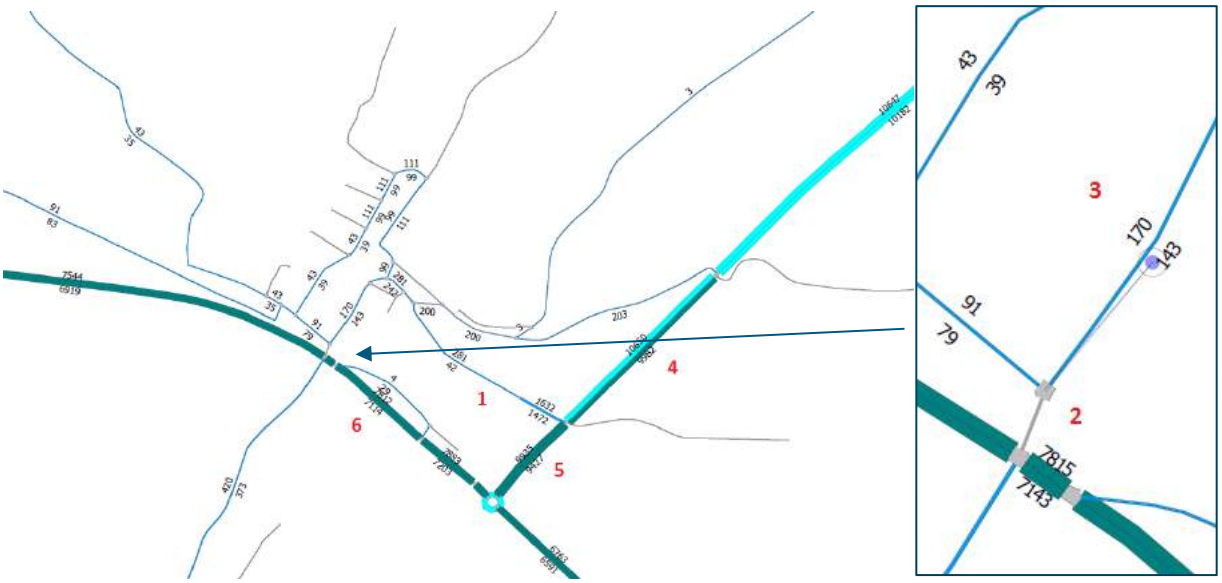


Figuur 6. Verschilplot bij afsluiting Kolmonderstraat vs. Nul situatie

Een fysieke afsluiting van de Kolmonderstraat draagt bij aan de wens om het (bestemmings)verkeer door de kern van Nijswiller te ontmoedigen. Het verkeer van en naar het Leisurepark wordt volledig afgewikkeld via de hoogst mogelijke wegcategorie in de omgeving. Dit is ook het meest gewenst vanuit Duurzaam Veilig oogpunt. De verkeersintensiteit in de Kerkstraat neemt beperkt toe doordat bewoners van de Kolmonderstraat ook gebruik dienen te maken van deze verbindingsweg evenals verkeer dat gewend was te rijden via de Kolmonderstraat.

4.5 Afsluiting aansluiting N278 – Kerkstraat

In deze paragraaf wordt het verkeerseffect van de afsluiting van de aansluiting N278 – Kerkstraat in kaart gebracht.



Figuur 7. Verkeersintensiteit bij afsluiting aansluiting N278 - Kerkstraat

Straatnaam	Nul situatie (mvt)	Afsluiting Kerkstraat (mvt)
1. Kolmonderstraat	153	323
2. Kerkstraat – Aansluiting N278	754	0
3. Kerstraat (ten noorden van aansluiting Schulsbergweg)	357	313
4. N281 (ten noorden van aansluiting Kolmondstraat)	19.186	20.632
5. N281 (ten zuiden van aansluiting Kolmonderstraat)	18.896	19.362
6. N278	14.812	14.926

Figuur 8. Verschilplot afsluiting Kerkstraat vs. Nul situatie

Door de afsluiting van de aansluiting van de N278 - Kerkstraat neemt de verkeersintensiteit in de Kolmonderstraat, Kerkstraat en de Hofstraat (eenrichtingsweg) toe. Alleen via deze wegen kan het verkeer uit de kern van Nijswiller de kern verlaten richting de N281 en N278. In deze variant neemt ook de verkeersintensiteit bij de aansluiting Kolmonderstraat – N281 het sterkst toe, namelijk met 2.719 motorvoertuigen per etmaal. De variant leidt tot omrijdbewegingen.

4.6 Beoordeling aansluiting Kolmonderstraat – N281

Gezien de forse verkeerstoename in alle varianten bij de aansluiting Kolmonderstraat – N281 wordt hier in deze paragraaf verder op ingezoomd.

Verkeersafwikkeling

Om te beoordelen of het noodzakelijk is om verkeersmaatregelen toe te passen bij een kruising wordt gebruik gemaakt van de Methode Slop. Met deze methode kan de afwikkelingscapaciteit worden beoordeeld op basis van de verkeersintensiteiten op de kruising. In dit geval is voor de variant gekozen waarbij de Kolmonderstraat in twee rijrichtingen toegankelijk is[1]. Bij de berekening is personenauto equivalent (pae) als meeteenheid toegepast. Daarbij is voor het vrachtverkeer een vermenigvuldigingsfactor van 1.75 gehanteerd. In de onderstaande tabel is het resultaat weergegeven.

Situatie	Verzadiging op basis van criterium van Slop	Toelichting
Volledig tweerichtingsverkeer	1,99	Conform methode Slop is het noodzakelijk om maatregelen te treffen. Bij een verzadiging van a >1,67 is het nemen van maatregelen noodzakelijk.

Uit de berekening blijkt dat het noodzakelijk is om verkeersmaatregelen te treffen bij de kruising. Het is dus niet wenselijk om de huidige verkeersintensiteit af te wikkelen zonder extra verkeersmaatregelen. De meest voor de hand liggende verkeersmaatregel is het plaatsen van een verkeersregelinstallatie.

Wachttijden

Naast het bepalen van het afwikkelingsniveau met de methode slop, is ook de methode Harders gebruikt om inzicht in de wachttijden van verkeer te krijgen. Als grenswaarde geldt een 20 seconden (matige wachttijd) als maximaal te accepteren wachttijd voor afslaand en/of oprijdend verkeer. Bij wachttijden boven deze waarde geldt dat het kruispunt overbelast is. In figuur 9 zijn de rijrichtingen aangeduid waar wachttijden kunnen ontstaan in de ochtend- en avondspits en waar dus de berekening voor is uitgevoerd. Het resultaat van de berekening is weergegeven in de onderstaande tabel.

Figuur 9. Rijrichtingen waar wachttijden kunnen ontstaan

[1] *In deze variant is de verkeerstoename het laagst bij de aansluiting Kolmonderstraat – N281. Afhankelijk van het resultaat met deze verkeersintensiteiten kan overwogen worden om ook de andere varianten door te rekenen.*

Rijrichting	Ochtendspits		Avondspits	
3	< 15 sec.	Bijna geen wachttijd	< 15 sec.	Bijna geen wachttijd
4	> 20 sec.	Lange wachttijd	> 20 sec.	Lange wachttijd
6	> 20 sec.	Lange wachttijd	> 20 sec.	Lange wachttijd

Uit de berekeningen blijkt dat de wachttijden in de ochtend- en avondspits voor de verschillende rijrichtingen, zonder verkeersmaatregelen, boven de 20 seconden (lange wachttijd) komen. Hierbij is al rekening gehouden met het huidige voorsorteervak op de N281. Op basis van deze resultaten is het dus noodzakelijk om de verkeersmaatregelen te treffen om de wachttijden te verminderen.

5 Conclusie en aanbevelingen

In deze rapportage zijn diverse varianten tegen het licht gehouden. Belangrijkste conclusies uit deze rapportage zijn als volgt:

- Het merendeel van het verkeer komt van de richting Simpelveld via de N281. Ca 20% van het verkeer zal zonder aanvullende maatregelen rijden via de Kerkstraat.
- De fysieke afsluiting van de Kolmonderstraat zal als enige variant leiden tot een afname van de intensiteiten op de Kerkstraat
- De fysieke afsluiting van de Kolmonderstraat laat verschuivingen zien waarbij de gebiedsontsluitingswegen meer belast wordt ten gunste van de erftoegangswegen. Deze variant is daarmee verkeerskundig de beste variant.
- De afsluiting Kerkstraat leidt tot omrijbewegingen maar niet tot afnames op het onderliggende wegennet.
- De belasting van de kruising Kerkstraat – N278 zal alleen bij het fysiek afsluiten resulteren tot lagere intensiteiten op dit kruispunt.
- Alle varianten kunnen niet worden uitgevoerd zonder aanvullende maatregelen op de aansluiting Kolmonderstraat – N281.

Verkeerskundig gezien verdiend de afsluiting van de Kolmonderstraat de voorkeur. We adviseren om deze variant verder uit te werken en te bezien of het invoeren van eenrichtingverkeer leidt tot een betere verkeersspreiding.

Bijlage 8 Aeriusberekening D'n Hoaf Nijswiller

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat resultaten van een stikstofdepositieberekening met AERIUS Calculator. U kan dit document gebruiken voor de onderbouwing van depositie onder de drempelwaarde (0.05 mol/ha/j) in het kader van de Wet natuurbescherming, afhankelijk van de door u gekozen rekeninstellingen.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en stikstofoxide (NOx), of één van beide. Hiermee is de depositie van de activiteit berekend en uitgewerkt. Op basis van de gekozen rekeninstellingen zijn de resultaten op Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt.

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in de Calculator. Voor meer toelichting verwijzen we u naar de websites pas.bij12.nl, www.aerius.nl en pas.natura2000.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Emissie
- Depositie natuurgebieden
- Depositie habitattypen

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl en pas.natura2000.nl.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Daniel Koster	wittem

Activiteit

Omschrijving
D'n Hoaf Nijswiller

Datum berekening	Rekenjaar
20 juli 2017, 10:48	2017

Rekeninstellingen
Berekend voor Wnb.

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	597,21 kg/j
NH3	34,18 kg/j

Depositie

Hectare met hoogste project-bijdrage (mol/ha/j)

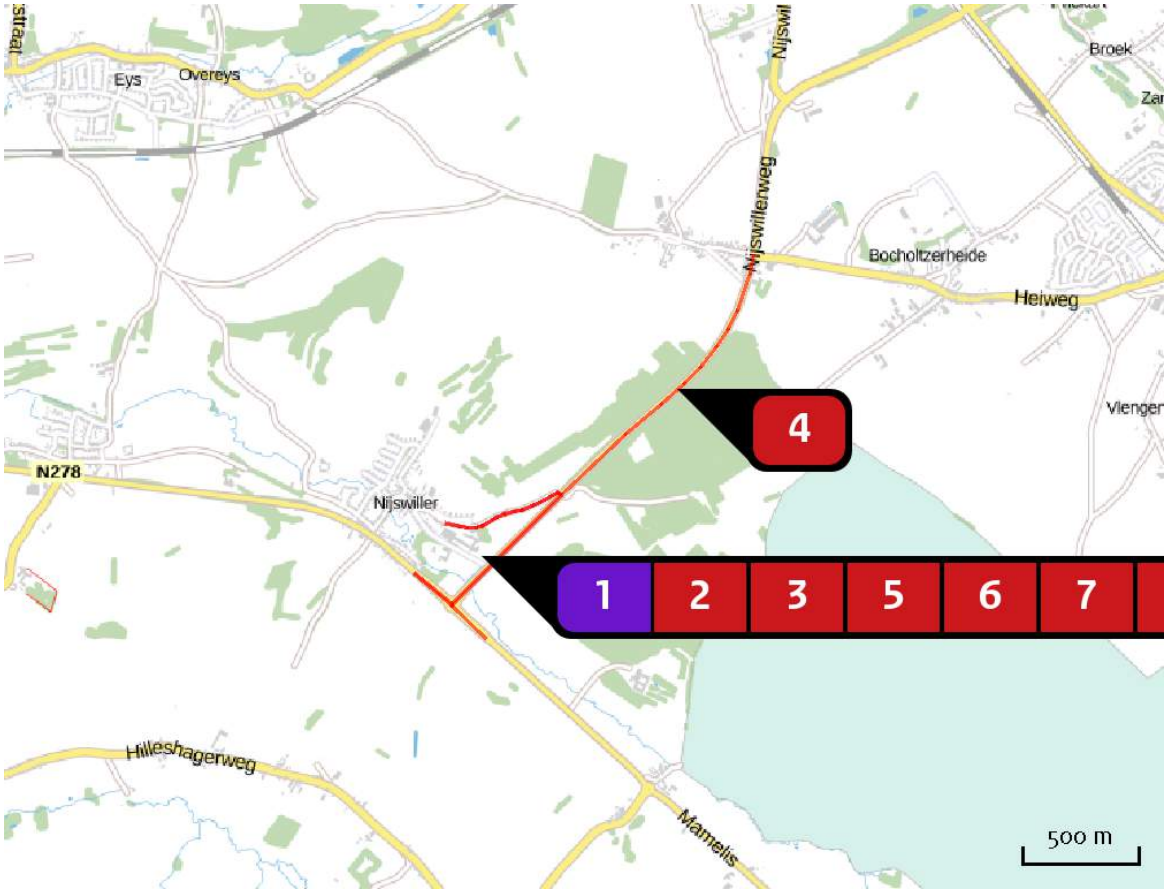
Natuurgebied	Provincie
Geuldal	Limburg

Situatie 1
0,11

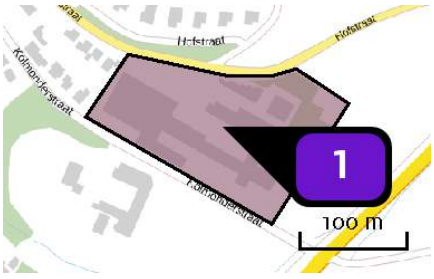
Toelichting

Realisatie van Agroproductie & Leisurepark

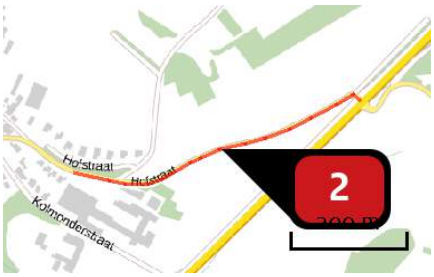
Locatie
Situatie 1



Emissie (per bron)
Situatie 1

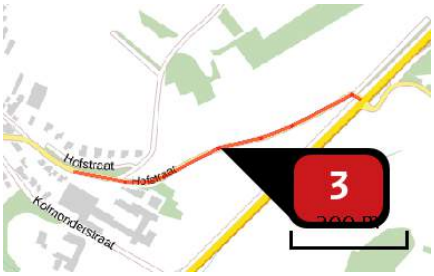


Naam	Agroproductie & Leisurepark
Locatie (X,Y)	195512, 313165
Uitstoothoogte	10,0 m
Oppervlakte	2,1 ha
Spreiding	5,0 m
Warmteinhoud	0,340 MW
Temporele variatie	Standaard profiel industrie
NOx	236,10 kg/j
NH3	4,20 kg/j



Naam	Verkeer 100%
Locatie (X,Y)	195681, 313275
Uitstoothoogte	2,5 m
Warmteinhoud	0,000 MW
NOx	129,82 kg/j
NH3	9,90 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	2.050,0	NOx	129,82 kg/j
			NH3	9,90 kg/j

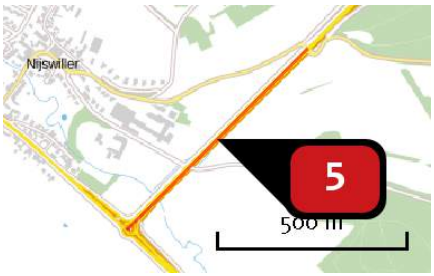


Naam	Zwaar verkeer
Locatie (X,Y)	195680, 313276
Uitstoothoogte	2,5 m
Warmteinhoud	0,000 MW
NOx	3,62 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	4,0	NOx	3,62 kg/j
			NH3	< 1 kg/j

Naam	Verkeer 40%
Locatie (X,Y)	196426, 313811
Uitstoothoogte	2,5 m
Warmteinhoud	0,000 MW
NOx	113,40 kg/j
NH3	10,21 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	820,0	NOx	113,40 kg/j
			NH3	10,21 kg/j

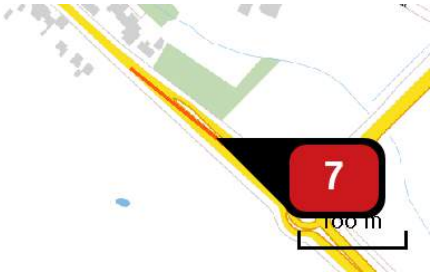


Naam	Verkeer 60%
Locatie (X,Y)	195686, 313118
Uitstoothoogte	2,5 m
Warmteinhoud	0,000 MW
NOx	84,03 kg/j
NH3	7,56 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	1.230,0	NOx	84,03 kg/j
			NH3	7,56 kg/j

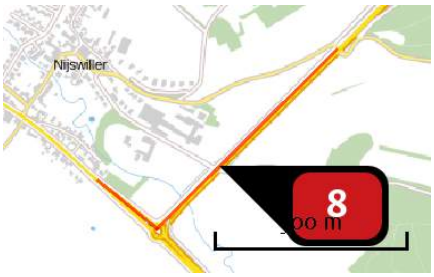
Naam	Verkeer 20%
Locatie (X,Y)	195524, 312811
Uitstoothoogte	2,5 m
Warmteinhoud	0,000 MW
NOx	8,36 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	410,0	NOx	8,36 kg/j
			NH3	< 1 kg/j



Naam	Verkeer 40%
Locatie (X,Y)	195369, 312950
Uitstoothoogte	2,5 m
Warmteinhoud	0,000 MW
NOx	17,11 kg/j
NH3	1,54 kg/j

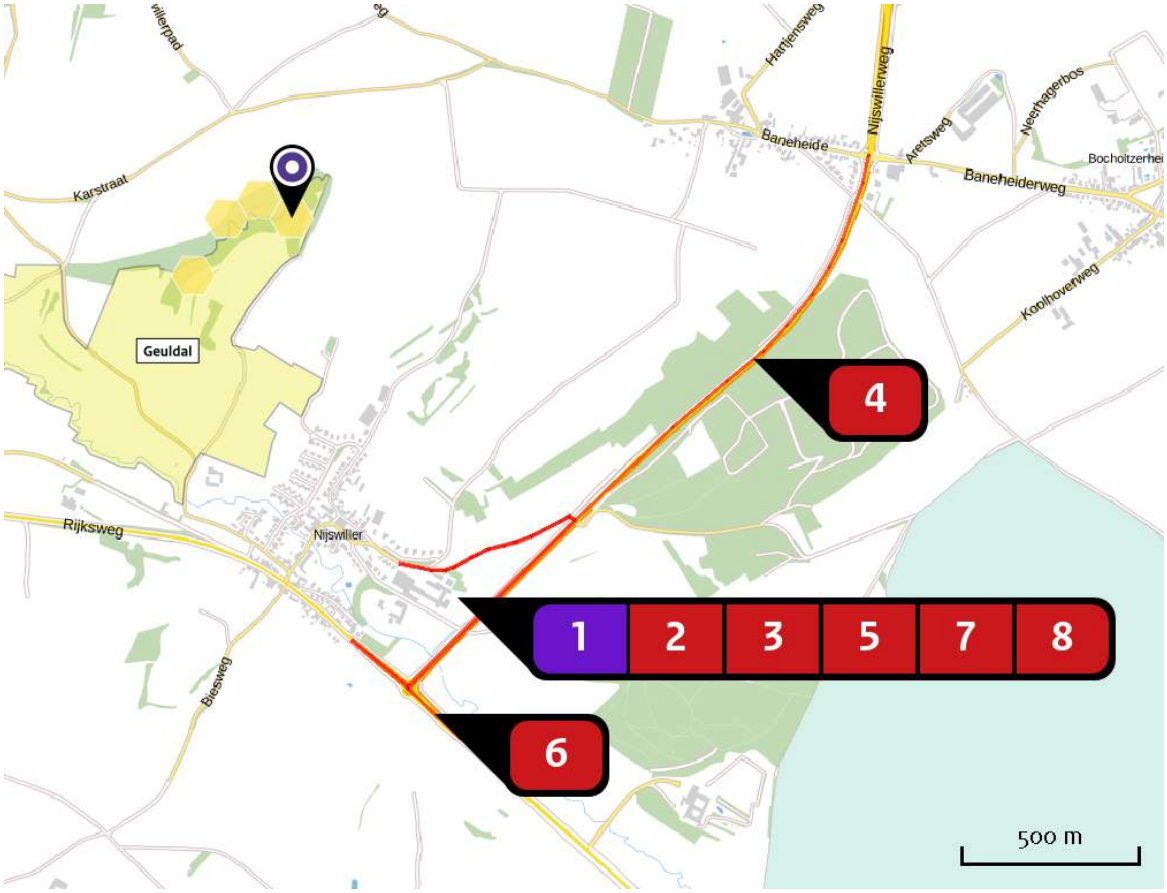
Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	820,0	NOx	17,11 kg/j
			NH3	1,54 kg/j



Naam	Zwaar verkeer
Locatie (X,Y)	195614, 313054
Uitstoothoogte	2,5 m
Warmteinhoud	0,000 MW
NOx	4,77 kg/j
NH_3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	4,0	NOx	4,77 kg/j
			NH_3	< 1 kg/j

Depositie natuur-gebieden



Hoogste projectbijdrage (Geuldal)

Hoogste projectbijdrage per natuurgebied

Habitatrichtlijn

Vogelrichtlijn

Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn

Depositie PAS-gebieden

Natuurgebied	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrijding KDW	Ontwikkelingsruimte max. benodigd (mol/ha/j)	Ontwikkelingsruimte beschikbaar?
Geuldal	0,11	●	0,11	✓

○ Geen overschrijding*

● Wel overschrijding

✓ Ontwikkelingsruimte beschikbaar**

✗ Geen ontwikkelingsruimte beschikbaar

▨ Voor het desbetreffende gebied vind er geen relevante depositie plaats op OR-relevante hexagonen. Het concept wel of niet ontwikkelingsruimte beschikbaar (groen vinkje of rood kruis) is dus niet van toepassing

* Deze uitkomst wordt niet meegenomen in de toetsing aan de Wnb. Bij de toetsing aan de Wnb gaat het om de relevante hexagonen waarvoor ontwikkelingsruimte is gereserveerd.

** Bij beoordeling van een vergunningaanvraag in het kader van de Wnb wordt vastgesteld of er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is en of dat significante verslechtering uitgesloten kan worden.

Depositie per habitattype

Geuldal

Habitattype	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrijding KDW	Ontwikkelingsruimte max. benodigd (mol/ha/j)	Ontwikkelingsruimte beschikbaar?
H9160B Eiken-haagbeukenbossen (heuvelland)	0,11	●	0,11	✓
H6210 Kalkgraslanden	0,09	○	0,08	✓

○ Geen overschrijding*

● Wel overschrijding

✓ Ontwikkelingsruimte beschikbaar**

✗ Geen ontwikkelingsruimte beschikbaar

▨ Voor het desbetreffende gebied vind er geen relevante depositie plaats op OR-relevante hexagonen. Het concept wel of niet ontwikkelingsruimte beschikbaar (groen vinkje of rood kruis) is dus niet van toepassing

* Deze uitkomst wordt niet meegenomen in de toetsing aan de Wnb. Bij de toetsing aan de Wnb gaat het om de relevante hexagonen waarvoor ontwikkelingsruimte is gereserveerd.

** Bij beoordeling van een vergunningaanvraag in het kader van de Wnb wordt vastgesteld of er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is en of dat significante verslechtering uitgesloten kan worden.

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden verleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2016_20170324_a9b5d9a5ef
Database	versie 2016_20170301_feb336c45f

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2015-handboek-0

Bijlage 9 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gulpen-Wittem

Bestemmingsplan D’n Hoaf Nijswiller

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

identificatie

Projectleider: H. van Zitteren

Opstellers: R. Verkooijen , T. Bremer

Projectnummer: 20161758.mer

planstatus

datum:

2018-02-06

Inhoud

1. Inleiding **5**

1.1. Aanleiding 5

1.2. Wat houdt een m.e.r.-beoordeling in? 6

1.3. Leeswijzer 6

2. Plaats en kenmerken van het project **7**

2.1. Plaats van het project 7

2.2. Kenmerken van het project 9

3. Kenmerken van de milieueffecten **11**

4. Conclusie **18**

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Na vertrek van scholengemeenschap Sophianum te Nijswiller naar een locatie elders in Gulpen-Wittem is het complex van de scholengemeenschap grotendeels niet meer in gebruik. Het vertrek van de school uit Nijswiller is aanleiding om de invulling van het gebied en de bebouwing opnieuw te bezien.
In de afgelopen jaren is intensief gezocht naar een herbestemming voor de locatie (inclusief het gebouw) en een partij om de ontwikkeling vorm te geven. Deze partij is gevonden in Stichting Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg. De gemeente Gulpen-Wittem en Stichting Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg hebben gezamenlijk de intentie uitgesproken om een Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg (hierna: ook wel ALP genoemd) te realiseren op de voorliggende locatie te Nijswiller. Tevens wordt hier de realisatie van een nieuw hotel beoogd van circa 80 kamers als onlosmakelijk onderdeel van het totaal concept ter plaatse.

Voor de ontwikkeling van het ALP binnen het voormalige scholencomplex wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van het Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg met een productiehal van circa 1.500 m², een streekproductenwereld van circa 2.000 m² met daarbij horeca ter ondersteuning van de consumptie tot 900 m² (750 m² + 150 m²). Daarnaast wordt er een hotel met circa 80 kamers en bijbehorende horeca in de vorm van een restaurant gerealiseerd.

Bij het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure dient rekening te worden gehouden met mogelijke verplichtingen op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Daarin is vastgelegd wanneer een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld of een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn in onderdeel D de volgende categorieën van activiteiten opgenomen die van toepassing kan zijn op de realisatie van de invulling van het gebied:

- Categorie D 11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer)
- Categorie D26: De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie van een zuivelfabriek (gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een productiecapaciteit van 30.000 ton per jaar of meer).

De beoogde functies zorgen niet voor een overschrijding van de drempelwaarden voor een formele m.e.r.-beoordelingsplicht. Voor activiteiten onder de drempelwaarden is een zogenaamde ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ noodzakelijk.

1.2. Wat houdt een vormvrije m.e.r.-beoordeling in?

De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de kenmerken van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Wanneer sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit deelt de initiatiefnemer dit mee aan het bevoegd gezag, in dit geval het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem, en dient een aanmeldingsnotitie in. *Binnen zes weken na ontvangst van deze mededeling én ten minste voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd, beslist het bevoegd gezag of bij de voorbereiding van de voorgenomen activiteit al dan niet of het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk is.* De Wet milieubeheer voorziet niet in een inspraakprocedure over een m.e.r.-beoordeling.

1.3. Leeswijzer

Deze vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en kenmerken van het project;
- gaat in hoofdstuk 3 in op de kenmerken van de potentiële milieueffecten;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer van de m.e.r-beoordeling.

Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van de informatie van de initiatiefnemer en informatie uit de onderliggende onderzoeken.

2. Plaats en kenmerken van het project

2.1. Plaats van het project

In het zuiden van de provincie Limburg is de gemeente Gulpen-Wittem gelegen. Aan de oostzijde van die gemeente, bijna tegen de Duitse grens, is de kern Nijswiller gelegen. Het plangebied is gelegen in deze kern Nijswiller aan de Hofstraat 14.

Figuur 2.1: Ligging Nijswiller in Zuid-Limburg

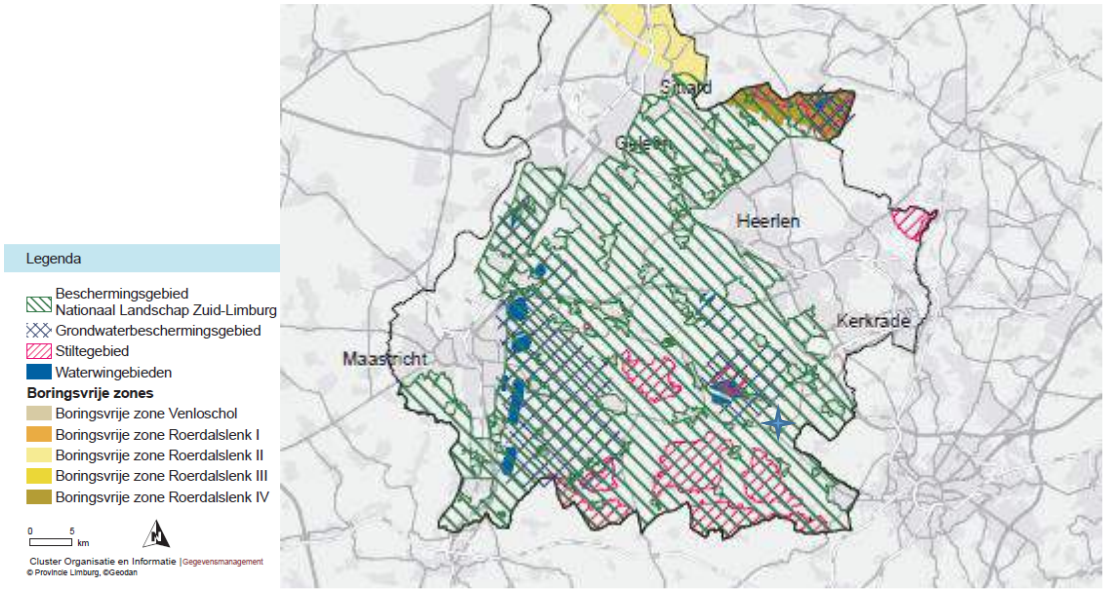
Figuur 2.2: Luchtfoto met kadastrale percelen en plangebied in rood (bron: Kadastralekaart.com)

Het plangebied is nagenoeg volledig bebouwd. Het betreft de bebouwing van de voormalige scholengemeenschap. Alleen aan de oostzijde van het plangebied is geen bebouwing aanwezig of voorzien. Het gebied kent veel reliëf door de ligging op de Nijswillerberg.
De aanwezige bebouwing bestaat uit één tot twee bouwlagen met een platte afdekking. Het overige gedeelte van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit verkeer- en parkeervoorzieningen en het voormalige schoolplein.

Met name aan de westzijde (Hofstraat en Kolmonderstraat) en noordwestzijde (Hofstraat) van de locatie zijn verschillende woningen gesitueerd. Ten zuiden van het plangebied en ten zuiden van de Kolmonderstraat is een agrarisch bedrijf gevestigd alsmede een kasteeltje met een bed&breakfast faciliteit. Ten noordwesten van de locatie is een begraafplaats gelegen.

Op circa 40 meter afstand ten zuidoosten van de planlocatie ligt de provinciale weg N281 en op circa 170 meter afstand ten zuidwesten de rijksweg N278.

Het plangebied wordt vrijwel geheel omgeven door natuurgebieden die onderdeel zijn van het Natuur Netwerk Nederland (NNN, voorheen EHS) Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het Geuldal, is gelegen op circa 500 meter afstand ten westen van het plangebied.
Uit de kaart met milieubeschermingsgebieden van de provincie Limburg blijkt dat de kern Nijswiller wordt omgeven door het beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg. Uit de kaart blijkt ook dat er binnen 1 kilometer omtrek geen grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied of stiltegebied is gelegen.



Figuur 2.3 Uitsnede kaart Milieubeschermingsgebieden provincie Limburg (locatie aangeduid met ✦)

2.2. Kenmerken van het project

Het voornemen is om grotendeels binnen de bestaande bebouwing nieuwe functies te introduceren. Deze functies worden gecombineerd binnen het beoogde Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg (ALP) concept met een streekproductenwereld en productieruimten. Het hotel zal door nieuwbouw gerealiseerd worden alsmede de bebouwde parkeervoorziening.

De concrete inrichting van het gebied is globaal bekend. Figuur 2.4 geeft een beeld van de functionele-indeling.

Figuur 2.4 Indicatieve plattegrond van de begane grond, niveau 01

Het betreft de realisatie van het ALP met een productiehal van circa 1.500 m², een streekproductenwereld van circa 2.000 m² met daarbij horeca ter ondersteuning van de consumptie

tot 900 m² (750 m² + 150 m²). Daarnaast wordt er een hotel met circa 80 kamers en bijbehorende horeca in de vorm van een restaurant gerealiseerd. Binnen het ALP zullen de volgende functies een plaats krijgen:

- zuivel fabricage;
- cider fabricage:
- ambachtelijke bedrijvigheid;
- overige voedselproductie en - bereiding;
- detailhandel in de vorm van een streekproductenwereld en aanverwante kleinschalige detailhandel;
- horeca;
- een hotel met maximaal 80 kamers;
- maatschappelijke doeleinden;
- recreatie;
- een brandweerkazerne;
- evenementen, congresdoeleinden en exposities en tentoonstellingen (ondergeschikt aan retail, horeca, leisure of productie);
- parkeren;
- kantoorfaciliteiten (ondergeschikt aan retail, horeca, leisure of productie);
- een beeldbepalend element in de vorm van een (uitkijk)toren.

De realisatie van het Agro Leisure Park leidt tot een verkeerstoename van circa 2.150 mvt/etmaal voor de maximale dagen (zie onderdeel ‘verkeer’ in hoofdstuk 3).

3. Kenmerken van de milieueffecten

Algemeen
In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de herontwikkeling beschreven. Het is gebruikelijk de milieueffecten van de nieuw aangevraagde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief de effecten van ontwikkelingen in de omgeving waarvan de realisatie zeker is (autonome ontwikkelingen). In de directe omgeving van het gebied zijn geen ontwikkelingen voorzien die van invloed kunnen zijn op de effectbeoordeling. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie zoals opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan en de onderliggende onderzoeken.

Cumulatie
In de omgeving van de beoogde herstructurering vinden geen ontwikkelingen plaats die in samenhang met de ontwikkelingen binnen het plangebied kunnen leiden tot relevante cumulatie van milieugevolgen.

Verkeer
Het plan maakt de realisatie van een Agroproductie & Leisurepark mogelijk alsmede een hotel. Beide functies zullen via de Kolmonderstraat worden ontsloten en parkeren wordt op eigen terrein opgelost, door middel van reguliere parkeerplaatsen en een parkeerdek. De parkeerplaatsen zullen via de Kolmonderstraat worden ontsloten. De inrit vanaf de Hofstraat tot het plangebied zal uitsluitend worden gebruikt als calamiteitenontsluiting.

De huidige intensiteit op de Kolmonderstraat bedraagt circa 6.000 motorvoertuigen/etmaal (mvt/etm). De intensiteit op de Kolmonderstraat zal als gevolg van onderhavige ontwikkeling toenemen met, naar boven afgerond 2.150 mvt/etm **(zie mobiliteitstoets[1]).**

Het heeft de voorkeur om al het verkeer van en naar het ALP af te wikkelen via de Kolmonderstraat zodat de kern van Nijswiller niet drukker wordt als gevolg van de ontwikkeling. Recent heeft de gemeente besloten de Kolmonderstraat tussen de westgrens van het plangebied en de kern Nijswiller af te sluiten voor doorgaand verkeer. Daarmee wordt de kern niet belast met de extra verkeersgeneratie als gevolg van het planvoornemen.

De Kolmonderstraat is een vrij smalle erftoegangsweg die mogelijk in de toekomstige situatie verbreed zal moeten worden om een goede verkeersafwikkeling te kunnen waarborgen. De intensiteit zal met name toenemen op het gedeelte tussen de N281 en de in- en uitrit van ALP. Daarnaast zullen er als gevolg van het laden & lossen enkele keren per dag vrachtwagens achteruitsteken om te kunnen laden & lossen. Dit zijn manoeuvres die passen bij dit soort erftoegangswegen en zullen naar verwachting niet leiden tot verkeersonveilige situaties.

In de toekomstige situatie wordt de Kolmonderstraat mogelijk een onderdeel van een toeristisch fietsnetwerk genaamd de Trambaanfietsroute. Mocht deze fietsroute daadwerkelijk gerealiseerd worden dan dient specifieke aandacht uit te gaan naar de fietsveiligheid. Een van de opties zou kunnen

[1] Mobiliteitstoets Mobiliteitstoets Agro Leisure Park Nijswiller, opgesteld door Rho adviseurs d.d. 25 januari 2018, is als bijlage 1 bijgevoegd.

zijn om een vrijliggend fietspad te realiseren tussen de in- en uitrit van het ALP en het vrijliggende fietspad langs de N281.

Om te bepalen of de toename van het verkeer goed afgewikkeld kan worden moeten aanvullende kruispuntberekeningen uitgevoerd worden voor het kruispunt van de N281/Kolmonderstraat en de rotonde tussen de N278 en de N281. Eventueel dienen aanpassingen gedaan te worden aan het kruispunt om de verkeersveiligheid te waarborgen.

De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de parkeernormen zoals de gemeente Gulpen-Wittem deze heeft opgenomen in de Nota Parkeernormen en Parkeerfonds (2008). Er zijn 226 parkeerplaatsen benodigd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. In totaal wordt er in het plan voorzien in de realisatie van 242 parkeerplaatsen en 2 plekken voor touringcars. De parkeerbehoefte kan dan ook in zijn geheel worden opgevangen op het eigen terrein.

Indien de Kolmonderstraat wordt verbreed en aanpassingen worden gerealiseerd aan het kruispunt van de N281/Kolmonderstraat en de rotonde tussen de N278 en de N281, zijn er voor verkeer geen belangrijke nadelige effecten te verwachten van de realisatie van het ALP.

Woon- en leefklimaat

Woon – en leefklimaat omvat de milieuaspecten die directe invloed kunnen hebben op de woningen in de omgeving. Concreet betreft dit de aspecten geluid, luchtkwaliteit, geur en externe veiligheid. Binnen het plangebied worden potentieel milieubelastende functies mogelijk gemaakt, zoals productielocaties voor het bereiden van voedingsmiddelen.

De omgeving van het plangebied is beoordeeld als een rustige woonwijk. Met het oog op het woon- en leefklimaat is onderzocht of de nieuwe functies passen in de omgeving (externe werking) en of de omgeving de nieuwe functie toelaat (interne werking).

Geluid

De bepaling van geluidbelasting van wegverkeerslawaai is alleen van belang bij geluidgevoelige bestemmingen. In het plangebied en de directe omgeving zijn alleen woningen aanwezig die hier onder vallen. De geluidbelasting moet worden beoordeeld, wanneer wordt verwacht dat de geluidbelasting toeneemt met 1,5 dB of meer (reconstructiecriterium). Dit is in het algemeen het geval als de verkeersintensiteit met 40% of meer toeneemt. Het enige traject waarop de verkeersintensiteiten aanzienlijk toenemen als gevolg van de planontwikkeling is de route N281-Kolmonderstraat-ingang ALP. Op dit traject is toename van circa 33% van de verkeersintensiteit te verwachten. Langs deze route liggen echter geen geluidgevoelige bestemmingen, zodat de geluidbelasting van wegverkeerslawaai niet hoeft te worden berekend. Overigens is het effect van het extra verkeer wel op grond van het onderzoek industrielawaai bepaald onder het kopie 'indirecte hinder' (zie onderstaande paragraaf).

Voor geluidhinder vanwege bedrijvigheid zijn twee toetsingskaders van toepassing. Ten eerste de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering (2009)', op grond waarvan voor een rustige woonwijk de richtlijn 45 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau geldt. Hiervan kan onder nadere voorwaarden worden afgeweken tot maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde. Op grond van de milieuregelgeving (Activiteitenbesluit) gelden geluidnormen van 50 dB(A) etmaalwaarde bij woningen van derden.

Ten aanzien van geluid vanwege de bedrijfsmatige activiteiten binnen het plangebied (industrielawaai) is akoestisch onderzoek[2] uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting bij woningen in de omgeving overal voldoet aan de grenswaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde vanwege de maximale representatieve bedrijfsactiviteiten van het ALP. Een belangrijk uitgangspunt bij deze resultaten is dat op de grens van het inrichtingsterrein, ter plaatse van het laden en lossen bij de zuivel/ciderfabriek en de woning gelegen aan de Kolmonderstraat 15, een muur gemodelleerd als

[2] Akoestisch onderzoek industrielawaai, Agroproductie Leisurepark, Hofstraat 14 te Nijswiller, Tritium advies, d.d. 6 februari 2018, bijgevoegd als bijlage 2

geluidscherm met een hoogte van 2 meter boven maaiveld en een totale lengte van circa 20 meter. Deze afschermende voorziening c.q. muur moet kierdicht worden uitgevoerd en een minimale massa van 20 kg/m^2 bezitten.

De maximale geluidbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking bedraagt 47 dB(A) bij woningen aan de Kolmonderstraat, hier wordt ruimschoots aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voldaan.

Luchtkwaliteit

Om te kunnen beoordelen of het plan significant bijdraagt aan de lokale luchtkwaliteit is ten eerste een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2016 (http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Provincialeweg N281.

Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat zowel in de huidige situatie (peildatum 2015) als in 2020 en in 2030 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs de N281 ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen voor deze peildata zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Jaar	**Concentratie NO_2 (in µg/m³)**	**Concentratie PM_{10} (in µg/m³)**	**Overschrijdingsdagen PM_{10}**	**Concentratie $PM_{2,5}$ (in µg/m³)**
norm	40	40	35	25
2016	19,6	18,9	6,8	11,5
2020	15,2	19,5	7,2	11,9
2030	9,3	17,5	6,1	9,9

Tabel 1: Concentratie luchtverontreinigende stoffen N281

Voor de luchtverontreinigende stoffen NO_2 en $PM_{2,5}$ zijn geen overschrijdingsdagen berekend. Deze zijn dan ook niet opgenomen in bovenstaande tabel. De overschrijdingsdagen voor de stof PM_{10} zijn per peildatum wel inzichtelijk gemaakt.

Ook de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs de N278 liggen ruimschoots onder de grenswaarden. De concentraties luchtverontreinigende stoffen voor de N278 zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Jaar	Concentratie NO_2 (in µg/m³)	Concentratie PM_{10} (in µg/m³)	Overschrijdingsdagen PM_{10}	Concentratie $PM_{2,5}$ (in µg/m³)
norm	40	40	35	25
2016	18,3	18,7	6,7	11,4
2020	14,5	19,4	7,1	11,8
2030	9,0	17,3	6,1	9,9

Tabel 2: Concentratie luchtverontreinigende stoffen N278

Omdat in de huidige situatie de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof ruimschoots onder de grenswaarden, liggen zal de verwachte toename van deze concentraties ten gevolge van de beoogde ontwikkeling niet zorgen voor een overschrijding van de grenswaarden. De verwachte bijdrage is bepaald met behulp van het NIBM-tool van infomil (zie www.infomil.nl), de resultaten hiervan zijn aangegeven in tabel 3 en bedraagt maximaal 1,7 µg/m³ voor NO_2 en 0,35 µg/m³ voor PM_{10} en $PM_{2,5}$.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		**2018**
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		2150
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	1,78
	PM_{10} in µg/m^3	0,37
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk		

Geur

Binnen een inrichting vinden geurproducerende activiteiten plaats, met name bij de voedselproductie – en bereiding. In het Activiteitenbesluit zijn voorschriften opgenomen om geurhinder in de omgeving te voorkomen. Voor dit project is afdeling 3.6.3. van toepassing, op grond waarvan het niet toegestaan is om geurhinder in de omgeving te veroorzaken. Hiervan kan alleen worden afgeweken met maatwerkvoorschriften op grond van het algemene geurartikel 2.7a, waarin is bepaald hoe wordt beoordeeld wat een aanvaardbaar geurhinderniveau in de omgeving is. De lokale geurbeleidskaders wegen hierbij zwaar, maar noch de provincie Limburg noch de gemeente Gulpen-Wittem hebben eigen geurbeleid voor industriële geuremissies. Op grond hiervan zal het ontwerp van de installatie zodanig moeten zijn dat, eventueel na aanvullende maatregelen zoals een ontgeuringsinstallatie, geen geurhinder bij omliggende woningen wordt veroorzaakt. Op grond hiervan is geen geurhinder mogelijk binnen het huidige wettelijk milieukader voor dit type bedrijven.

Externe veiligheid

Binnen de inrichting(en) in het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen als bijvoorbeeld zuren opgeslagen. Er wordt alcohol geproduceerd in de vorm van cider. Er wordt gewerkt met één categorie alcoholhoudende dranken: niet-gevaarlijk (<24 vol% alcohol). De aanwezige hoeveelheden komen niet boven de ondergrens van het Besluit externe veiligheid uit. Het Besluit externe veiligheid is derhalve niet van toepassing op de inrichtingen die gevestigd worden in het plangebied. In de bestemmingsplanregeling is bovendien de vestiging/uitoefening van risicovolle inrichtingen uitgesloten. De gevraagde ontwikkeling heeft geen invloed op de externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied liggen geen inrichtingen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving. De dichtstbijzijnde inrichting is gesitueerd op circa 1.500 meter te Bocholtz (Koolhoverweg 32 - opslag gevaarlijke stoffen).

Ingevolge de risicokaart van Limburg bevinden zich in de nabijheid van de projectlocatie vrijwel geen risicobronnen. Slechts de provinciale wegen N278 en N281 zijn aangewezen als wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het voorliggende initiatief is, in een eerder stadium van planvorming, voor een extern veiligheidsadvies aan de brandweer voorgelegd, die advies heeft uitgebracht. Gezien de afstand tot met name de N278 maar ook de N281 zijn er mogelijk effecten op het plangebied als gevolg van een incident op de provinciale wegen.

Een zogenaamde koude BLEVE (het bezwijken van een wand van een tankwagen) kan zorgen voor een gaswolk. Deze gaswolk kan ontsteken waardoor een vuurbal ontstaat. De schade (en daarmee het risico) neemt af naarmate de afstand van het incident tot het plangebied groter wordt. Uit het advies van de brandweer is gebleken dat het niet mogelijk is om in te grijpen in het ontstaan van het gestelde scenario. Er doen zich geen overige belemmeringen voor wat betreft externe veiligheid.

In het advies van de veiligheidsregio zijn wel suggesties meegegeven ten aanzien van het treffen van maatregelen gericht op het bestrijden van incidenten die binnen de inrichting kunnen plaatsvinden, als ook maatregelen gericht op het verhogen van de zelfredzaamheid van personen in de omgeving van de inrichting.

Conclusie woon- en leefklimaat

Belangrijke nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van woningen in de omgeving van het plangebied zijn op grond van bovenstaande analyses niet te verwachten.

Natuur

Beschermde natuurgebieden

Op circa 500 meter afstand bevindt zich het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Geuldal". Dit natuurgebied is gevoelig voor stikstofdepositie. De planlocatie wordt daarnaast omringd door overige natuurgebieden: natuur in bronsgroene landschapszone en natuur in zilver- en goudgroene natuurzone. De goudgroene natuurzone maakt onderdeel uit van Natuurnetwerk Nederland.

In de toekomstige situatie kan de gebruiksfase, productie, verwarming van de bebouwing en het verkeer, leiden tot toename van stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Berekend[3] is dat de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jr door het planvoornemen wordt overschreden. De belasting is namelijk 0,11 mol/ha/jr. De uitkomsten liggen echter onder de grenswaarde van 1 mol ha/jr en hoeven dan niet gemeld te worden zolang de stikstofruimte van het PAS beschikbaar is. Er is op dit moment nog voldoende ontwikkelingsruimte (stikstofruimte) beschikbaar. In het kader van het PAS worden maatregelen genomen om de natuur te herstellen en de stikstofuitstoot te verminderen. Effecten door stikstofdepositie kunnen derhalve worden uitgesloten. Overige effecten als verstoring, effecten op de waterhuishouding, versnippering en areaalverlies zijn, vanwege de afstand tot het Natura 2000-gebied, niet aan de orde. De (her)ontwikkeling heeft daarnaast geen invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van de omliggende overige natuurgebieden.

Gelet op de aard en omvang van de sloop- en bouwwerkzaamheden, de ligging in de bebouwde kom en de huidige inrichting van het gebied, zijn belangrijke effecten op natuurgebieden uit te sluiten.

Soortenbescherming

Er is een QuickScan flora en fauna[4] uitgevoerd om de huidige ecologische waarden van het terrein vast te kunnen stellen. Uit het onderzoek blijkt dat de bebouwing mogelijk fungeert als verblijfplaats voor vleermuizen. De locatie biedt verder leefgebied aan algemene broedvogels en algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën.

Door de beoogde werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen en leefgebied verloren gaan. Door werkzaamheden uit te voeren buiten kwetsbare periode voor broedvogels (broedseizoen) wordt overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen. Voor de algemene zoogdieren en amfibieën wordt de zorgplicht nageleefd. Met de sloop van het pand van de brandweer en de sporthal kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan, **hiervoor wordt soortgericht onderzoek uitgevoerd**. De sloop kan leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming, het aanvragen van een ontheffing kan dan ook noodzakelijk zijn. Er bestaan echter voldoende mogelijkheden om effecten te voorkomen of te mitigeren. Gezien het lokale karakter van de ontwikkeling kunnen effecten op landelijke staat van instandhouding worden uitgesloten.

Landschap

Het dorpje Nijswiller ligt midden in het mergelland binnen de gemeente Gulpen-Wittem, gesitueerd op de rand van de beekdalbodem van de Selzerbeek en beschermd door omliggende heuvels. Het

---

[3] Aerius berekening d.d. 20 juli 2017 door Rho adviseurs, bijgevoegd als bijlage 3

[4] Tritium Advies B.V. (2017) Quickscan flora en fauna Hofstraat 14 Nijswiller. 1706/086/RV-01 versie 1, bijgevoegd als bijlage 4.

landschap rond Nijswiller kenmerkt zich vooral door de droogdalen met grubben en graften in de vorm van grasland met droge struwelen. Typerend voor dit landschapstype is de openheid en vergezichten. In de huidige situatie is de openheid van het landschap, door de aanbouwen uit het verleden, verstoord.

De ontwikkeling kan leiden tot effecten op het landschap. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij rekening is gehouden met de huidige kwaliteiten van het gebied. Door de aanbouwen te amoveren of te optimaliseren kan het karakter van het landschap worden versterkt. Groene elementen worden ingezet voor de benodigde inpassing. Uitgangspunt is om het landschap over te laten gaan in het landschap door de nieuwbouw in de helling te schuiven, groene daken toe te passen en te werken met natuurlijke materialen als hout. Met het landschappelijke inpassingsplan zijn de landschappelijke waarden voldoende beschermd. Belangrijke nadelige gevolgen voor het landschap kunnen worden uitgesloten, in dit kader bestaat geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapport.

Cultuurhistorie archeologie
Het plangebied heeft grotendeels een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor een klein deel aan de zuidzijde geldt een lage verwachtingswaarde. Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart zijn er binnen het plangebied geen bouwkundig relevante of monumentale objecten aanwezig.

Het planvoornemen blijft ruim onder de oppervlakte waarvoor een onderzoeksplicht geldt. Bij ondiep grondverzet is kans op verstoring van archeologische waarden namelijk klein. Het gebied dat als 'middelhoog' is aangeduid krijgt een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie', hiermee zijn de eventueel aanwezige archeologische waarden voldoende beschermd. In dit kader bestaat geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapport.

Bodem en water
Waterkwantiteit
Het plangebied is deels gelegen in het gebied 'Waterbeheer bebouwd gebied' van de kern Nijswiller en deels binnen 'Beekdal'. Het beekdal heeft een belangrijke functie voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water en vormt de ruimte voor strategische waterberging. In de huidige situatie bestaat de verharding uit bebouwing, wegen en parkeerplaatsen. Om het infiltratievermogen van de bodem te kunnen bepalen is een grond- en infiltratieonderzoek[5] uitgevoerd op de voorliggende locatie, uit het onderzoek blijkt dat de bodem bestaat uit löss en hierdoor niet tot matig geschikt is voor infiltratie.

In de toekomstige situatie wordt extra verharding toegevoegd in de vorm van het parkeerdek en het nieuwe hotel, hiervoor dienen watercompenserende maatregelen te worden getroffen. De beoogde groene daken hebben zelf een bufferend vermogen (circa 40 procent). Het overtollige hemelwater van de daken en de overige verharding wordt naar **de aan te leggen waterberging ten (zuid)oosten van het plangebied** geleid. Hier wordt een noodoverlaat aangelegd op de reeds aanwezige sloot, deze sloot leidt het water naar de Selzerbeek. In zowel de realisatie als de nieuwe situatie wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.

Bodem- en grondwaterkwaliteit
De bodem bestaat uit kalkloze poldervaaggronden, ooivaaggronden, bergbrikgronden en associaties van deze afzettingen. Op de planlocatie is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd[6]. Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat sinds de 20e eeuw bebouwing aanwezig is op deze locatie. Voor deze tijd liepen in noord-zuid richting twee onverharde wegen en was het overige deel van het perceel in

---

5 Tritium Advies B.V. (2015) Briefrapportage van het oriënterend grond- en infiltratieonderzoek Hofstraat 14 te Nijswiller, bijgevoegd als bijlage 5.

6 Tritium Advies B.V. (2015) Historisch bodemonderzoek. Neer, 12 november 2015 versie A. 1510/062/RV-01, bijgevoegd als bijlage 6.

agrarisch gebruik. In de huidige situatie (sinds 1965-1968) is het gebied in gebruik als schoolcomplex. In de jaren hierna is bebouwing aangebouwd of bijgebouwd. Het is onbekend of asbest is toegepast.
Uit het bodeminformatiesysteem van de gemeente Gulpen-Wittem blijkt verder dat op de onderzoekslocatie een ondergrondse tank aanwezig is (geweest). Deze staat geregistreerd op het adres Hofstraat 14. De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied of grondwaterwingebied.

In de toekomstige situatie wordt het overgrote deel van de bebouwing hergebruikt. Uit het vooronderzoek is niet gebleken dat in of nabij de locatie handelingen met asbest zijn uitgevoerd. De locatie wordt als niet-verdacht beschouwd op aanwezigheid van asbest in de bodem. Op grond van het vooronderzoek wordt de locatie als 'niet-verdacht' beschouwd. Afgezien van de mogelijk aanwezige tank zijn er geen aanwijzingen dat op de locatie bodemverontreinigingen aanwezig zijn. Bij de gemeente zijn geen gegevens bekend van een ondergrondse tank. Uit het vooronderzoek is derhalve niet duidelijk naar voren gekomen of deze ondergrondse tank daadwerkelijk op de onderzoekslocatie aanwezig is (geweest) en evenmin de exacte locatie hiervan. Bij toekomstige sloop- en graafwerkzaamheden kan verkennend bodemonderzoek noodzakelijk zijn. Aangenomen wordt dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde ontwikkeling. Er worden daarnaast geen bodembedreigende activiteiten mogelijk gemaakt. Belangrijke nadelige gevolgen op het gebied van bodem en grondwaterkwaliteit kunnen worden uitgesloten.

Overig
Naast de bovenstaande milieueffecten met een direct ruimtelijk effect, zijn bij inrichtingen meer milieuaspecten van belang. Dit betreft onderwerpen zoals energieverbruik, afvalstoffen en –water. De ontwikkeling bestaat uit diverse kleinere ondernemingen. Vooralsnog is niet voorzien in eigen energieopwekking op de locatie, aangezien dit op deze schaal niet rendabel is, Wel zullen alle daken worden uitgevoerd als groene daken, wat bijdraagt aan waterberging en het voorkomen van hittestress (beide onderdeel van klimaatadaptatie).

Binnen de inrichting(en) kunnen afvalstoffen vrijkomen. Deze worden zoveel als mogelijk gescheiden opgeslagen en afgevoerd. Proceswater zal waar nodig, conform het Activiteitenbesluit, via zuiveringsinstallaties worden gevoerd (bijvoorbeeld vetvangfilter) voor dit op de riolering wordt geloosd.

4. Conclusie

Algemene conclusie

Uit deze vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden indien de benoemde mitigerende maatregelen worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

Mitigerende maatregelen

In de voorgaande sectorale analyses in hoofdstuk 3 zijn verschillende mitigerende maatregelen benoemd die in acht dienen te worden genomen met het oog op de mogelijke milieugevolgen:

- Om te bepalen of de toename van het verkeer goed afgewikkeld kan worden moeten aanvullende kruispuntberekeningen uitgevoerd worden voor het kruispunt van de N281/Kolmonderstraat en de rotonde tussen de N278 en de N281. Indien de noodzaak hiertoe blijkt moeten aanpassingen gedaan te worden aan deze kruispunten om de verkeersveiligheid te waarborgen.
- De Kolmonderstraat is een vrij smalle erftoegangsweg die mogelijk in de toekomstige situatie tussen het plangebied en de N281 verbreed zal moeten worden om een goede verkeersafwikkeling te kunnen waarborgen.
- Op de grens van het inrichtingsterrein, ter plaatse van het laden en lossen bij de zuivel/ciderfabriek en de woning gelegen aan de Kolmonderstraat 15, moet een muur worden gerealiseerd (als geluidscherm) met een hoogte van 2 meter boven maaiveld en een totale lengte van circa 20 meter. Deze afschermende voorziening c.q. muur moet kierdicht worden uitgevoerd en een minimale massa van 20 kg/m^2 bezitten. Deze muur moet in het bestemmingsplan worden opgenomen.
- Met de sloop van het pand van de brandweer en de sporthal kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan: nader onderzoek naar vleermuizen en eventuele noodzakelijke mitigerende maatregelen is nodig. Deze mogelijke maatregelen moeten in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Bijlage 10 Historisch bodemonderzoek

Historisch bodemonderzoek
Hofstraat 14 te Nijswiller
(versie A)

Historisch bodemonderzoek

in opdracht van
Stichting Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg
T.a.v. de heer J. Titulaer
Oude Rijksweg 32
6271 AA GULPEN

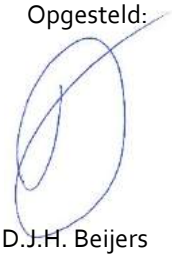
betreffende de locatie
Hofstraat 14
te Nijswiller

documentkenmerk
1510/062/RV-01

versie
versie A

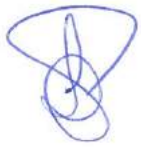
vestiging, datum
Neer, 12 november 2015

Opgesteld:



D.J.H. Beijers
Projectleider bodem

Gecontroleerd door:



L.G.H.M. Peeters
Projectleider bodem

Tritium Advies BV
Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

TRITIUM NUENEN »
Gulberg 35
5674 TE Nuenen
T. 040.29 51 951

TRITIUM PRINSENBEEK »
Groenstraat 27
4841 BA Prinsenbeek
T. 076.54 29 564

TRITIUM NEER »
Steeg 27
6086 EJ Neer
T. 0475.49 81 50

TRITIUM ARKEL »
Vlietskade 1509
4241 WH Arkel
T. 0183.71 20 80

E. info@tritium.nl
I. www.tritiumadvies.nl
K.v.K nr. 17108024
IBAN NL29INGB0662572645

Tritium Advies drukt af op
cradle to cradle papier

Inhoudsopgave

		pagina
1.	**INLEIDING**	**1**
2.	**VOORONDERZOEK**	**2**
2.1	Locatiegegevens	2
2.2	Eerder uitgevoerd onderzoek	4
2.3	Bodemopbouw en geohydrologische situatie	4
2.4	Diffuse bodemkwaliteit	5
3.	**CONCLUSIE VOORONDERZOEK**	**6**

Bijlagen

		aantal pagina's (excl. voorblad)
1.	topografische ligging en kadastrale gegevens	2
2.	situatietekening	1
3.	foto's onderzoekslocatie	4
4.	rapportage bodeminformatiesysteem gemeente Gulpen-Wittem	14

1. Inleiding

In opdracht van Stichting Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg heeft Tritium Advies B.V. een historisch bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Hofstraat 14 te Nijswiller, gemeente Gulpen-Wittem.

Aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen ontwikkeling van de locatie tot agroproductie- en leisurepark en de juridisch-planologische procedure die hiervoor dient te worden doorlopen.

Het doel van het historisch bodemonderzoek (vooronderzoek) is het verzamelen van relevante (bodem)informatie over de onderzoekslocatie. Op basis van de verzamelde informatie wordt beoordeeld of in het kader van de voorgenomen ontwikkeling, de locatie verdacht is op het voorkomen van bodemverontreinigingen.

Tritium Advies B.V. heeft geen binding met de opdrachtgever en de onderzoekslocatie anders dan als onafhankelijk onderzoeksbureau.

2. Vooronderzoek

Als onderdeel van het verkennend bodemonderzoek is een standaard vooronderzoek uitgevoerd volgens de Nederlandse norm NEN 5725 (januari 2009).

De in onderstaande tabel weergegeven bronnen zijn geraadpleegd.

Tabel 2.1: overzicht geraadpleegde bronnen tijdens vooronderzoek.

bron	contactpersoon	datum	uitvoerder Tritium Advies B.V.
internet			
www.bodemloket.nl	-	2-11-2015	dhr. J. Linders
www.watwaswaar.nl	-	2-11-2015	dhr. J. Linders
gemeente Gulpen-Wittem			
bodemarchief/bodeminformatiesysteem	dhr. S. van Mulken	3-11-2015	dhr. J. Linders
tankenbestand	dhr. S. van Mulken	3-11-2015	dhr. J. Linders
hinderwet/milieuarchief	dhr. S. van Mulken	3-11-2015	dhr. J. Linders
bodemkwaliteitskaart	dhr. S. van Mulken	3-11-2015	dhr. J. Linders
Rijckheyt - centrum voor regionale geschiedenis			
bouwarchief	-	3-11-2015	dhr. J. Linders

2.1 Locatiegegevens

In de onderstaande tabel zijn de locatiegegevens opgenomen. De topografische ligging en de kadastrale gegevens zijn weergegeven in bijlage 1. Een situatietekening is weergegeven in bijlage 2. Foto's van de onderzoekslocatie zijn weergegeven in bijlage 3.

Tabel 2.2: locatiegegevens.

locatie	coördinaten		kadastrale percelen			totale opp. (m²)	bebouwing (m²)	onderzoeks-locatie (m²)
	x	y	gemeente	sectie	nummer			
Hofstraat 14 te Nijswiller	195.503	313.180	Wittem	B	6801	331	331	331
	195.397	313.202	Wittem	B	6802	17.018	5.750	17.018
	195.545	313.080	Wittem	N	10	8.987	-	8.987

De onderzoeklocatie is in gebruik als schoolcomplex van de middelbare school Sophianum, voorheen het Heuvelland College. Het schoolgebouw is opgericht tussen 1965 en 1968 en was destijds in gebruik als LTS. Uit het bouwarchief van de gemeente blijkt dat in 1982 het schoolgebouw aan de zuidzijde (beperkt) is uitgebreid en tevens omstreeks deze tijd de sporthal is bijgebouwd. De overdekte rijwielberging is omstreeks 1983 aangelegd. Het is niet bekend of in de bebouwing asbest is toegepast. In 2009 werd een klein deel van het gebouw in gebruik genomen als wachtpost van de Brandweer.

Figuur 2.1: omgeving onderzoekslocatie in 1906, 1925 en 1979 (bron: topografische kaart)

Uit historisch kaartmateriaal (bron: www.watwaswaar.nl) blijkt dat sinds het begin van de 20e eeuw (vóór 1925) reeds bebouwing aanwezig was op het westelijk deel van de locatie, ongeveer ter plaatse van de huidige techniek lokalen. Vóór deze tijd liepen in noord-zuid richting tevens twee onverharde wegen over de locatie. Het overige deel van het perceel was tot de oprichting van de LTS in agrarisch gebruik.

Figuur 2.2: luchtfoto onderzoekslocatie (bron: Bing Maps).

Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de Kolmonderstraat. Aan de overzijde is het kasteel Nijswiller gelegen, dat dateert van vóór 1275. In 1934 werd dit omgevormd tot klooster. Momenteel wordt het geëxploiteerd als religieus bezinningscentrum. Aan de noordzijde grenst de locatie aan de Hofstraat. In westelijke en noordelijke richting van de locatie bevinden zich woningen. Aan de oostzijde grenst de locatie aan agrarisch gebied en de Rijksweg N 281.

In de toekomst zal de onderzoekslocatie in gebruik worden genomen als agroproductie- en leisurepark. Hierbij zal het overgrote gedeelte van het gebouw worden hergebruikt.

Uit het bodeminformatiesysteem van de gemeente Gulpen-Wittem blijkt dat op de onderzoekslocatie een ondergrondse tank aanwezig is (geweest). Deze staat geregistreerd op het adres Hofstraat 14. Hiervan zijn de in de navolgende tabel vermelde gegevens bekend, tevens weergegeven in bijlage 4:

Tabel 2.3: gegevens ondergrondse tanks.

inhoud	volume	datum sanering	wijze van saneren	verontreiniging aangetroffen?	uitvoerder sanering	KIWA certificaat
HBO	30.000 l.	onbekend	onbekend	onbekend	onbekend	AU 802

Uit het vooronderzoek zijn geen verdere gegevens omtrent deze (voormalige) ondergrondse tank naar voren gekomen. Het is derhalve niet duidelijk of deze inmiddels is verwijderd en waar op het perceel deze heeft gelegen.

Gegevens over mogelijk aanwezige kabels, leidingen en puin zijn niet bekend.

2.2 Eerder uitgevoerd onderzoek

Voor zover bekend is op de onderzoekslocatie en in de directe omgeving niet eerder een bodemonderzoek uitgevoerd.

2.3 Bodemopbouw en geohydrologische situatie

Het Heuvelland, waarin ook Nijswiller is gelegen, is een gebied dat gekenmerkt wordt door een voor Nederlandse begrippen sterk reliëf. In geologische termen wordt deze omgeving gerekend tot het Limburgs Massief, dat gekenmerkt wordt door een stelsel van zuidoost-noordwest georiënteerde tektonische breuklijnen. Voor een deel zijn de breuken in het landschap te herkennen als terreinhelling. Nijswiller ligt ten zuiden van de Feldbissbreuk.

De Selzerbeek en de ligging aan de kruising van de Heirbaan (provinciale weg N278) met de N281 heeft mede de structuur van Nijswiller bepaald. Nijswiller is tussen deze structuurbepalende elementen ontstaan. De Selzerbeek mondt ter hoogte van de kern Partij uit in de Geul, die uiteindelijk naar de Maas stroomt. De Maas heeft zich steeds dieper in de afzettingen uit het Krijt en Tertiair ingesneden, waardoor in Zuid-Limburg een terrassenlandschap is ontstaan. Deze opbouw is in de ondergrond nog aanwezig, maar sterk verhuld en omgevormd tot een glooiend landschap door afzetting door de wind (löss).

De bodem bestaat in Nijswiller uit kalkloze poldervaaggronden, ooivaaggronden, bergbrikgronden en associaties van deze afzettingen. De kalkloze poldervaaggronden zijn rivierkleigronden die door de meanderende rivier zijn afgezet. De ooivaaggronden zijn leemgronden die voor meer dan de helft bestaan uit eolisch materiaal met meer dan de helft leem en meer dan 9% lutum. Deze gronden nemen na sterke uitdroging moeilijk water op. Brikgronden zijn gronden waarin klei uit de toplaag is uitgespoeld en daaronder weer ingespoeld

Het maaiveld van de onderzoekslocatie varieert tussen 122 en 132 meter + NAP, terwijl de grondwaterspiegel dieper dan 5 m-mv is gelegen. Het grondwater ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied en/of grondwaterwingebied.

2.4 Diffuse bodemkwaliteit

In 2011 is de bodemkwaliteitskaart voor de regio Heuvelland vastgesteld. Gemeente Gulpen-Wittem maakt deel uit van deze regio.

Beide locaties maken onderdeel uit van het deelgebied 'bebouwing overige kernen'. In deze zone worden zowel de bovengrond als de ondergrond ingedeeld als zijnde bodemkwaliteitsklasse 'AW-2000'.

3. Conclusie vooronderzoek

Ondergrondse tank
Uit het bodeminformatiesysteem van de gemeente Gulpen-Wittem blijkt dat op de onderzoekslocatie een ondergrondse tank aanwezig is (geweest). Deze staat geregistreerd op het adres Hofstraat 14. Hiervan zijn bij de gemeente, alsook het regionaal historisch centrum, echter geen gegevens bekend. Uit het vooronderzoek is derhalve niet duidelijk naar voren gekomen of deze ondergrondse tank daadwerkelijk op de onderzoekslocatie aanwezig is (geweest) en evenmin de exacte locatie hiervan.

Asbest
Uit het vooronderzoek is niet gebleken dat op of nabij de locatie handelingen met asbest zijn uitgevoerd in een mate dat hierdoor een bodemverontreiniging met asbest zou kunnen zijn ontstaan. De locatie wordt derhalve vooralsnog als niet-verdacht beschouwd op de aanwezigheid van asbest in de bodem.

Resumé
Op grond van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie als 'niet-verdacht' beschouwd. Afgezien van de reeds genoemde ondergrondse tank, zijn er geen aanwijzingen dat op de onderzoekslocatie en in de directe omgeving activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de bodem verontreinigd kan zijn geraakt.

Indien bij de herontwikkeling van het gebouw sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd, kan dit door het bevoegd gezag worden gezien als een bodembedreigende activiteit. Hierdoor kan het noodzakelijk zijn om na de sloop van de bebouwing alsnog een verkennend bodemonderzoek te verrichten. Indien in de te slopen bebouwing asbest aanwezig is geweest, kan daarnaast tevens een verkennend asbestonderzoek noodzakelijk zijn.

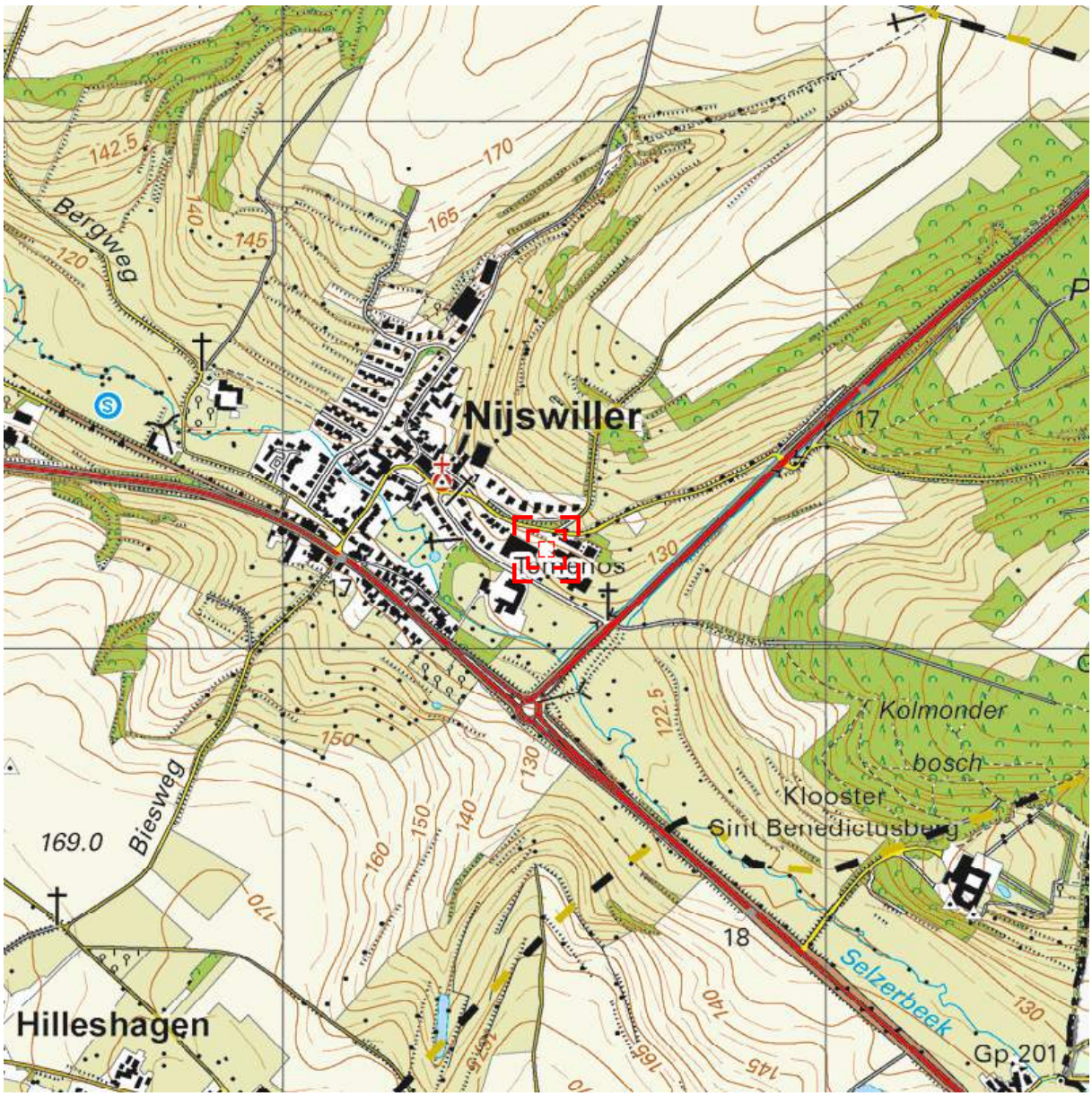
Verder wordt opgemerkt dat indien werkzaamheden in de grond plaatsvinden, dezen dienen te worden uitgevoerd conform de CROW 132. Voor het vaststellen van de veiligheidsklasse voor werkzaamheden in de grond kan bodemonderzoek in dat geval alsnog noodzakelijk zijn.

Tot slot wordt opgemerkt dat indien grond wordt afgegraven en van de locatie wordt afgevoerd, er rekening mee dient te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. In dat kader kan alsnog een bodemonderzoek of partijkeuring noodzakelijk zijn.

BIJLAGE 1: TOPOGRAFISCHE LIGGING EN KADASTRALE GEGEVENS

Bijgevoegd zijn:

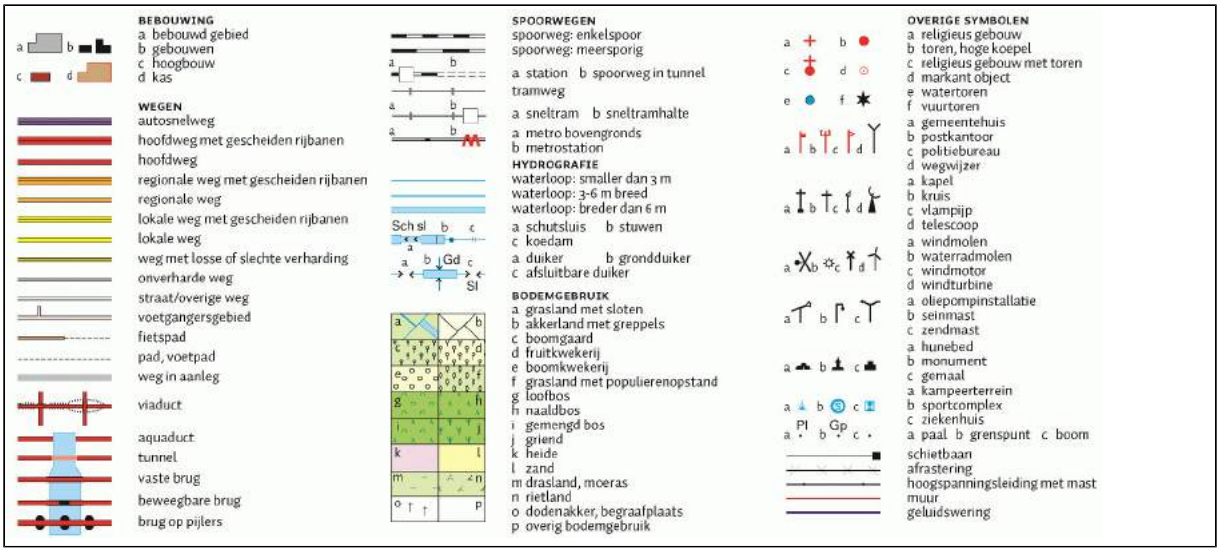
		aantal pagina's
1	topografische ligging	1
2	kadastrale kaart	1



0 m 125 m 625 m

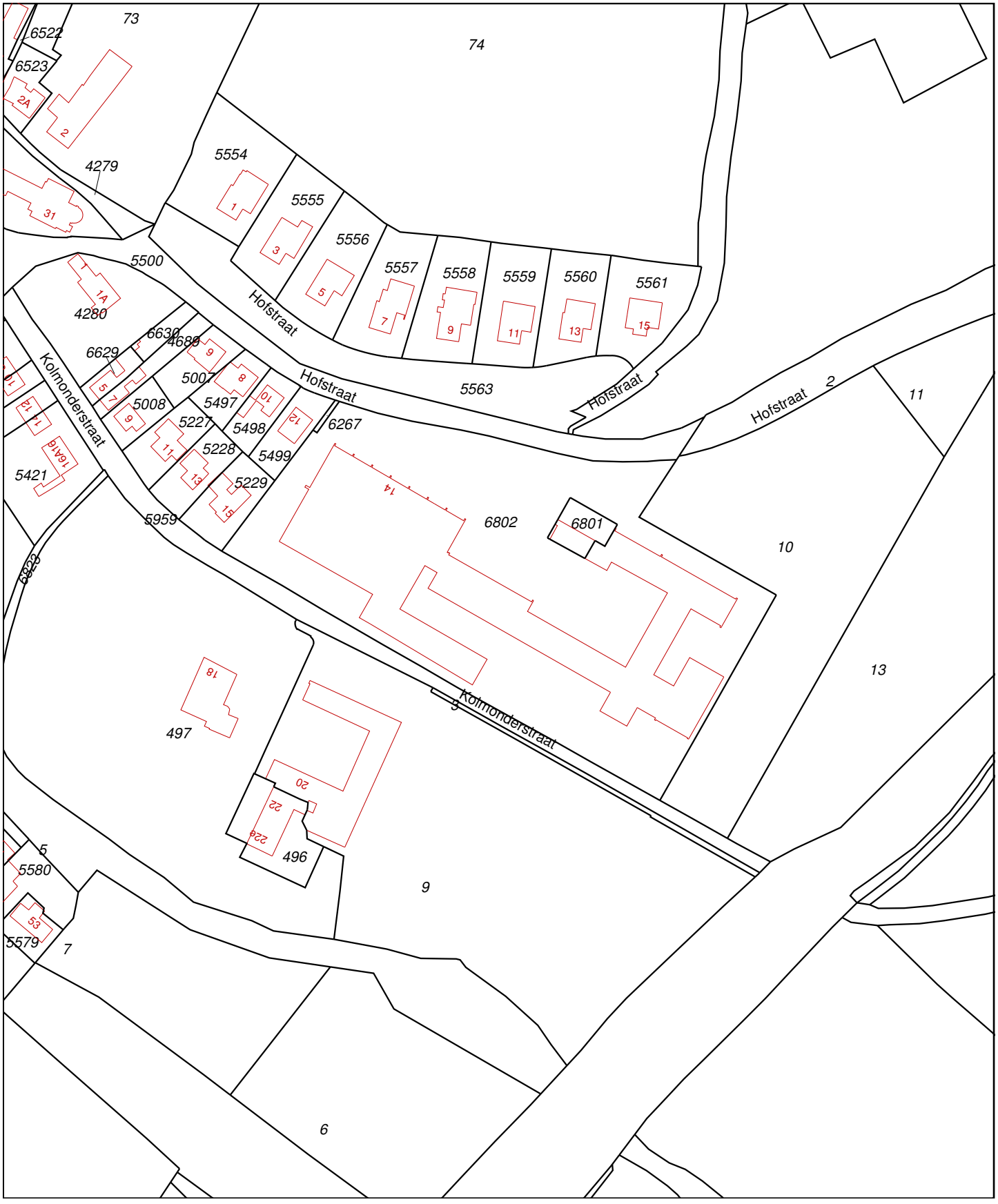
Deze kaart is noordgericht. Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object WITTEM B 6802
Hofstraat 41, WITTEM
CC-BY Kadaster.



Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 1510062RV



0 m 20 m 100 m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

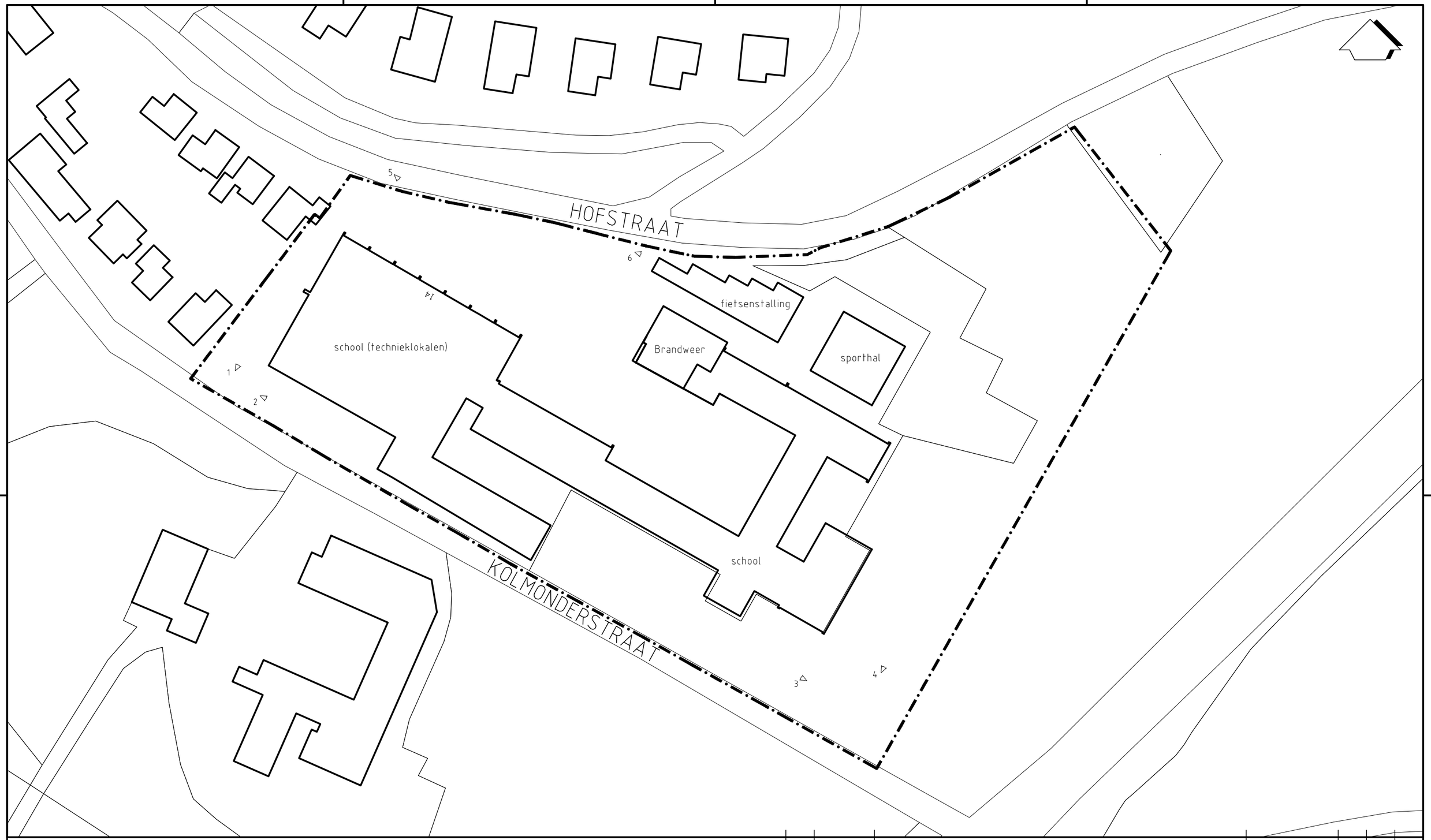
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 23 oktober 2015
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente	WITTEM
Sectie	B
Perceel	6802

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

BIJLAGE 2: SITUATIETEKENING



LEGENDA

0 — 50 m.

1 △ fotopunt

grens onderzoekslocatie

Wijz.	Datum	Omschrijving	Getekend	Gec.	Gezien
0	26-10-2015	.	JL		

Tritium ADVIES

Opdrachtgever: Stichting Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg

Project: Hofstraat 14 te Nijswiller

Titel: SITUATIETEKENING VOORONDERZOEK NEN 5725

BIJLAGE 2

Vestiging	Schaal	Form.	Ordernummer	Tekeningnummer	Blad	van	Wijz.
NEER	1:1.000	A3	1510/062/RV	001	1	1	0

mm 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

BIJLAGE 3: FOTO'S ONDERZOEKSLOCATIE

Foto 1.

Foto 2.

Foto 3.

Foto 4.

Foto 5.

Foto 6.

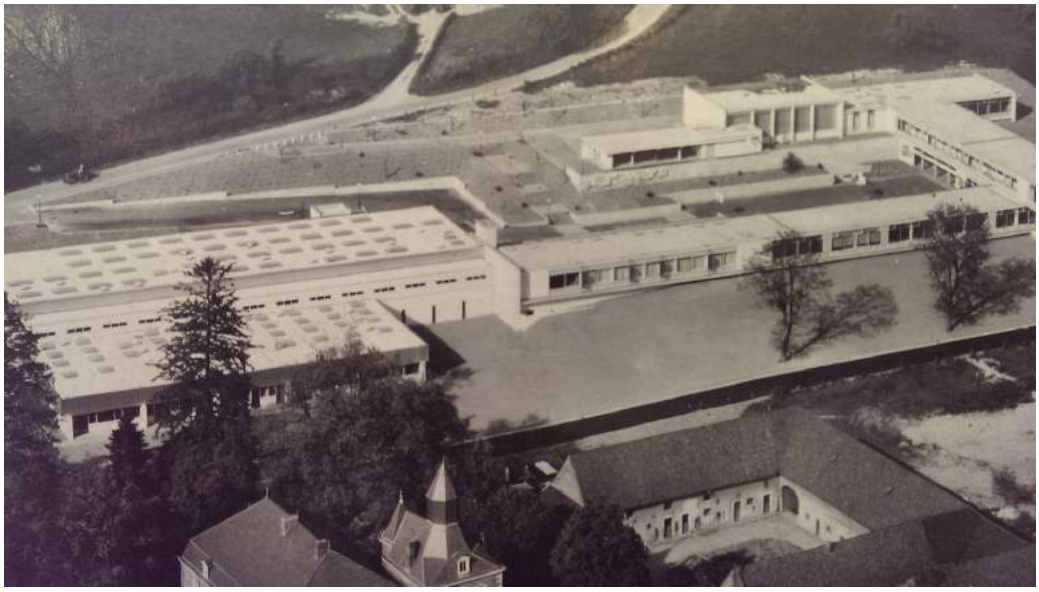


Foto 7. luchtfoto omstreeks 1968

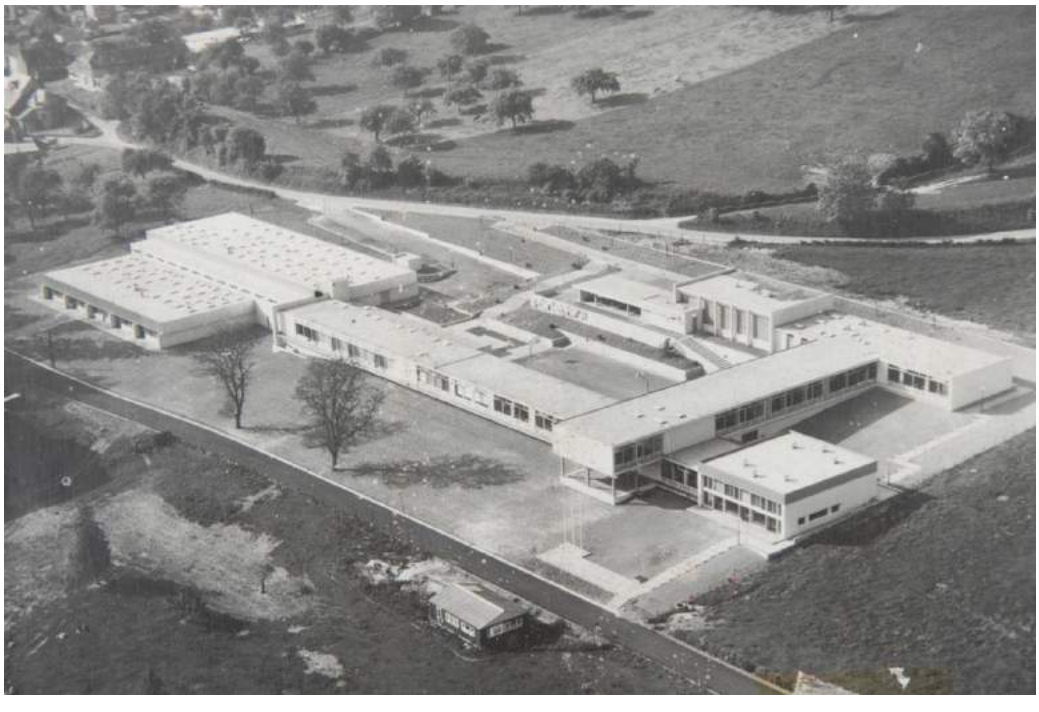


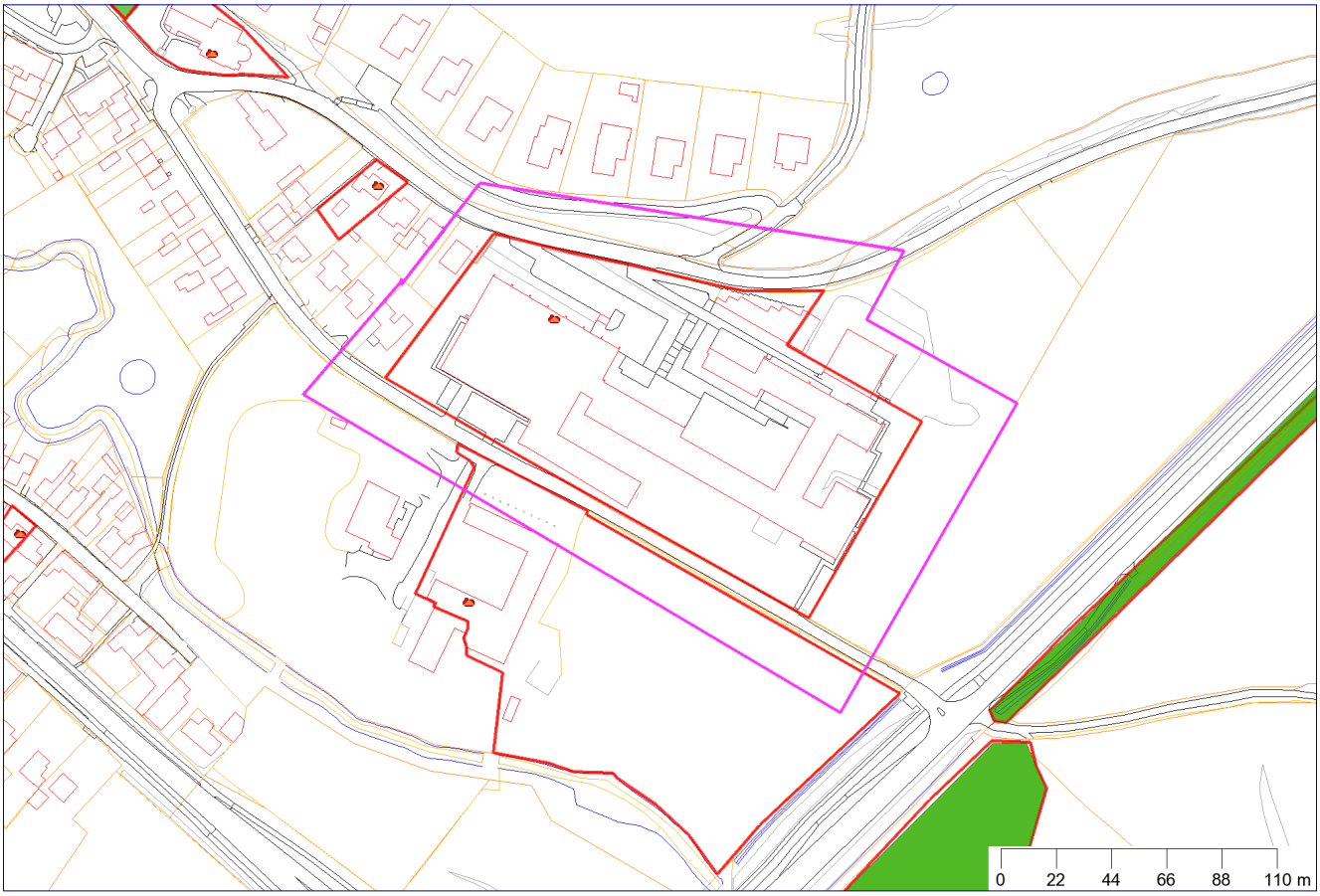
Foto 8. luchtfoto omstreeks 1968

BIJLAGE 4: RAPPORTAGE BODEMINFORMATIESYSTEEM

Eijsden-Margraten
Gulpen-Wittem
Voerendaal
Vaals
Valkenburg aan de Geul

Rapportage Adviesbureau

Dynamisch Rapport - Tuesday, October 27, 2015



Legenda

Locatie	Wegen
Onderzoek	Water
Boorpunt	Topografische objecten
Tank	Overig
Perceelgrenzen	Geselecteerd gebied
Gebouwen	

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 195495 Y 313161
Buffer: 50 meter

Inhoudsopgave

Inleiding	**3**
Locatiegegevens	**3**
Bodemsanering Bedrijventerreinen	**3**
Waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden	**3**
Leges	**3**
Informatie over geselecteerd gebied	**4**
Locaties	**4**
Onderzoeken	**7**
Tanks	**8**
Topografie	**9**
BKK	**10**
Luchtfoto	**11**
Disclaimer	**12**
Toelichting begrippen	**13**

Inleiding

In onderliggende rapportage zijn alle bij de deelnemende Mergellandgemeenten (Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) bekende gegevens verwerkt over de bodemkwaliteit en mogelijk aanwezige bodemverontreiniging op en in de directe omgeving (straal van 50 m) van het geselecteerde adres. De rapportage is gegenereerd vanuit het gemeentelijk bodeminformatiesysteem.

Indien het adres waarover u gegevens nodig heeft niet gelegen is binnen de contour “geselecteerde locatie” op het voorblad van onderliggende rapportage dan bevat deze rapportage geen of onvoldoende informatie over het betreffende adres.

Locatiegegevens

In het bodeminformatiesysteem van de gemeente zijn de bodemgegevens opgeslagen als locatie. Een locatie is veelal een perceel, maar kan ook een bedrijfsterrein of een ontwikkelingsgebied zijn. Op een locatie kunnen geen, één of meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd zijn. Bodemonderzoek kan vanwege diverse redenen hebben plaatsgevonden, bijvoorbeeld vanwege het verlenen van een bouwvergunning/omgevingsvergunning of vanwege de aan- of verkoop van locaties of omdat er een vermoeden van bodemverontreiniging bestaat.

Per locatie worden een aantal items uit de database opgesomd. Blijkt dat voor de betreffende locatie niet alle gegevens beschikbaar zijn, dan is dat bij het betreffende item weergegeven.

Bodemsanering Bedrijventerreinen

Huidige bedrijfsterreinen waar in het verleden specifieke bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden konden via de Stichting Bodemsanering Bedrijfsterreinen (BSB) onderzoek uit laten voeren. De eventueel uitgevoerde bodemonderzoeken zijn veelal niet beschikbaar de mergelland gemeenten. Mogelijk kunt u meer gegevens opvragen bij de eigenaar of gebruiker van het terrein.

Waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden

Als de locatie in de beschermingszone van een waterwin-, grondwaterbeschermings- danwel bodembeschermingsgebied ligt betekent dit dat op de locatie geen ingrepen (o.a. boren of roeren van grond) in de bodem dieper dan 3 m beneden het maaiveld mogen plaatsvinden zonder ontheffing van de provincie Limburg (omgevingsverordening).

Leges

Voor het opvragen van Bodeminformatie zijn legeskosten verschuldigd, de hoogte van deze kosten kunt u terugvinden op de volgende website: www.overheid.nl.

Informatie over geselecteerd gebied

Locaties

GU_NIJ_Hofstraat 14

Straat	Hofstraat
Huisnummer van	14
Huisnummer tot	
Postcode	6286CG
Plaats	Wittem
Oppervlakte (m2)	

Opmerkingen locatie

Opmerkingen	
Conclusies	
Wbb-locatie	

Gegevens locatie

Vervolgactie (WBB)	uitvoeren OO
Ontstaan voor 1987?	
Statisch/Dynamisch	
Dominante UBI	631242 hbo-tank (ondergronds)
NSX-score	99.80
UBI klasse	4
Status verontreiniging	
Status oordeel	Pot. verontreinigd
Status locatie UBI	Pot. verontreinigd
EUT totaal	Pot. verontreinigd
Zorgstatus	
Status rapportage	

Kadastrale percelen

Geen gegevens beschikbaar

Onderzoeken bij locatie

Geen gegevens beschikbaar

Gebruiken bij locatie

Gebruik	Startjaar	Eindjaar
hbo-tank (ondergronds)	Onbekend	Onbekend

GU_MC_Kolmonderstraat 20

Straat	Kolmonderstraat
Huisnummer van	20
Huisnummer tot	
Postcode	6286CE
Plaats	Wittem
Oppervlakte (m2)	

Opmerkingen locatie

Opmerkingen	
Conclusies	
Wbb-locatie	

Gegevens locatie

Vervolgactie (WBB)	uitvoeren OO
Ontstaan voor 1987?	
Statisch/Dynamisch	
Dominante UBI	631240 brandstoftank (ondergronds)
NSX-score	99.90
UBI klasse	4
Status verontreiniging	
Status oordeel	Pot. verontreinigd
Status locatie UBI	Pot. verontreinigd
EUT totaal	Pot. verontreinigd
Zorgstatus	
Status rapportage	

Kadastrale percelen

Geen gegevens beschikbaar

Onderzoeken bij locatie

Geen gegevens beschikbaar

Gebruiken bij locatie

Gebruik	Startjaar	Eindjaar
brandstoftank (ondergronds)	Onbekend	Onbekend

Onderzoeken

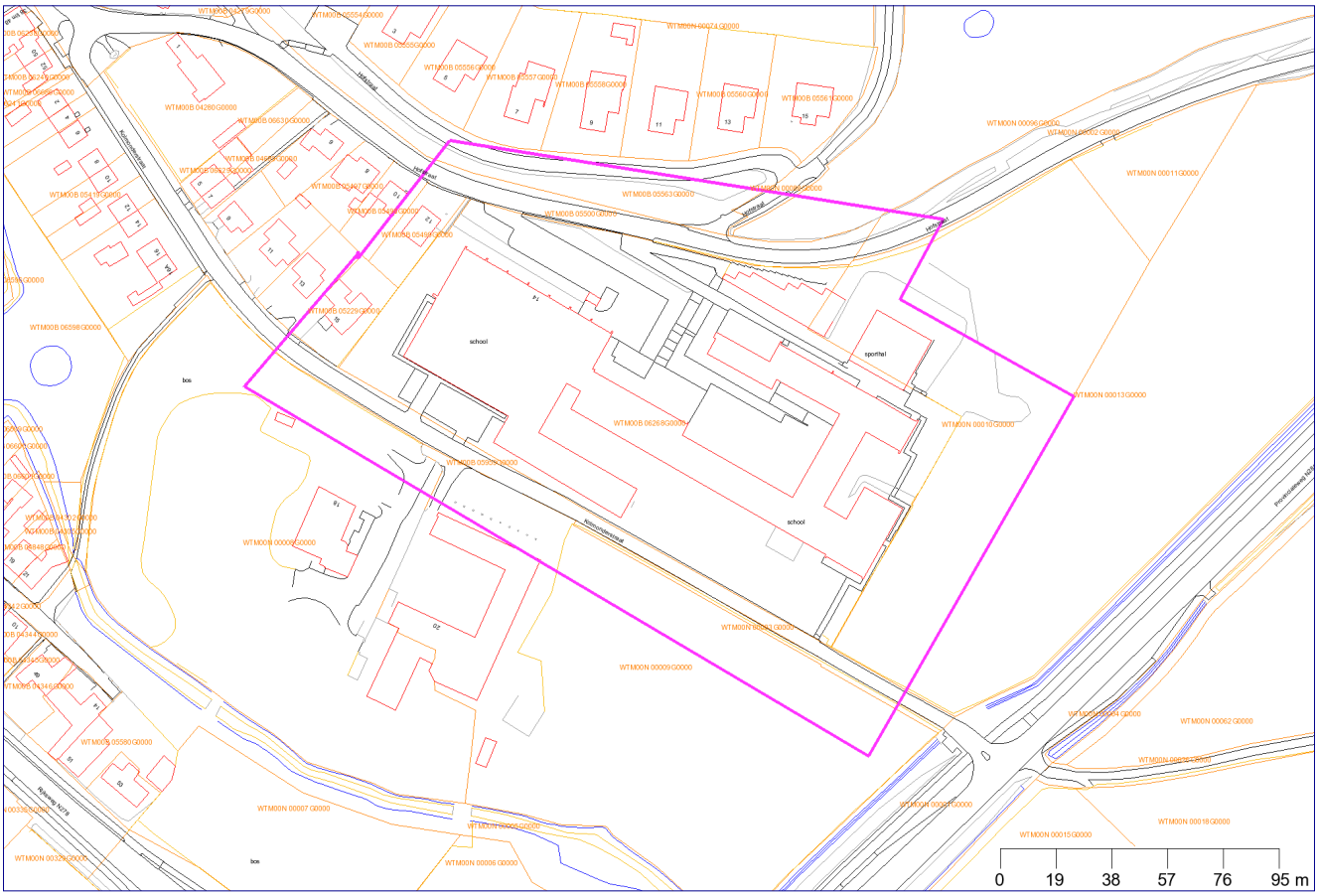
Geen gegevens beschikbaar

Tanks

(30000L) onbekend, nee, onbekend

Straat	Hofstraat
Huisnummer	14
Huisletter	
Toevoeging	
Plaats	Nijswiller
Nummer tankcertificaat (KIWA)	AU 802
Status	Onbekend
Product	Huisbrandolie
Inhoud (m3)	30000
Datum sanering	
Verontreiniging aanwezig	onbekend

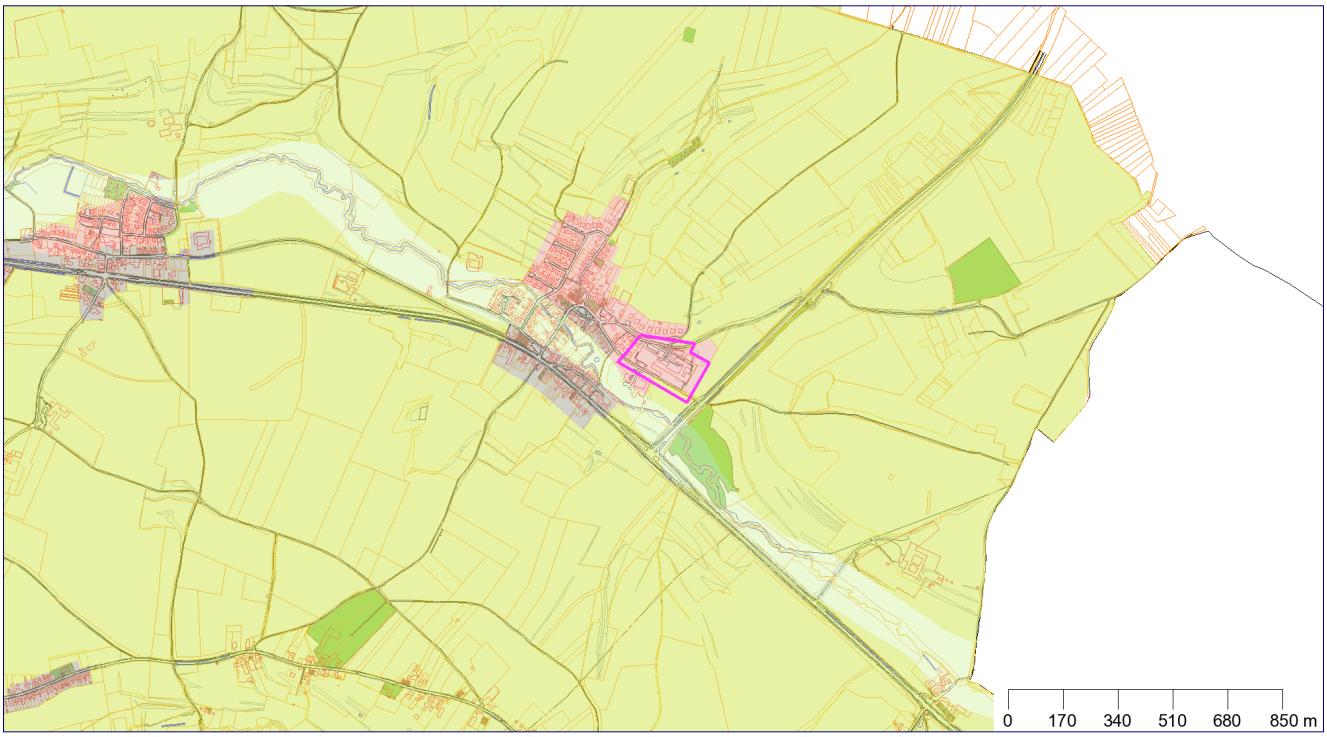
Topografie



Gemeentegrens	Water
Perceelgrenzen	Topografische objecten
Perceelnummers	Overig
Gebouwen	GBKN_Tekst
Wegen	Geselecteerd gebied

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 195495 Y 313161
Buffer: 50 meter

BKK



Locatie	Overig
Onderzoek	Homogene deelgebieden
Boorpunt	Woonbebouwing: na 1970
Gemeentegrens	Industrie: na 1990
Perceelgrenzen	Landelijk gebied
Gebouwen	Woonbebouwing voor 1970 en industrie voor 1990
Wegen	Geuldal
Water	Waterwingebied
Topografische objecten	Geselecteerd gebied

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 195495 Y 313161
Buffer: 50 meter

Luchtfoto

Luchtfoto_Eijsden_Margraten	Luchtfoto_Valkenburg
Luchtfoto_Gulpen	Luchtfoto_Voerendaal
Luchtfoto_Vaals	Geselecteerd gebied

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 195495 Y 313161
Buffer: 50 meter

Disclaimer

Door van de rapportagemodule te gebruiken stemt u in met deze disclaimer. Deze rapportage bevat een globale conclusie over de bodemkwaliteit van de betreffende locatie indien hiervoor voldoende informatie beschikbaar is. Daarnaast wordt een overzicht gegeven van de bekende bedrijfsactiviteiten of andere activiteiten die van invloed kunnen zijn op de bodemkwaliteit van de locatie op een bepaald moment.

De Mergellandgemeenten spannen zich in de bodeminformatie regelmatig te actualiseren en/of aan te vullen. De beschikbare bodeminformatie is echter veelal door derden verstrekt en voor een groot deel gebaseerd op gedateerd bodemonderzoek en historische bedrijfsgegevens. Ondanks de zorg en aandacht die de gemeenten aan het onderhoud van de bodeminformatie besteed, blijft het daarom mogelijk dat de inhoud onvolledig en/of onjuist is. Daarom kunt u aan de hand van deze informatie geen definitieve conclusies trekken over de actuele bodemkwaliteit van de betreffende locatie.
Wij wijzen u in dit verband op het feit dat u als makelaar, eigenaar of toekomstig eigenaar bij aan- of verkoop van onroerend goed een eigen aanvullende onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de actuele kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. De informatie in deze rapportage kan worden gebruikt bij het bepalen hoever deze eigen onderzoeksplicht strekt.
Het gebruik van de informatie is voor eigen risico. De Mergellandgemeenten zijn niet aansprakelijk voor schade is of dreigt te worden toegebracht en voortvloeit uit het gebruik van de bodeminformatie of met de onmogelijkheid de bodeminformatie te kunnen raadplegen.
Deze rapportage voldoet niet aan de eisen die gelden bij het indienen van een aanvraag van een omgevingsvergunning.

Toelichting begrippen

Voor een verklaring van de termen gebruikt in deze rapportage kunt u de Begrippenlijst van het Bodemloket op de volgende webpagina gebruiken: http://www.bodemloket.nl/bodemloket-flex/bodemloket.html

Tabel	Algemene gegevens
WBB-code	Unieke locatie code i.v.m. de aanpak i.h.k.v. de Wet Bodembescherming (WBB). Code bevoegde overheid (2 letters) + geografische aanduiding (4) (gem_code) + uniek volgnummer binnen beheersgebied (5).
Locatienaam	Locatienaam
Straat	Straatnaam + Huisnummer + toevoeging
Huisnummer + toevoeging	Huisnummer + toevoeging
Plaats	Plaatsnaam
Gemeente	Gemeentenaam
Ontstaan	Ernstig verontreinigde locaties die (grotendeels) ontstaan zijn voor 1-1-1987 vallen onder de saneringsregeling van de WBB. Locaties die ontstaan zijn na 1-1-1987 vallen onder de zorgplichtregeling van de WBB.
Beschikking EUT/EST	Milieuhygiënische beoordeling van de verontreinigingssituatie.
Besluit SP/SE	Milieuhygiënische beoordeling van het saneringsplan of het bereikte saneringsresultaat.
WBB vervolgactie	De vervolgactie wordt standaard berekend op basis van ingevoerde gegevens.
Hoofdcategorie	De ontstaanswijze of oorzaak van de verontreiniging.
Clusters/Convenanten	Geeft aan of de locatie door een convenantpartij of grootsaneerder wordt aangepakt.
Land/Water	Locatie betreft een land- of waterbodemverontreiniging.
Type sanering	Type sanering, gedeeltelijk of volledig (eventueel gefaseerd).
Sanering afgerond	Datum van goedkeuring van het (laatste) evaluatierapport.
Nazorgmaatregel	Zorgmaatregelen na sanering i.v.m. (eventuele) restverontreiniging.

Tabel	Afgegeven beschikkingen
Datum	Datum waarop Gedeputeerde Staten het besluit genomen hebben.
Besluit	Soort besluit in het kader van de Wet bodembescherming
Fase	De fase van onderzoek of sanering waarin het besluit genomen is.
Kenmerk	Het kenmerk van het besluit.

Tabel	Historische bedrijfsactiviteiten
Ubi-code	Verontreinigende bronnen op locatieniveau; onderverdeeld naar UBI-codes (Uniforme Bron Indeling potentieel bodemvervuilende activiteiten).
Ubi-omschrijving	Omschrijving van de verontreinigende bron.
Van	Begindatum van de verontreinigende activiteit.

Tot	Einddatum van de verontreinigende activiteit.

Tabel	**Uitgevoerde bodemonderzoeken**
Datum	De rapportagedatum, zoals deze in het rapport vermeld staat.
Onderzoekstype	Het onderzoekstype, gerelateerd aan het stadium waarin het onderzoek of de sanering verkeert.
Fase	De fase waarin de rapportage van het onderzoek of de sanering verkeert.
Onderzoeksbureau	Het adviesbureau dat de rapportage heeft opgesteld.
Referentienummer	Het kenmerk van de rapportage.
Rapportnaam	De titel van de rapportage.

Tabel	**Aangetroffen verontreinigingen**
Matrix	Deel van de bodem waarin de verontreiniging zich bevindt.
Overschrijding	Mate van verontreiniging behorend bij het oppervlak en/of volume.
Oppervlakte	Het aantal m2 dat verontreinigd is.
Volume	Het aantal m3 dat verontreinigd is.
Van	De diepte vanaf waar de verontreiniging begint.
Tot	De diepte tot waar de verontreiniging aanwezig is.
Stof	Soort verontreiniging (stof).
Concentratie	De concentratie van de verontreiniging.

Tabel	**Uitgevoerde (deel)saneringen**
Datum	Datum waarop de (deel-)sanering afgerond is
Gerealiseerd bovengrond	Sanerings varianten bovengrond.
Gerealiseerd ondergrond	Sanerings varianten ondergrond.

Tabel	**Restverontreinigingen**
Stof	Soort restverontreiniging (stof).
Concentratie	De concentratie van de restverontreiniging.

Bijlage 11 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Akoestisch onderzoek industrielawaai Agroproductie Leisurepark Hofstraat 14 te Nijswiller

Akoestisch onderzoek industrielawaai

in opdracht van
Rho
T.a.v. de heer R. Verkooijen
Torenallee 20
Gebouw SFJ (Videolab), 7e verdieping
5617 BC EINDHOVEN

betreffende de locatie
Hofstraat 14
Nijswiller (gemeente Gulpen-Wittem)

documentkenmerk
1706/086/RV-02

versie
8

vestiging, datum
Nuenen, 6 februari 2018

opgesteld door:
ir. R.A.C. van de Voort
Senior projectleider geluid & bouwfysica

gecontroleerd door:
ir. M. van der Donk
Senior projectleider geluid & bouwfysica

Dit document is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven. Het document mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. Door derden aangebrachte wijzigingen en/of toevoegingen dan wel oneigenlijk gebruik van het document vallen niet onder de verantwoording van Tritium Advies BV.

Inhoudsopgave

		pagina
1	**Inleiding**	**1**
2	**Opzet van het onderzoek**	**2**
3	**Situatie en randvoorwaarden**	**3**
3.1	Situatie	3
3.2	Bedrijfsactiviteiten	3
3.3	Geluideisen van de gemeente Gulpen-Wittem	4
4	**Metingen en berekeningen**	**7**
4.1	Meet- en berekeningsmethodiek	7
4.2	Bronbeschrijving	7
4.2.1	Stationaire bronnen	7
4.2.2	Mobiele bronnen	9
4.3	Objecten	9
4.4	Ligging van de beoordelingspunten	10
5	**Resultaten**	**11**
5.1	Vanwege de inrichting	11
5.2	Toepassing van het BBT-principe	11
5.3	Indirecte hinder	12
6	**Samenvatting en conclusies**	**13**

Bijlagen

1 topografische kaart
2 situatietekening van de inrichting
3 grafisch overzicht van het akoestisch model
4 akoestisch model
- 4A berekening bronvermogens
- 4B invoergegevens akoestisch model
- 4C resultaten langtijdgemiddelde beoordelingsniveau
- 4D resultaten maximale niveaus

5 indirecte hinder
- 5A invoergegevens indirecte hinder
- 5B rekenresultaten indirecte hinder

1 Inleiding

In opdracht van Rho is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd voor een locatie aan de Hofstraat 14 te Nijswiller, gemeente Gulpen-Wittem. De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen realisatie van een Agroproductie Leisurepark.

Op de locatie is momenteel onder andere een scholencomplex gevestigd. De gebouwen zullen deels een andere functie krijgen en deels worden gesloopt en/of verbouwd. Het hotel dat ook onderdeel uitmaakt van het totaalconcept wordt nieuw gebouwd. Het gebouw van de brandweer en aangrenzende sporthal dienen hiervoor derhalve te worden gesloopt. Bij het hotel wordt tevens een parkeerdek gerealiseerd. Het planvoornemen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Er dient derhalve een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De totale geluiduitstraling is bepaald ten gevolge van alle mogelijke geluidrelevante activiteiten op het inrichtingsterrein. 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.

Het geluidonderzoek is uitgevoerd conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai, uitgave 1999 (verder: HMRI).

Het eerder voor deze locatie opgestelde akoestisch onderzoek industrielawaai, met documentkenmerk 1510/062/RV-02, versie 1 d.d. 13 november 2015, is wegens enigszins gewijzigde plannen in zijn geheel komen te vervallen. Voor de niet gepubliceerde rapportages van 14 juli 2017 (documentkenmerk 1706/086/RV-02, versie 1), 3 november 2017 (documentkenmerk 1706/086/RV-02, versie 2), 8 november 2017 (documentkenmerk 1706/086/RV-02, versie 3), 28 november 2017 (documentkenmerk 1706/086/RV-02, versie 4), 21 december 2017 (documentkenmerk 1706/086/RV-02, versie 5), 9 januari 2018 (documentkenmerk 1706/086/RV-02, versie 6) en 24 januari 2018 (documentkenmerk 1706/086/RV-02, versie 7) geldt eveneens dat deze in zijn geheel zijn komen te vervallen.

2 Opzet van het onderzoek

In onderhavig onderzoek is de akoestische situatie beoordeeld na de voorgenomen ontwikkeling. Daartoe omvat het onderzoek de geluiduitstraling van alle mogelijke activiteiten, 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.

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).

Er heeft een inventarisatie van geluidbronnen plaatsgevonden in de toekomstige situatie. Hierbij is gebruik gemaakt van:

- de informatie die werd verstrekt door Arvalis, het adviesbureau van de initiatiefnemer. Deze informatie betreft met name de tekeningen, de activiteiten, de aantallen en tijdstippen van de verkeersbewegingen en de bedrijfstijden;
- archiefgegevens en kentallen.

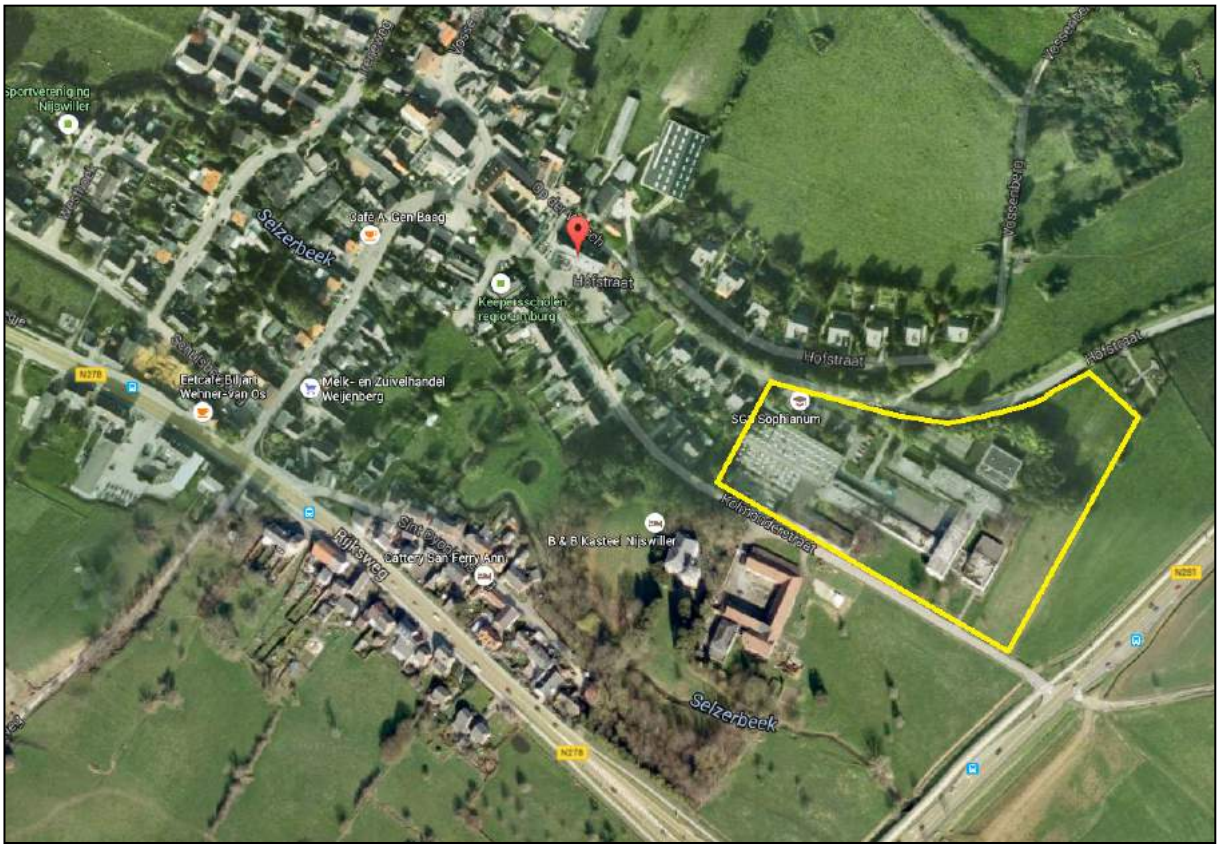
Voor het verwerken van deze gegevens en het berekenen van de immissieniveaus is gebruik gemaakt van het programma Geomilieu, ontwikkeld door DGMR.

De immissieniveaus zijn bepaald op de meest relevante beoordelingsposities, zijnde de toetspunten gelegen ter plaatse van gevels van geluidgevoelige bestemmingen (woningen) in de directe omgeving van de inrichting. Tevens zijn de immissieniveaus bepaald in de tuinen van twee direct aangrenzende woningen gelegen aan de Kolmonderstraat 15 en Hofstraat 12. De toetspunten zijn ter plaatse van het terras gelegd.

3 Situatie en randvoorwaarden

3.1 Situatie

In bijlage 1 is een topografische kaart opgenomen met de locatie van de inrichting en haar omgeving omcirkeld. De projectlocatie is gelegen aan de rand van de kern Nijswiller, gemeente Gulpen-Wittem. In onderstaande luchtfoto zijn de projectlocatie en haar omgeving weergegeven.



Figuur 3.1: Luchtfoto van de omgeving

In bijlage 2 is een tekening opgenomen met hierin de projectlocatie en de indeling van het plan.

3.2 Bedrijfsactiviteiten

Agroproductie Leisurepark betreft een unieke combinatie van functies, te weten een zuivel- en appelciderfabriekje en diverse retail- en detailhandelfuncties, zoals een verswinkel en een versmarkt. Tevens is er sprake van diverse horeca, zoals dag-horeca met terras, een hotel met zaal en tot slot een restaurant met terras. Hieronder is de normale bedrijfssituatie nader beschouwd.

Dagelijkse representatieve situatie
De ciderproductie c.q. het aanleveren van appels als grondstof vindt alleen plaats in de periode van 1 september tot 1 oktober. Daar deze periode uit meer dan 12 dagen bestaat, is deze situatie doorgerekend als zijnde worst-case representatief.

Op reguliere dagbasis wordt de geluidproductie van de gehele inrichting bepaald door:
- dakinstallaties;
- aan- en afvoer door vrachtwagens, bestelwagens en een trekker;
- laad- en losacties van vrachtwagens en trekker. Dit gebeurt volledig inpandig. Worst-case is hiervoor echter nog een geluidbron opgenomen in het akoestisch model;
- personenauto's van bezoekers (hotel, fabriek en winkelend publiek) en personeel;
- rijdende winkelwagentjes;
- pratende mensen op de terrassen en parkeerplaatsen.

Voor de retail- en detailhandelfuncties is er worst-case van uitgegaan dat deze in de avondperiode tot 21.00 uur geopend kunnen zijn.

Voor eventuele evenementen geldt dat deze maximaal 6 keer per jaar plaatsvinden. Voor deze evenementen zal conform het beleid van de gemeente een evenementenvergunning moeten worden aangevraagd. Eén van de zaken waaraan de aanvraag zal worden getoetst is de geluidproductie op de omgeving. De concrete toetsing zal dus pas plaatsvinden zodra een concreet verzoek voor een evenementenvergunning bij de gemeente wordt ingediend. Afhankelijk van het verwachtte aantal bezoekers, de totstandbrenging van elektronisch versterkt geluid (omroepinstallatie c.q. elektronisch versterkt muziekgeluid), de tijdstippen, etc. zal worden bekeken of er maatregelen in de vorm van maximale openstellingen, een maximaal aantal bezoekers en/of maatregelen aan het eventueel aanwezige elektronisch versterkt geluid (o.a. geluidniveaubegrenzing) noodzakelijk zijn.

3.3 Geluideisen van de gemeente Gulpen-Wittem

Het maatgevende onderdeel van de inrichting betreft een bedrijf uit de categorie 3.2 met SBI-code 1551 (melkproducten fabrieken < 55.000 t/j) zoals aangegeven in de VNG-uitgave. Hierin wordt voor geluid een richtafstand aangegeven van 100 meter. Woningen van derden zijn echter gelegen op minder dan 20 meter van de inrichtingsgrens. Derhalve is een akoestisch onderzoek nodig om aan te tonen dat er sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat.

De locatie van de betreffende woningen kan worden aangemerkt als een "rustige woonwijk". Voor deze omgeving gelden volgens de VNG-uitgave de volgende geluideisen (stap 2):
- 45 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau;
- 65 dB(A) etmaalwaarde voor maximale (piek)niveaus;
- 50 dB(A) etmaalwaarde voor indirecte hinder als gevolg van de verkeersaantrekkende werking.

Indien vorenstaande niet toereikend blijkt, zijn onder nadere voorwaarden afwijkingen tot maximaal de volgende waarden mogelijk (stap 3):
- 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) etmaalwaarde voor maximale (piek)niveaus;
- 50 dB(A) etmaalwaarde voor indirecte hinder als gevolg van de verkeersaantrekkende werking.

Zijn ook deze waarden niet toereikend, dan is doorgaans inpassing niet mogelijk tenzij dit (door het bevoegd gezag) grondig wordt onderzocht en onderbouwd.

In de rapportage zal ook een doorkijk worden gegeven naar vergunbaarheid na realisatie. Voor het bepalen hiervan is uitgegaan van de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit (BARIM).

De normstelling uit BARIM, waaronder de onderhavige inrichting met een meldingsplicht zal ressorteren zijn opgenomen in artikel 2.17. Voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximale geluidniveau (L_{Amax}), veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, geldt dat:

- de niveaus op de in navolgende tabel 3.1 genoemde plaatsen en tijdstippen niet meer bedragen dan de in deze tabel aangegeven waarden;
- de in de periode tussen 07.00 uur en 19.00 uur in tabel 3.1 opgenomen maximale geluidniveaus (L_{Amax}) niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten;
- de in tabel 3.1 aangegeven waarden binnen in- of aanpandige gevoelige gebouwen niet gelden indien de gebruiker van deze gevoelige gebouwen geen toestemming geeft voor het in redelijkheid uitvoeren of doen uitvoeren van geluidmetingen;
- de in tabel 3.1 aangegeven waarden op de gevel ook gelden bij gevoelige terreinen op de grens van het terrein;
- de waarden in in- en aanpandige gevoelige gebouwen gelden in geluidgevoelige ruimten en verblijfsruimten.

Tabel 3.1: Geluidgrenswaarden Activiteitenbesluit

	dagperiode 07.00 - 19.00 uur	**avondperiode 19.00 - 23.00 uur**	**nachtperiode 23.00 - 07.00 uur**
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- of aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- of aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Bij de beoordeling in het kader van het Activiteitenbesluit behoeft stemgeluid vanaf aan de weg gelegen onverwarmde en niet overkapte terrassen niet te worden beschouwd. Ook zijn piekgeluiden als gevolg van laden en lossen in de dagperiode uitgezonderd van toetsing. Voor het overige sluiten de normwaarden uit BARIM naadloos aan op de waarden behorende bij stap 3 van het stappenplan uit de VNG-uitgave.

Indirecte hinder

Indirecte hinder is geluidhinder die niet wordt veroorzaakt door activiteiten of installaties binnen de inrichting, maar die wel aan de inrichting is toe te rekenen. Verkeer van personen (en goederen) van en naar de inrichting kan ook indirecte hinder met zich meebrengen.

Voor de indirecte hinder ten gevolge van het aan- en afrijdend verkeer geldt normaliter een beperking van de reikwijdte tot die afstand waarbinnen de herkomst van het verkeer in alle redelijkheid kan worden teruggevoerd op de aanwezigheid van de inrichting. Met name in de directe omgeving geeft afremmend en optrekkend verkeer een duidelijke afwijking van het normale verkeersbeeld.

Conform voornoemde 'Circulaire Indirecte Geluidhinder' bedraagt de voorkeursgrenswaarde voor indirecte hinder 50 dB(A) etmaalwaarde. Dit komt overeen met de geluideis van zowel stap 2 als 3 van de VNG-uitgave.

Bijzondere geluiden

Bij de beoordeling van de akoestische situatie moet rekening worden gehouden met bijzondere geluiden die extra hinderlijk zijn. Als deze bijzondere geluiden voorkomen, dan geldt een toeslag op de gemeten (of berekende) geluidbelasting, namelijk:

- voor muziekgeluid een toeslag van 10 dB;
- voor geluid met een tonaal of impulsachtig karakter een toeslag van 5 dB;
- is sprake van zowel tonaal als impulsachtig geluid, dan geldt de toeslag maar één keer.

De toeslag geldt alleen als het bijzonder 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, behalve bij toetsing aan de geluidzone en bij hogere waarde procedures.

Gezien de aard van de geluidbronnen en de afstand van de bronnen tot aan de beoordelingspunten, is het niet te verwachten dat op de beoordelingspunten bijzondere geluiden hoorbaar zijn. Uitzondering vormt de achteruitrijsignalering van de vrachtwagens welke in onderhavige situatie maximaal enkele minuten (minder dan 5) per etmaal hoorbaar zal zijn. Deze situatie is (inclusief 5 dB toeslag) rekentechnisch niet maatgevend ten opzichte van de situatie zonder dit tonaal geluid (exclusief toeslag). Derhalve wordt er in onderhavige situatie geen toeslag toegepast.

Binnen de inrichting zijn voorts geen geluidinstallaties aanwezig waardoor muziekgeluid ter plaatse van geluidgevoelige objecten te horen zal zijn. Tevens zijn er geen bronnen aanwezig waarbij sprake is van trillinghinder, laagfrequent geluid en tonale geluiden (bijvoorbeeld vanwege dakinstallaties).

4 Metingen en berekeningen

4.1 Meet- en berekeningsmethodiek

Ter bepaling van de geluiduitstraling van de geluidrelevante activiteiten is gebruik gemaakt van in het verleden elders uitgevoerde metingen. De uitgevoerde metingen hebben plaatsgevonden binnen het meteoraam, zoals omschreven in de HMRI. De berekeningen van de geluidemissie van het bedrijf zijn uitgevoerd conform de voorschriften van methode II in de HMRI.

4.2 Bronbeschrijving

Bij geluidbronnen wordt onderscheid gemaakt tussen stationaire bronnen en mobiele geluidbronnen, behorende bij de transportbewegingen op het inrichtingsterrein. In bijlage 3 zijn de locaties van de stationaire en mobiele bronnen in het akoestisch model grafisch weergegeven. In bijlage 4A zijn de bronvermogens van de gebruikte geluidbronnen berekend en/of weergegeven. In bijlage 4B wordt een overzicht gegeven van de invoergegevens van alle geluidbronnen, die een relevante bijdrage leveren aan de emissieniveaus. In de navolgende paragrafen worden alle gebruikte stationaire en mobiele bronnen besproken welke in de representatieve situatie actief zijn.

4.2.1 Stationaire bronnen

In tabel 4.1 op de navolgende pagina staat een overzicht van alle stationaire bronnen op het inrichtingsterrein in de representatieve situatie (verder: RBS).

Afstralende dak- en geveldelen
De gebouwen zijn zodanig goed geïsoleerd en de te verwachten geluidbinnenniveaus dermate laag dat hiervan geen geluidrelevante uitstraling naar de omgeving kan plaatsvinden.

Dakinstallaties
Op het dak van de gebouwen zijn installaties voorzien. Daar in het geheel nog niet bekend is welke installaties het betreft is op basis van ervaring uitgegaan van navolgende aannamen. Elke retailfunctie heeft een luchtbehandelingsunit en een koelcondensor op het dak. Eerstgenoemde installatie heeft een bedrijfsduur van 12 uur in uitsluitend de dagperiode en een bronvermogen van 79 dB(A). De tweede installatie is uitgegaan van een bedrijfsduur van 12 uur in de dag-, 4 uur in de avond- en 2 uur in de nachtperiode met een bronvermogen van 70 dB(A).

De hotelfunctie heeft twee luchtbehandelingskasten. Het restaurant heeft tevens een afzuiging (keuken). Alle luchtbehandelingskasten van het hotel draaien het gehele etmaal en hebben een bronvermogen van 79 dB(A). Voor de keukenafzuiging is uitgegaan van een bedrijfsduur van 12 uur in de dag-, 4 uur in de avond- en 2 uur in de nachtperiode met een bronvermogen van 87 dB(A).

Op het dak van de fabriek zijn een afzuiging en een koelcondensor voorzien. Beide installaties hebben een bedrijfsduur van 12 uur in de dag-, 4 uur in de avond- en 2 uur in de nachtperiode met respectievelijk een bronvermogen van 87 dB(A) en 70 dB(A).

Voor alle dakinstallaties geldt dat relevante piekverhogingen niet optreden.

Laden/lossen
Laden en lossen gebeurt uitsluitend in de dagperiode en volledig inpandig. Worst-case is hiervoor echter 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.

Pratende mensen
Het bronvermogen van een pratend mens is conform het in Journaal Geluid gepubliceerd artikel "Het menselijk stemgeluid (2)" (ing. M.J. Tennekes, december 2009, nr. 10) gesteld op 65 dB(A). Worst-case is ter plaatse van de parkeerplaatsen uitgegaan van 1 minuut praten per retourbeweging met een personenauto. Voor de bepaling van het maximale geluidniveau (roepend persoon) is uitgegaan van een bronvermogen van 90 dB(A).

Ter plaatse van de twee terrassen is uitgegaan van een capaciteit van 64 personen per terras, die allen 50% van de tijd aan het woord zijn, kortom 32 pratende mensen per terras. Er wordt worst-case van uitgegaan dat de terrassen 9 uur in de dagperiode en 4 respectievelijk 3 uur in de avond- en nachtperiode geopend zijn. Het aantal pratende mensen is verwerkt in het bronniveau (+10 log (32) = 15 dB).

Tabel 4.1: Akoestisch relevante stationaire geluidbronnen binnen de inrichting in de RBS

bron	bronnummer	bronvermogens		bedrijfstijd		
		L_w	$L_{w,max}$	dag	avond	nacht
pratende mensen						
terras 1 (32 continue sprekende mensen)	pb 01	80	90	9	4	3
terras 2 (32 continue sprekende mensen)	pb 02	80	90	9	4	3
op parkeerplaats	pb 03 t/m pb 08	65	90	3,042	0,306	0,033
	pb 09 en pb 10	65	90	0,250	-	-
dakinstallaties fabriek						
koelmachine/condensor	pb 11	70	70	12	4	2
afzuiging	pb 24	87	87	12	4	2
dakinstallaties retailfuncties						
koelmachine/condensor	pb 12 en pb 15	70	70	12	4	2
luchtbehandeling	pb 14 en pb 16	79	79	12	-	-
luchtbehandeling kantine	pb 13	79	79	12	-	-
dakinstallaties restaurant, bar, lobby en receptie						
koelmachine/condensor	pb 17 en pb 18	70	70	12	4	2
luchtbehandeling	pb 19 en pb 20	79	79	12	-	-
keukenafzuiging	pb 22	87	87	12	4	2
dakinstallaties hotelkamers						
luchtbehandeling	pb 21 en pb 23	79	79	12	4	8
laden en lossen (gebeurt volledig inpandig, worst-case is echter een puntbron nabij het magazijn gemodelleerd)						
laden en lossen	pb 25	79	79	3,336	-	-

4.2.2 Mobiele bronnen

In onderstaande tabel 4.2 staat een overzicht van de vervoersbewegingen op het inrichtingsterrein in de RBS. De aantallen zijn aangeleverd door de opdrachtgever. In de avondperiode zal er nog verkeer zijn in verband met de horeca en de eventuele avondopenstelling van de retail- en detailhandelfuncties. In de nachtperiode zal er enkel nog verkeer zijn in verband met de horeca.

Aan/afvoer vrachtwagens
Voor het bronvermogen van een wegrijdende vrachtwagen is L_w = 103 dB(A) representatief aangezien de snelheid maximaal 10 km/uur zal kunnen bedragen. Maximale geluidniveaus als gevolg van handling van goederen en dichtslaan van portieren of het ontluchten van remmen zijn bij vergelijkbare projecten vastgesteld op een bronvermogen van 108 dB(A).

Aan/afvoer bestelauto's
Voor het bronvermogen van een wegrijdende bestelauto is L_w = 92 dB(A) representatief. Piekverhogingen zijn met name afkomstig van het dichtschuiven van portieren. Bij vergelijkbare projecten zijn deze piekniveaus vastgesteld op een verhoging van 6 dB op het bronvermogen.

Aan/afvoer personenauto's
Voor het bronvermogen van een wegrijdende personenauto is L_w = 91 dB(A) representatief. Piekverhogingen zijn met name afkomstig van het dichtslaan van portieren. Bij vergelijkbare projecten zijn deze piekniveaus vastgesteld op een verhoging van 6 dB op het bronvermogen.

Aan/afvoer trekker
Voor de trekker c.q. tractor is een bronvermogen van L_w = 104 dB(A) representatief. Uit metingen is gebleken dat er ten opzichte van dit bronvermogen geen relevante piekverhogingen optreden.

Tabel 4.2: Voertuigbewegingen op het inrichtingsterrein

vervoersbeweging in de representatieve situatie	bronnummer	bronvermogens		aantal aan- en afvoer voertuigen		
		L_w	$L_{w,max}$	dag	avond	nacht
vrachtwagens						
van/naar retail- en detailhandelfuncties	mb 02	103	108	1	-	-
van/naar zuivel/ciderfabriek	mb 03			4		
bestelauto's						
van/naar retail (vers)	mb 04	92	98	2	-	-
personenauto's						
op binnenterrein	mb 01	91	97	860	164	9
ten noorden van retail (personeel)	mb 05			46	5	2
op noordoostelijke parkeerdek	mb 06			860	164	9
ten zuiden van de fabriek (personeel)	mb 07			17	3	2
trekker						
naar vers-markt	mb 10	104	-	2	-	-
winkelwagens						
op binnenterrein	mb 08	75	85	860	100	-

Voor de parkeerplaatsen direct ten noordoosten van de retail- en detailhandelfuncties geldt dat deze uitsluitend door het personeel worden gebruikt. De parkeervoorziening is enkel te bereiken via de hoofdingang aan de Kolmonderstraat en de daarop aansluitende infrastructuur binnen het plangebied. De noordelijke uitrit aan de Hofstraat wordt namelijk alleen bij calamiteiten gebruikt.

4.3 Objecten

In bijlage 3 zijn de objecten grafisch weergegeven. In bijlage 4B zijn de bijbehorende invoergegevens weergegeven.

Voor de onmiddellijke omgeving van de inrichting is gebruik gemaakt van een akoestisch model in Geomilieu, versie 4.30. Alle relevante gebouwen zijn als rechthoekige of polygone objecten ingevoerd met een hoogte ten opzichte van het maaiveld. Voor de gebouwen geldt een profielcorrectie van 0 dB (geen correctie) en een reflectiefactor van 0,8.

De hoogte van het lokale maaiveld is gemodelleerd middels hoogtelijnen uit een hoogtekaart van iDelft. Dit betreft de meest actuele en betrouwbare gegevens die beschikbaar zijn.

De onmiddellijke omgeving van de inrichting is als overwegend zacht (bodemfactor 0,8) in rekening gebracht, met uitzondering van de ingevoerde bodemgebieden, waarvoor een bodemfactor 0,0 (akoestisch hard) gehanteerd is.

Uit tussenberekeningen is gebleken dat er niet zondermeer wordt voldaan aan de geluideisen met betrekking tot de maximale niveaus. Derhalve is er op de grens van het inrichtingsterrein ter plaatse van de woning gelegen aan de Kolmonderstraat 15 een muur gemodelleerd als geluidscherm met een hoogte van 2 meter boven maaiveld en een totale lengte van circa 20 meter.

Voor de genoemde geluid afschermende voorziening c.q. muur geldt dat deze kierdicht dient te worden uitgevoerd en een minimale massa van 20 kg/m^2 dient te bezitten. Ook dient deze voorziening te worden geborgd in het bestemmingsplan.

4.4 Ligging van de beoordelingspunten

In bijlage 3 is de ligging van de beoordelingspunten weergegeven. In bijlage 4B zijn de invoergegevens hiervan weergegeven. De relevante beoordelingspunten zijn gelegen op de gevels van de dichtstbijzijnde woningen van derden rondom de inrichting aan de Hofstraat en de Kolmonderstraat.

De immissieniveaus op de gevels van woningen van derden zijn bepaald op een standaardhoogte van 1,5 meter boven maaiveld gedurende de dagperiode en 5 (en op één locatie 8,5) meter boven maaiveld voor de avond- en nachtperiode. De immissieniveaus in de tuinen van twee direct aangrenzende woningen zijn bepaald op een standaardhoogte van 1,5 meter boven maaiveld gedurende de dag-, avond- en nachtperiode. Voor alle punten is gerekend exclusief gevelreflectie (invallend geluidniveau).

5 Resultaten

5.1 Vanwege de inrichting

Teneinde voldoende inzicht te verkrijgen in de aangevraagde situatie is de rekensituatie in de representatieve situatie nader beschouwd. In bijlage 4C en 4D zijn respectievelijk de rekenresultaten opgenomen van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximale geluidniveau (L_{Amax}). In tabel 5.1 zijn de rekenresultaten samengevat.

Tabel 5.1: Rekenresultaten

	geluidniveaus [dB(A)]					
	dagperiode (1,5 m)		avondperiode (5,0 m)		nachtperiode (5,0 m)	
toetspunt	**$L_{Ar,LT}$**	**L_{Amax}**	**$L_{Ar,LT}$**	**L_{Amax}**	**$L_{Ar,LT}$**	**L_{Amax}**
representatieve situatie (bijlagen 4C en 4D)						
woningen van derden						
t 01. Hofstraat 12 zijgevel	42	63	40	55	33	55
t 02. Hofstraat 12 achtergevel	37	62	38	43	32	43
t 03. Kolmonderstraat 15 achtergevel	36	59	40	41	34	41
t 04. Kolmonderstraat 15 zijgevel	36	64	40	55	33	55
t 05. Kolmonderstraat 18	38	64	40	55	34	55
t 06. Hofstraat 5	34	47	33	50	27	50
t 07. Hofstraat 7	36	54	35	54	29	54
t 08. Hofstraat 9	36	47	36	54	30	54
t 09. Hofstraat 11	36	48	36	52	31	52
t 10. Hofstraat 13	36	47	37	51	32	51
t 11. Hofstraat 15	36	44	37	48	31	48
t 12. Kolmonderstraat 20	32	57	36	48	29	48
t 13. Kolmonderstraat 15 tuin	38	64	33	39	28	39
t 14. Hofstraat 12 tuin	41	63	34	42	28	42

5.2 Toepassing van het BBT-principe

Het bevoegd gezag dient bij het beoordelen van de akoestische situatie na te gaan of de aangevraagde (geluid)situatie voldoet aan het BBT-principe.

Aangezien de geluidemissie van de bij de inrichting aanwezige geluidbronnen, met name de personen-, bestel- en vrachtauto's van derden, is gebaseerd op de huidige stand der techniek, kan worden gesteld dat het redelijkerwijs niet mogelijk is de geluiduitstraling van deze bronnen verder te verminderen. Rekening houdend met de logistiek binnen de grenzen van het terrein is het evenmin mogelijk om middels het kiezen van een andere rijroute en geluidafscherming de geluidafstraling naar de omgeving te verminderen.

De dakinstallaties zullen allen naar de stand der techniek zijn. Door deze op akoestisch gunstige posities op het dak te plaatsen wordt de geluidemissie in de richting van de maatgevende woningen beperkt. Bovendien kan in de uitvoeringsfase (als meer bekend is over de benodigde

installaties) door middel van dempers en schermen eveneens de geluidemissie indien nodig worden beperkt.

Behalve de te realiseren geluid afschermende voorziening c.q. muur zijn er voorts geen maatregelen denkbaar de geluiduitstraling verder terug te brengen. Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de beschouwde situatie derhalve voldoet aan het BBT principe.

5.3 Indirecte hinder

Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar onderhavige locatie kan worden gesteld dat de hoofdmoot van het verkeer (bezoekers horeca en retail) via de Kolmonderstraat naar de N281 verloopt zonder geluidgevoelige objecten te passeren.

Voor de bronnen mb 02, mb 03 (beide vrachtwagens), mb 04 (bestelwagens), mb 05 (personeel retail), mb 07 (personeel fabriek) en mb 10 (trekker) is worst-case van uitgegaan dat deze allemaal niet kiezen voor de route via de N281. Voor 10% van de mobiele bronnen mb 01 en mb 06 (beide personenauto's) is eveneens van uitgegaan dat dit verkeer via de kern Nijswiller verloopt.

In bijlage 5B is middels een berekening aangetoond dat in de beschouwde situatie ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Zelfs bij een verdubbeling van het verkeer wordt namelijk nog voldaan. Voor de snelheid van de personenauto's en bestelwagens is 35 km/uur aangehouden. Voor de vrachtwagens en trekker is 25 km/uur gehanteerd. De invoergegevens van deze berekening zijn opgenomen in bijlage 5A.

Inmiddels heeft de gemeente besloten om de Kolmonderstraat in basis fysiek af te sluiten. Hierdoor wordt het verkeer vanuit de N281 via de Kolmonderstraat als hoofdroute ingerichte weg richting de parkeerplaatsen van het Agroproductie Leisurepark geleid. Het deel van de Kolmonderstraat dat verder leidt naar de laad-en losplaats van het Agroproductie Leisurepark en de tegenover gelegen boerderij en kasteeltje zal als een ondergeschikte weg worden ingericht. Tevens wordt er mogelijk voor gezorgd dat het verkeer vanuit de kern Nijswiller de N281 in het geheel niet meer via de Kolmonderstraat kan bereiken. Een andere mogelijke optie is om de Kolmonderstraat deels als eenrichtingsweg in te richten.

Het vorenstaande onderschrijft derhalve dat de uitgevoerde berekeningen van de indirecte hinder ten gevolge van het verkeer over de Kolmonderstraat als een worst-case benadering kunnen worden beschouwd.

6 Samenvatting en conclusies

In opdracht van Rho is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd voor een locatie aan de Hofstraat 14 te Nijswiller, gemeente Gulpen-Wittem. De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen realisatie van een Agroproductie Leisurepark.

Op de locatie is momenteel onder andere een scholencomplex gevestigd. De gebouwen zullen deels een andere functie krijgen en deels worden gesloopt en/of verbouwd. Het hotel dat ook onderdeel uitmaakt van het totaalconcept wordt nieuw gebouwd. Het gebouw van de brandweer en aangrenzende sporthal dienen hiervoor derhalve te worden gesloopt. Bij het hotel wordt tevens een parkeerdek gerealiseerd. Het planvoornemen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Er dient derhalve een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De totale geluiduitstraling is bepaald ten gevolge van alle mogelijke geluidrelevante activiteiten op het inrichtingsterrein. 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.

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De beschouwde situatie voldoet aan het BBT principe daar er redelijkerwijs, behalve de te realiseren geluid afschermende voorziening c.q. muur, geen maatregelen te treffen zijn om de geluidbelasting in de omgeving verder terug te dringen.

- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan uit voornoemde VNG-uitgave. Hierdoor wordt derhalve tevens voldaan aan de 5 dB minder strenge eis van het Activiteitenbesluit.

- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan uit voornoemde VNG-uitgave. Hierdoor wordt derhalve tevens voldaan aan de 5 dB minder strenge eis van het Activiteitenbesluit.

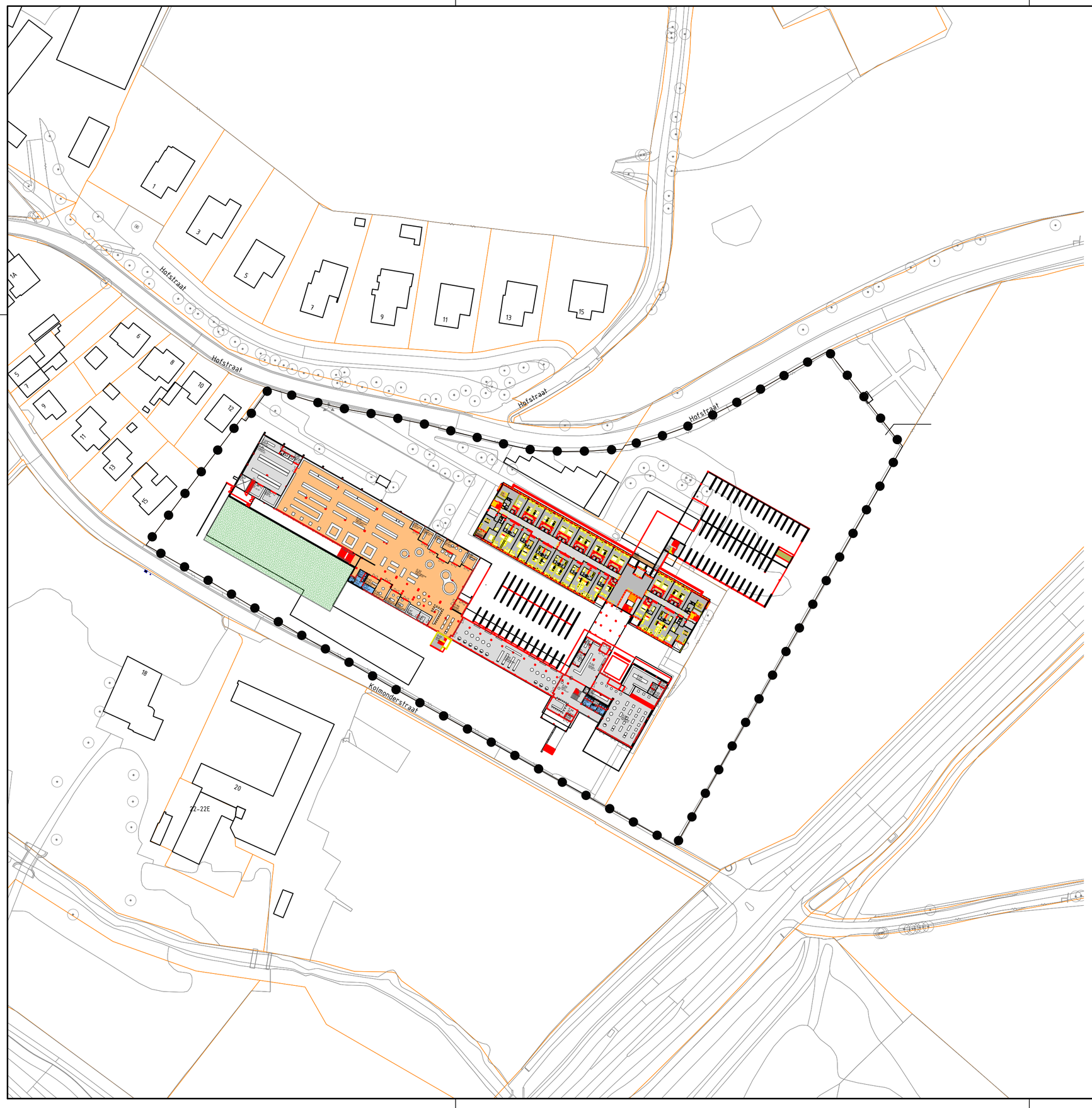
- Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

In onderliggend rapport zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve situatie berekend, inzichtelijk gemaakt en tevens getoetst aan de gestelde geluidgrenswaarden (uit de VNG-uitgave en het Activiteitenbesluit). 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.

BIJLAGE 1:

Gemeente Simpelveld
Gemeente Gulpen-Wittem
Gulpen
Wittem
Wahlwiller
Nijswiller
Partij
Mechelen
Hilleshagen
Vijlen
Lemiers
Bocholtz
Bocholtzerheide
Eys
Overeys
Gracht Burggraaf
Kapolder
Cartils
Bergham
Gulperberg
Schweiberg
Kesberg
Elsen
Hurpesch
Hölle
Rott
Melleschet
Mamelis
Orsbach
Oud-Lemiers
Harles
Vlengendaal
Kerkeveld
Langveld
Broek
Zandberg
Daneheide
Piepert
Overgeul
Gracht
Dijk
Klesberg
Elzet
Bommeng
Schaal = 1 : 19049
xy: 196358, 314642
kilometers
0
0.5
1.0
Simpelveld
Gulpen
Vaals

BIJLAGE 2:



Gemeente Gulpen-Wittem

Agroproductie Leisurepark

bouwplan

N

project	401401.20161758		
formaat	A2	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	ing R. Durville	concept	22-06-2017
idn	NL.IMRO.1729.BPDNHOAF-ON02		

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE
w www.rho.nl
e info@rho.nl

BIJLAGE 3:

Tritium Advies

Grafisch overzicht van het akoestisch model

Industrielawaai - IL, [versie van Gebied - LAr;LT] , Geomilieu V4.30

1706/086/RV-02

bijlage 3

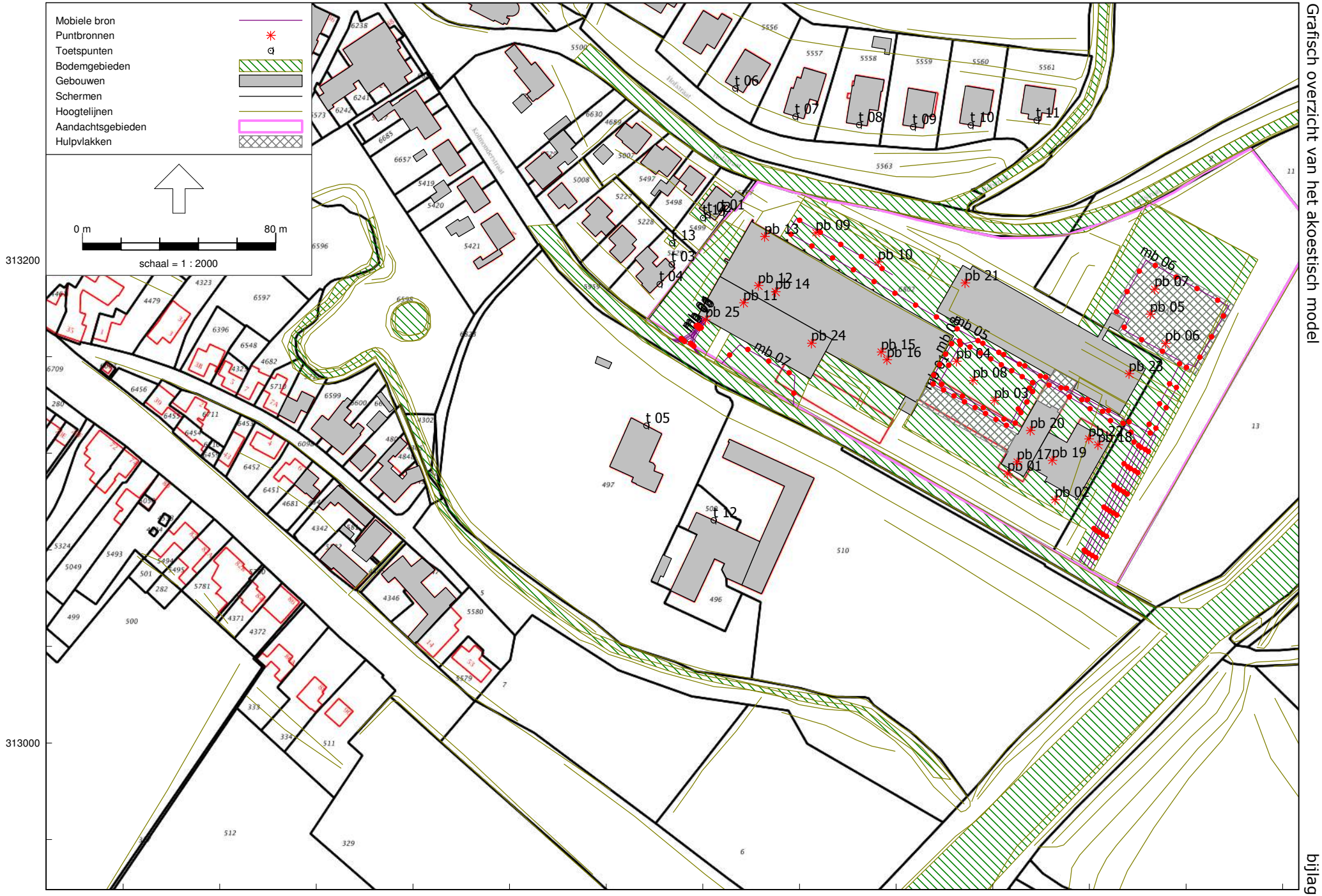
Industrielawaai - IL, [versie van Gebied - LAr;LT] , Geomilieu V4.30

Tritium Advies

Grafisch overzicht van het akoestisch model

1706/086/RV-02

bijlage 3



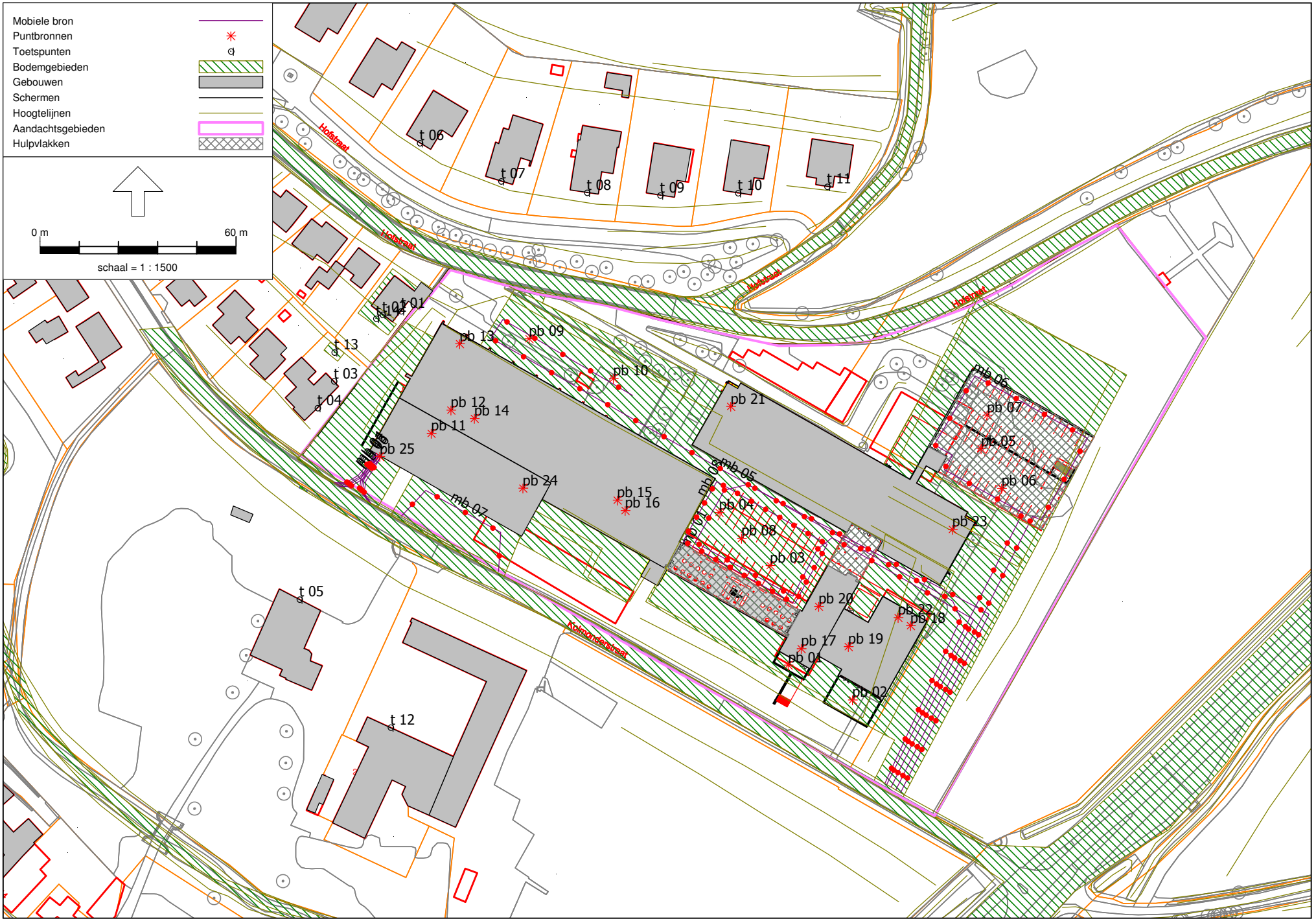
Industrielawaai - IL, [versie van Gebied - LAr;LT] , Geomilieu V4.30

Tritium Advies

Grafisch overzicht van het akoestisch model

1706/086/RV-02

bijlage 3



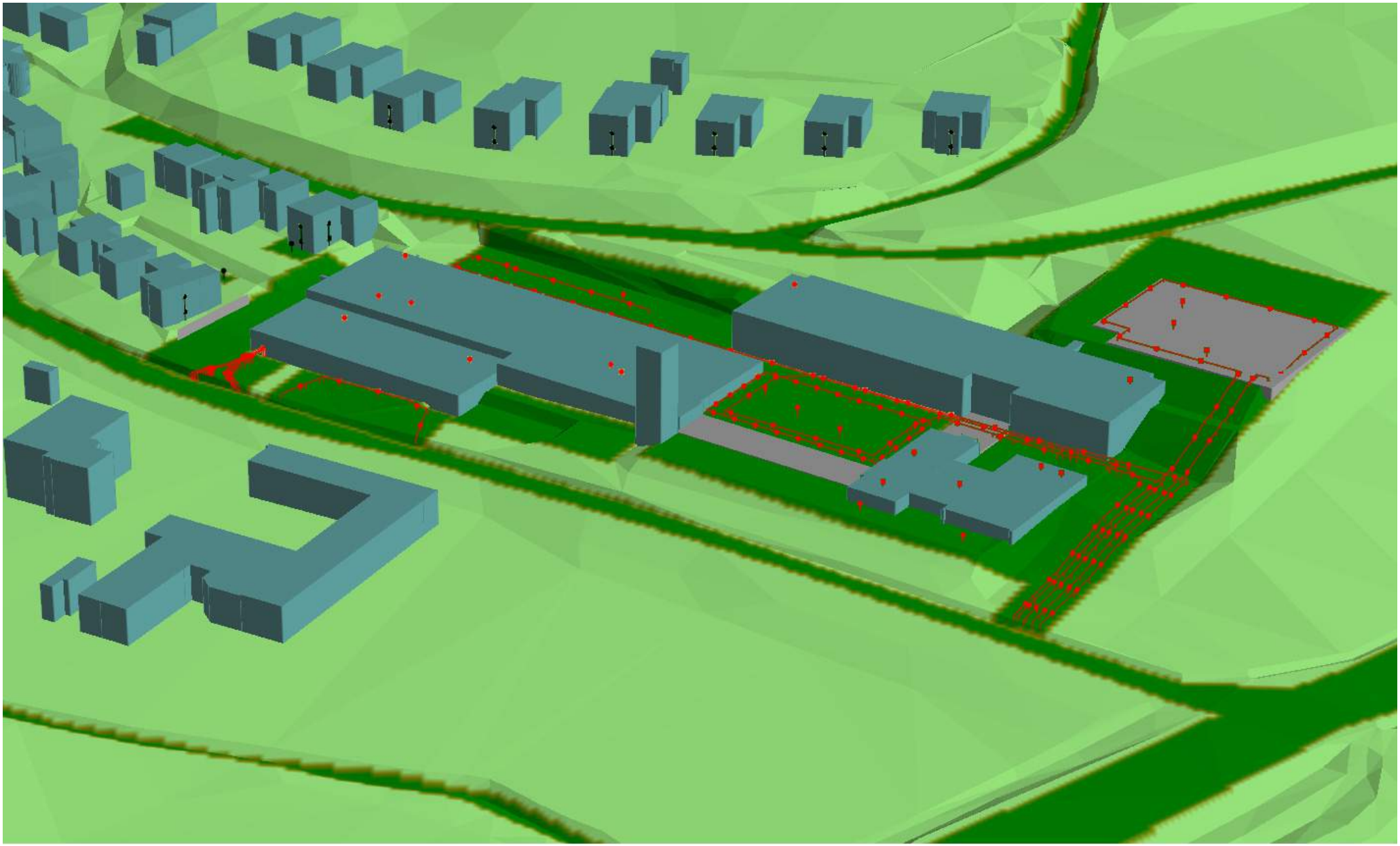
Tritium Advies

Grafisch overzicht van het akoestisch model

1706/086/RV-02

bijlage 3

schaal = 1 : 1000
0 m
40 m
Hofstraat
Hofstraat
Hofstraat
Kolmonderstraat
pb 01
pb 02
pb 03
pb 04
pb 05
pb 06
pb 07
pb 08
pb 09
pb 10
pb 11
pb 12
pb 13
pb 14
pb 15
pb 16
pb 17
pb 18
pb 19
pb 20
pb 21
pb 22
pb 23
pb 24
pb 25
mb 01
mb 02
mb 03
mb 04
mb 05
mb 06
mb 07
t 01
t 02
t 03
t 04
t 05
t 08
t 09
t 10
t 12
t 13
Industrielawaai - IL, [versie van Gebied - LAr;LT] , Geomilieu V4.30



Google earth

voet 500
meter 100

BIJLAGE 4A:

Geluidbron	Type	Totaal	Octaafband in Hz								Opmerking	Bureau
		dB(A)	*31,5*	*63*	*125*	*250*	*500*	*1000*	*2000*	*4000*	*8000*	
Bronvermogens RIJBEWEGING vrachtwagens vanaf terrein -> openbare weg												
gemiddeld		**103,3**	**63,9**	**76,4**	**87,6**	**90,4**	**94,6**	**99,5**	**97,7**	**91,5**	**86,0**	DvL
vrachtwagencombinatie		**106,4**	**62,9**	**79,4**	**87,0**	**94,9**	**98,2**	**103,0**	**100,5**	**93,7**	**86,4**	DvL
Bronvermogens piekniveaus DICHTSLAAN PORTIEREN, ONTKOPPELEN, ONTLUCHTEN REM, HANDLING LADEN/LOSSEN												
archief: Optrekkende vrachtwagen, onluchten remmen	Lmax	107,9	73,0	86,0	92,0	96,0	100,0	104,0	102,0	95,0	91,0	Ulehake
archief: Handling laden/lossen, dichtslaan zijklappen	Lmax	111,1	73,6	77,1	94,3	97,7	100,6	106,6	106,3	102,5	95,9	DvL
afgeronde maximale piekverhoging t.o.v. rijbeweging		**8,0**										
Bronvermogens RIJBEWEGING bestelbus vanaf terrein -> openbare weg												
gemiddeld	LWeq	**91,8**	**50,0**	**54,2**	**62,5**	**79,3**	**84,7**	**87,8**	**86,3**	**79,2**	**68,4**	DvL
Bronvermogens piekniveaus DICHT SCHUIVEN PORTIEREN , OPTREKKEN												
optrekken van oprit	LWeq	95,7	48,9	71,3	82,5	86,0	86,9	90,8	90,0	85,2	78,0	DvL
maximaal piekniveau	Lmax	97,8	66,3	69,3	74,4	84,9	92,8	90,9	92,8	87,3	79,1	DvL
afgeronde maximale piekverhoging t.o.v. rijbeweging		**6,0**										
Bronvermogens RIJBEWEGING personenautos vanaf terrein -> openbare weg												
gemiddeld:		**90,6**	**50,0**	**69,6**	**76,2**	**80,3**	**81,9**	**85,7**	**85,0**	**81,0**	**74,2**	DvL
Bronvermogens piekniveaus DICHTSLAAN PORTIEREN, OPTREKKEN												
optrekken van oprit	LWeq	94,5	47,7	70,1	81,3	84,8	85,7	89,6	88,8	84,0	76,8	DvL
dichtslaan	Lmax	96,2	58,0	74,6	87,0	87,7	88,7	88,1	88,9	88,9	81,3	DvL
afgeronde maximale piekverhoging t.o.v. rijbeweging		**6,0**										

Geluidbron	Type	Totaal	Octaafband in Hz									Opmerking	Bureau akoestisch rapport
		dB(A)	*31,5*	*63*	*125*	*250*	*500*	*1000*	*2000*	*4000*	*8000*		
lege winkelwagen	**LWeq**	**75,2**	**43,3**	**50,3**	**57,2**	**58,7**	**60,7**	**64,9**	**72,3**	**68,5**	**65,3**	**LAmax +10**	**DGMR**
luchtbehandelingsunit	**LWeq**	**78,9**	**45,4**	**58,8**	**63,4**	**73,0**	**73,6**	**72,0**	**71,0**	**65,9**	**53,9**		**DvL**
condensor/koeling	**LWeq**	**70,3**	**24,2**	**43,6**	**56,5**	**62,9**	**63,6**	**61,6**	**64,0**	**62,2**	**55,6**		**DvL**
afzuiging compressorruimte	LWeq	69,0	30,6	40,7	55,0	61,7	59,8	59,8	63,6	62,3	54,2		DvL
afzuiging uitlaatgas werkplaats	LWeq	93,7	40,1	55,3	74,7	85,9	91,9	84,2	78,2	72,5	63,5		DvL
afzuiging kantine	LWeq	73,9	32,4	47,4	63,5	67,0	68,9	68,4	63,2	57,6	48,6		DvL
afzuiging kantoor	LWeq	70,8	30,2	46,0	55,6	63,6	66,3	66,3	58,5	52,2	44,0		DvL
afzuiging magazijn	LWeq	80,2	46,2	65,9	69,3	73,2	77,2	69,6	69,2	63,6	52,6		DvL
Gemiddelde van 5	**LWeq**	**86,9**	**40,5**	**59,4**	**69,1**	**79,2**	**85,1**	**77,5**	**72,0**	**66,5**	**57,5**		
stemgeluid 1 pratend persoon		**65,0**	**-**	**-**	**40,8**	**52,8**	**61,8**	**60,8**	**53,8**	**-**	**-**		
laden/lossen vrachtwagen	**LWeq**	**78,8**	**43,9**	**54,6**	**64,1**	**67,7**	**71,0**	**73,0**	**74,2**	**68,1**	**62,6**		**WNP RI**
tractor / shovel	**LWeq**	**103,8**	**64,9**	**86,3**	**89,0**	**87,1**	**94,7**	**99,2**	**99,3**	**93,0**	**83,3**		**DvL**

BIJLAGE 4B:

Rapport: Lijst van model eigenschappen
Model: LAr;LT

Model eigenschap	
Omschrijving	LAr;LT
Verantwoordelijke	RV
Rekenmethode	IL
Aangemaakt door	js op 3-11-2015
Laatst ingezien door	RVDV op 24-1-2018
Model aangemaakt met	Geomilieu V3.11
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Etmaalwaarde
Waarde	Max(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Bronresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Meteorologische correctie	Toepassen standaard, 5,0
Standaard bodemfactor	0,8
Absorptiestandaarden	HMRI-II.8
Dynamische foutmarge	--
Clusteren gebouwen	Ja
Verwijderen binnenwanden	Ja

Commentaar

Rapport: Groepenbeheer
Model: LAr;LT
versie van Gebied - Gebied
Lijst van: Alle items

Groep	Itemtype	Naam	Omschrijving
(hoofdgroep)	Toetspunt	t 01	Hofstraat 12 zijgevel
(hoofdgroep)	Toetspunt	t 02	Hofstraat 12 achtergevel
(hoofdgroep)	Toetspunt	t 03	Kolmonderstraat 15 achtergevel
(hoofdgroep)	Toetspunt	t 04	Kolmonderstraat 15 zijgevel
(hoofdgroep)	Toetspunt	t 05	Kolmonderstraat 18
(hoofdgroep)	Toetspunt	t 06	Hofstraat 5
(hoofdgroep)	Toetspunt	t 07	Hofstraat 7
(hoofdgroep)	Toetspunt	t 08	Hofstraat 9
(hoofdgroep)	Toetspunt	t 09	Hofstraat 11
(hoofdgroep)	Toetspunt	t 10	Hofstraat 13
(hoofdgroep)	Toetspunt	t 11	Hofstraat 15
(hoofdgroep)	Toetspunt	t 12	Kolmonderstraat 20
(hoofdgroep)	Toetspunt	t 13	toetspunt 13 (tuin)
(hoofdgroep)	Toetspunt	t 14	toetspunt 14 (tuin)
(hoofdgroep)	Bodemgebied	bg 01	parkeer- en marktterrein
(hoofdgroep)	Bodemgebied	bg 02	parkeer- en marktterrein en terrassen
(hoofdgroep)	Bodemgebied	bg 03	water
(hoofdgroep)	Bodemgebied	bg 04	water
(hoofdgroep)	Bodemgebied	bg 05	wegverharding
(hoofdgroep)	Bodemgebied	bg 06	wegverharding
(hoofdgroep)	Bodemgebied	bg 07	verharding
(hoofdgroep)	Bodemgebied	bg 08	terrasverharding
(hoofdgroep)	Bodemgebied	bg 09	terrasverharding
(hoofdgroep)	Bodemgebied	bg 10	parkeerterrein personeel
(hoofdgroep)	Gebouw	g 01	gebouw 01
(hoofdgroep)	Gebouw	g 02	gebouw 02
(hoofdgroep)	Gebouw	g 03	gebouw 03
(hoofdgroep)	Gebouw	g 04	gebouw 04
(hoofdgroep)	Gebouw	g 05	gebouw 05
(hoofdgroep)	Gebouw	g 06	gebouw 06
(hoofdgroep)	Gebouw	g 07	gebouw 07
(hoofdgroep)	Gebouw	g 08	gebouw 08
(hoofdgroep)	Gebouw	g 09	gebouw 09
(hoofdgroep)	Gebouw	g 10	gebouw 10
(hoofdgroep)	Gebouw	g 11	gebouw 11
(hoofdgroep)	Gebouw	g 12	gebouw 12
(hoofdgroep)	Gebouw	g 13	gebouw 13
(hoofdgroep)	Gebouw	g 14	gebouw 14
(hoofdgroep)	Gebouw	g 15	gebouw 15
(hoofdgroep)	Gebouw	g 16	gebouw 16
(hoofdgroep)	Gebouw	g 17	gebouw 17
(hoofdgroep)	Gebouw	g 18	gebouw 18
(hoofdgroep)	Gebouw	g 19	gebouw 19
(hoofdgroep)	Gebouw	g 20	gebouw 20
(hoofdgroep)	Gebouw	g 21	gebouw 21
(hoofdgroep)	Gebouw	g 22	gebouw 22
(hoofdgroep)	Gebouw	g 23	gebouw 23
(hoofdgroep)	Gebouw	g 24	gebouw 24
(hoofdgroep)	Gebouw	g 25	gebouw 25
(hoofdgroep)	Gebouw	g 26	gebouw 26
(hoofdgroep)	Gebouw	g 27	gebouw 27
(hoofdgroep)	Gebouw	g 28	gebouw 28
(hoofdgroep)	Gebouw	g 29	gebouw 29
(hoofdgroep)	Gebouw	g 30	gebouw 30
(hoofdgroep)	Gebouw	g 31	gebouw 31

Rapport: Groepenbeheer
Model: LAr;LT
versie van Gebied - Gebied
Lijst van: Alle items

Groep	Itemtype	Naam	Omschrijving
(hoofdgroep)	Gebouw	g 32	gebouw 32
(hoofdgroep)	Gebouw	g 33	gebouw 33
(hoofdgroep)	Gebouw	g 34	gebouw 34
(hoofdgroep)	Gebouw	g 35	gebouw 35
(hoofdgroep)	Gebouw	g 36	gebouw 36
(hoofdgroep)	Gebouw	g 37	gebouw 37
(hoofdgroep)	Gebouw	g 38	gebouw 38
(hoofdgroep)	Gebouw	g 39	gebouw 39
(hoofdgroep)	Gebouw	g 40	gebouw 40
(hoofdgroep)	Gebouw	g 41	gebouw 41
(hoofdgroep)	Gebouw	g 42	gebouw 42
(hoofdgroep)	Gebouw	g 43	gebouw 43
(hoofdgroep)	Gebouw	g 44	gebouw 44
(hoofdgroep)	Gebouw	g 45	gebouw 45
(hoofdgroep)	Gebouw	g 46	gebouw 46
(hoofdgroep)	Gebouw	g 47	gebouw 47
(hoofdgroep)	Gebouw	g 48	gebouw 48
(hoofdgroep)	Gebouw	g 49	gebouw 49
(hoofdgroep)	Gebouw	g 50	gebouw 50
(hoofdgroep)	Gebouw	g 51	gebouw 51
(hoofdgroep)	Gebouw	g 52	gebouw 52
(hoofdgroep)	Gebouw	g 53	gebouw 53
(hoofdgroep)	Gebouw	g 54	gebouw 54
(hoofdgroep)	Gebouw	g 55	gebouw 55
(hoofdgroep)	Gebouw	g 56	gebouw 56
(hoofdgroep)	Gebouw	g 57	gebouw 57
(hoofdgroep)	Gebouw	g 58	gebouw 58
(hoofdgroep)	Gebouw	g 59	gebouw 59
(hoofdgroep)	Gebouw	g 60	gebouw 60
(hoofdgroep)	Gebouw	g 61	gebouw 61
(hoofdgroep)	Gebouw	g 62	gebouw 62
(hoofdgroep)	Gebouw	g 63	gebouw 63
(hoofdgroep)	Gebouw	g 64	gebouw 64
(hoofdgroep)	Gebouw	g 65	gebouw 65
(hoofdgroep)	Gebouw	g 66	gebouw 66
(hoofdgroep)	Gebouw	g 68	hotel
(hoofdgroep)	Gebouw	g 69	gebouw 69
(hoofdgroep)	Gebouw	g 70	gebouw 70
(hoofdgroep)	Gebouw	g 71	gebouw 71
(hoofdgroep)	Gebouw	g 72	uitkijktoren
(hoofdgroep)	Gebouw	g 73	gebouw 73
(hoofdgroep)	Scherm	s1	geluidafschermende voorziening
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 001	hoogtelijn 001
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 002	hoogtelijn 002
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 003	hoogtelijn 003
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 004	hoogtelijn 004
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 005	hoogtelijn 005
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 006	hoogtelijn 006
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 007	hoogtelijn 007
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 008	hoogtelijn 008
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 009	hoogtelijn 009
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 010	hoogtelijn 010
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 011	hoogtelijn 011
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 012	hoogtelijn 012
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 013	hoogtelijn 013

Rapport: Groepenbeheer
Model: LAr;LT
versie van Gebied - Gebied
Lijst van: Alle items

Groep	Itemtype	Naam	Omschrijving
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 014	hoogtelijn 014
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 015	hoogtelijn 015
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 016	hoogtelijn 016
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 017	hoogtelijn 017
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 018	hoogtelijn 018
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 019	hoogtelijn 019
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 020	hoogtelijn 020
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 021	hoogtelijn 021
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 022	hoogtelijn 022
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 023	hoogtelijn 023
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 024	hoogtelijn 024
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 025	hoogtelijn 025
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 026	hoogtelijn 026
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 027	hoogtelijn 027
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 028	hoogtelijn 028
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 029	hoogtelijn 029
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 030	hoogtelijn 030
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 031	hoogtelijn 031
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 032	hoogtelijn 032
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 033	hoogtelijn 033
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 034	hoogtelijn 034
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 035	hoogtelijn 035
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 036	hoogtelijn 036
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 037	hoogtelijn 037
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 038	hoogtelijn 038
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 039	hoogtelijn 039
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 040	hoogtelijn 040
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 041	hoogtelijn 041
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 042	hoogtelijn 042
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 043	hoogtelijn 043
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 044	hoogtelijn 044
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 045	hoogtelijn 045
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 046	hoogtelijn 046
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 047	hoogtelijn 047
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 048	hoogtelijn 048
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 049	hoogtelijn 049
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 050	hoogtelijn 050
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 051	hoogtelijn 051
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 052	hoogtelijn 052
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 053	hoogtelijn 053
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 054	hoogtelijn 054
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 055	hoogtelijn 055
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 056	hoogtelijn 056
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 057	hoogtelijn 057
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 058	hoogtelijn 058
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 059	hoogtelijn 059
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 060	hoogtelijn 060
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 061	hoogtelijn 061
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 062	hoogtelijn 062
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 063	hoogtelijn 063
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 064	hoogtelijn 064
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 065	hoogtelijn 065
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 066	hoogtelijn 066
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 067	hoogtelijn 067
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 068	hoogtelijn 068

Rapport: Groepenbeheer
Model: LAr;LT
versie van Gebied - Gebied
Lijst van: Alle items

Groep	Itemtype	Naam	Omschrijving
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 069	hoogtelijn 069
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 070	hoogtelijn 070
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 071	hoogtelijn 071
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 072	hoogtelijn 072
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 073	hoogtelijn 073
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 074	hoogtelijn 074
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 075	hoogtelijn 075
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 076	hoogtelijn 076
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 077	hoogtelijn 077
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 078	hoogtelijn 078
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 079	hoogtelijn 079
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 080	hoogtelijn 080
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 081	hoogtelijn 081
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 082	hoogtelijn 082
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 083	hoogtelijn 083
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 084	hoogtelijn 084
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 085	hoogtelijn 085
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 086	hoogtelijn 086
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 087	hoogtelijn 087
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 088	hoogtelijn 088
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 089	hoogtelijn 089
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 090	hoogtelijn 090
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 091	hoogtelijn 091
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 092	hoogtelijn 092
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 093	hoogtelijn 093
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 094	hoogtelijn 094
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 095	hoogtelijn 095
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 096	hoogtelijn 096
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 097	hoogtelijn 097
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 098	hoogtelijn 098
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 099	hoogtelijn 099
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 100	hoogtelijn 100
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 101	hoogtelijn 101
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 102	hoogtelijn 102
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 103	hoogtelijn 103
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 104	hoogtelijn 104
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 105	hoogtelijn 105
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 106	hoogtelijn 106
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 107	hoogtelijn 107
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 108	hoogtelijn 108
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 109	hoogtelijn 109
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 110	hoogtelijn 110
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 111	hoogtelijn 111
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 112	hoogtelijn 112
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 113	hoogtelijn 113
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 114	hoogtelijn 114
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 115	hoogtelijn 115
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 116	hoogtelijn 116
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 117	hoogtelijn 117
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 118	hoogtelijn 118
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 119	hoogtelijn 119
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 120	hoogtelijn 120
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 121	hoogtelijn 121
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 122	hoogtelijn 122
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 123	hoogtelijn 123

Rapport: Groepenbeheer
Model: LAr;LT
versie van Gebied - Gebied
Lijst van: Alle items

Groep	Itemtype	Naam	Omschrijving
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 124	hoogtelijn 124
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 125	hoogtelijn 125
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 126	hoogtelijn 126
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 127	hoogtelijn 127
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 128	hoogtelijn 128
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 129	hoogtelijn 129
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 130	hoogtelijn 130
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 131	hoogtelijn 131
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 132	hoogtelijn 132
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 133	hoogtelijn 133
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 134	hoogtelijn 134
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 135	hoogtelijn 135
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 136	hoogtelijn 136
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 137	hoogtelijn 137
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 138	hoogtelijn 138
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 139	hoogtelijn 139
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 140	hoogtelijn 140
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 141	hoogtelijn 141
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 142	hoogtelijn 142
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 143	hoogtelijn 143
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 144	hoogtelijn 144
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 145	hoogtelijn 145
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 146	hoogtelijn 146
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 147	hoogtelijn 147
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 148	hoogtelijn 148
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 149	hoogtelijn 149
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 150	hoogtelijn 150
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 151	hoogtelijn 151
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 152	hoogtelijn 152
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 153	hoogtelijn 153
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 154	hoogtelijn 154
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 156	hoogtelijn 156
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 157	hoogtelijn 157
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 158	hoogtelijn 158
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 159	hoogtelijn 159
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 160	hoogtelijn 160
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 161	hoogtelijn 161
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 162	hoogtelijn 162
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 163	hoogtelijn 163
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 164	hoogtelijn 164
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 165	hoogtelijn 165
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 166	hoogtelijn 166
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 167	hoogtelijn 167
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 168	hoogtelijn 168
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 169	hoogtelijn 169
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 170	hoogtelijn 170
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 171	hoogtelijn 171
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 172	hoogtelijn 172
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 173	hoogtelijn 173
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 174	hoogtelijn 174
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 175	hoogtelijn 175
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 176	hoogtelijn 176
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 177	hoogtelijn 177
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 178	hoogtelijn 178
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 179	hoogtelijn 179

Rapport: Groepenbeheer
Model: LAr;LT
versie van Gebied - Gebied
Lijst van: Alle items

Groep	Itemtype	Naam	Omschrijving
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 180	hoogtelijn 180
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 181	hoogtelijn 181
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 182	hoogtelijn 182
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 183	hoogtelijn 183
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 184	hoogtelijn 184
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 185	hoogtelijn 185
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 186	hoogtelijn 186
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 187	hoogtelijn 187
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 188	hoogtelijn 188
(hoofdgroep)	Hoogtelijn	hl 189	hoogtelijn 189
(hoofdgroep)	Aandachtsgebied	a1	plangebied
(hoofdgroep)	Hulpvlak	hv1	onder doorgang
(hoofdgroep)	Hulpvlak	hv2	overkapping
(hoofdgroep)	Hulpvlak	hv3	parkeerdek
dakinstallaties	Puntbron	pb 11	koelmachine/condensor
dakinstallaties	Puntbron	pb 12	koelmachine/condensor
dakinstallaties	Puntbron	pb 13	luchtbehandeling
dakinstallaties	Puntbron	pb 14	luchtbehandeling
dakinstallaties	Puntbron	pb 15	koelmachine/condensor
dakinstallaties	Puntbron	pb 16	luchtbehandeling
dakinstallaties	Puntbron	pb 17	koelmachine/condensor
dakinstallaties	Puntbron	pb 18	koelmachine/condensor
dakinstallaties	Puntbron	pb 19	luchtbehandeling
dakinstallaties	Puntbron	pb 20	luchtbehandeling
dakinstallaties	Puntbron	pb 21	luchtbehandeling
dakinstallaties	Puntbron	pb 22	afzuiging
dakinstallaties	Puntbron	pb 23	luchtbehandeling
dakinstallaties	Puntbron	pb 24	afzuiging
laden/lossen	Puntbron	pb 25	laden/lossen
mobiele bronnen	Mobiele bron	mb 01	personenauto's
mobiele bronnen	Mobiele bron	mb 02	vrachtwagen retail
mobiele bronnen	Mobiele bron	mb 03	vrachtwagens zuivel/ciderfabriek
mobiele bronnen	Mobiele bron	mb 04	bestelbus retail
mobiele bronnen	Mobiele bron	mb 05	personenauto's
mobiele bronnen	Mobiele bron	mb 06	personenauto's
mobiele bronnen	Mobiele bron	mb 07	personenauto's
mobiele bronnen	Mobiele bron	mb 08	winkelwagens
mobiele bronnen	Mobiele bron	mb 10	trekker (versmarkt)
parkeerplaats	Puntbron	pb 03	pratende mensen op de parkeerplaats
parkeerplaats	Puntbron	pb 04	pratende mensen op de parkeerplaats
parkeerplaats	Puntbron	pb 05	pratende mensen op de parkeerplaats
parkeerplaats	Puntbron	pb 06	pratende mensen op de parkeerplaats
parkeerplaats	Puntbron	pb 07	pratende mensen op de parkeerplaats
parkeerplaats	Puntbron	pb 08	pratende mensen op de parkeerplaats
parkeerplaats	Puntbron	pb 09	pratende mensen op de parkeerplaats
parkeerplaats	Puntbron	pb 10	pratende mensen op de parkeerplaats
terras	Puntbron	pb 01	pratende mensen op het terras
terras	Puntbron	pb 02	pratende mensen op het terras

Model: LAr;LT
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Bf
bg 01	parkeer- en marktterrein	0,00
bg 02	parkeer- en marktterrein en terrassen	0,00
bg 03	water	0,00
bg 04	water	0,00
bg 05	wegverharding	0,00
bg 06	wegverharding	0,00
bg 07	verharding	0,00
bg 08	terrasverharding	0,00
bg 09	terrasverharding	0,00
bg 10	parkeerterrein personeel	0,00

Model: LAr;LT
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Hoogtelijnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	X-n	Y-n	H-1	H-n
hl 001	hoogtelijn 001	195558,30	313166,12	195556,77	313163,07	130,00	130,00
hl 002	hoogtelijn 002	195311,68	313295,37	195274,96	313317,43	121,36	120,75
hl 003	hoogtelijn 003	195250,80	313374,49	195315,34	313315,68	119,01	123,92
hl 004	hoogtelijn 004	195235,33	313352,74	195310,94	313294,28	117,40	120,89
hl 005	hoogtelijn 005	195377,28	313345,64	195559,54	313286,85	134,32	141,37
hl 006	hoogtelijn 006	195319,28	313469,82	195288,04	313379,84	126,24	123,81
hl 007	hoogtelijn 007	195300,95	313371,07	195345,46	313461,97	125,22	130,83
hl 008	hoogtelijn 008	195283,36	313405,36	195290,37	313375,07	122,17	123,45
hl 009	hoogtelijn 009	195282,74	313407,28	195268,45	313404,94	122,11	120,96
hl 010	hoogtelijn 010	195282,07	313408,60	195251,64	313421,97	122,58	122,40
hl 011	hoogtelijn 011	195366,28	313578,66	195282,96	313408,38	130,41	122,59
hl 012	hoogtelijn 012	195158,30	313367,35	195180,74	313362,40	116,77	116,65
hl 013	hoogtelijn 013	195152,84	313383,59	195180,22	313365,09	119,41	118,63
hl 014	hoogtelijn 014	195388,85	313462,70	195355,06	313402,63	141,49	133,85
hl 015	hoogtelijn 015	195347,26	313332,43	195335,64	313349,64	129,81	128,73
hl 016	hoogtelijn 016	195348,31	313369,42	195359,53	313341,42	132,50	132,80
hl 017	hoogtelijn 017	195349,92	313368,84	195358,74	313343,00	133,55	133,27
hl 018	hoogtelijn 018	195334,01	313370,48	195334,54	313407,98	130,75	130,40
hl 019	hoogtelijn 019	195335,99	313412,65	195337,75	313367,31	130,32	131,39
hl 020	hoogtelijn 020	195307,38	313357,17	195358,88	313455,89	128,16	134,68
hl 021	hoogtelijn 021	195299,44	313335,34	195335,39	313301,88	123,98	124,25
hl 022	hoogtelijn 022	195336,38	313302,89	195300,64	313337,32	124,75	124,97
hl 023	hoogtelijn 023	195337,48	313330,06	195357,51	313286,37	127,69	124,43
hl 024	hoogtelijn 024	195339,42	313333,02	195360,15	313291,51	128,15	128,93
hl 025	hoogtelijn 025	195311,19	313559,09	195221,21	313420,33	130,21	121,03
hl 026	hoogtelijn 026	195160,61	313381,35	195270,56	313576,01	119,56	135,42
hl 027	hoogtelijn 027	195533,31	313674,00	195386,36	313383,05	157,38	138,02
hl 028	hoogtelijn 028	195610,19	313446,02	195663,25	313427,14	161,27	161,40
hl 029	hoogtelijn 029	195622,77	313458,55	195670,46	313431,12	163,71	162,26
hl 030	hoogtelijn 030	195960,00	313589,44	195696,22	313421,56	166,55	158,04
hl 031	hoogtelijn 031	195624,89	313316,91	195960,00	313499,06	145,55	152,87
hl 032	hoogtelijn 032	195641,32	313405,87	195747,05	313474,61	160,87	162,01
hl 033	hoogtelijn 033	195639,96	313409,92	195882,95	313561,99	161,13	164,11
hl 034	hoogtelijn 034	195593,26	313419,01	195641,00	313383,66	158,60	155,59
hl 035	hoogtelijn 035	195598,78	313424,36	195645,34	313385,74	158,35	156,53
hl 036	hoogtelijn 036	195729,60	313430,05	195575,90	313347,68	156,39	149,29
hl 037	hoogtelijn 037	195575,26	313350,19	195727,17	313433,13	150,16	157,20
hl 038	hoogtelijn 038	195576,38	313308,74	195673,60	313363,68	143,90	151,55
hl 039	hoogtelijn 039	195573,28	313312,60	195673,21	313367,01	144,66	151,86
hl 040	hoogtelijn 040	195702,80	313564,90	195606,18	313446,09	170,41	160,21
hl 041	hoogtelijn 041	195703,44	313564,91	195606,80	313444,48	170,42	160,31
hl 042	hoogtelijn 042	195422,30	313448,43	195462,42	313412,58	147,86	147,93
hl 043	hoogtelijn 043	195429,36	313462,87	195464,63	313425,29	149,40	150,29
hl 044	hoogtelijn 044	195437,52	313479,43	195567,96	313361,74	152,12	150,43
hl 045	hoogtelijn 045	194960,00	313406,26	195201,27	313244,52	113,07	114,74
hl 046	hoogtelijn 046	195203,09	313245,25	194960,00	313413,21	115,20	112,95
hl 047	hoogtelijn 047	195205,56	313244,52	194960,00	313418,37	116,34	114,38
hl 048	hoogtelijn 048	194960,00	313404,38	195198,40	313243,30	114,63	115,89
hl 049	hoogtelijn 049	195389,28	313381,15	195539,42	313674,00	138,66	160,95
hl 050	hoogtelijn 050	195565,29	313321,29	195563,74	313298,72	142,54	140,75
hl 051	hoogtelijn 051	195699,88	313565,36	195565,29	313321,29	170,37	142,54
hl 052	hoogtelijn 052	195494,02	313481,97	195699,03	313566,50	158,09	170,79
hl 053	hoogtelijn 053	195561,68	313298,57	195490,50	313477,20	143,27	156,30
hl 054	hoogtelijn 054	195602,46	313441,17	195566,98	313298,65	159,45	140,79
hl 055	hoogtelijn 055	195569,11	313297,69	195603,68	313440,86	143,42	159,99
hl 056	hoogtelijn 056	195891,76	313352,33	195769,07	313287,84	136,45	134,78

Model: LAr;LT
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Hoogtelijnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	X-n	Y-n	H-1	H-n
hl 057	hoogtelijn 057	195772,90	313294,64	195891,94	313354,22	137,49	136,33
hl 058	hoogtelijn 058	195733,01	313291,82	195920,74	313376,35	138,69	137,84
hl 059	hoogtelijn 059	195730,94	313297,66	195960,00	313417,97	142,41	143,27
hl 060	hoogtelijn 060	195167,73	313078,56	195181,26	313069,58	123,09	122,63
hl 061	hoogtelijn 061	195182,81	313065,05	195165,88	313077,33	123,32	123,32
hl 062	hoogtelijn 062	195193,59	313061,99	195203,39	313049,49	121,26	121,95
hl 063	hoogtelijn 063	195206,26	313043,80	195189,92	313059,47	123,55	123,32
hl 064	hoogtelijn 064	195250,91	312991,13	195215,40	313022,98	123,09	122,63
hl 065	hoogtelijn 065	195211,27	313019,38	195250,17	312989,60	124,46	123,09
hl 066	hoogtelijn 066	195257,10	313004,79	195354,43	312945,62	121,49	122,17
hl 067	hoogtelijn 067	195357,77	312940,96	195258,02	313003,59	121,72	121,49
hl 068	hoogtelijn 068	194991,84	312731,16	195208,29	313032,75	162,40	123,60
hl 069	hoogtelijn 069	195163,77	313202,51	195184,41	313191,09	117,25	117,25
hl 070	hoogtelijn 070	195149,14	313200,20	195180,32	313185,25	119,08	118,17
hl 071	hoogtelijn 071	195281,97	313183,77	195281,97	313183,77	117,25	117,25
hl 072	hoogtelijn 072	195279,80	313182,56	195279,80	313182,56	116,79	116,79
hl 073	hoogtelijn 073	195260,03	313190,17	195268,87	313206,01	116,80	116,80
hl 074	hoogtelijn 074	195269,92	313202,52	195263,01	313191,94	116,57	116,34
hl 075	hoogtelijn 075	195357,07	313048,32	195205,56	313244,52	117,94	116,34
hl 076	hoogtelijn 076	195198,40	313243,29	195354,55	313040,75	115,89	118,40
hl 077	hoogtelijn 077	195201,27	313244,52	195232,68	313222,17	114,74	114,51
hl 078	hoogtelijn 078	195355,84	313043,51	195253,27	313190,07	116,80	115,20
hl 079	hoogtelijn 079	195203,09	313245,25	195355,77	313045,89	115,20	116,80
hl 080	hoogtelijn 080	195221,65	313113,41	195208,16	313120,31	119,58	119,58
hl 081	hoogtelijn 081	195224,15	313106,38	195248,24	313087,15	118,89	118,66
hl 082	hoogtelijn 082	195148,54	313159,93	195276,77	313084,79	119,35	117,06
hl 083	hoogtelijn 083	195252,59	313062,06	195142,99	313158,04	121,40	120,26
hl 084	hoogtelijn 084	195275,90	313082,31	195323,33	313009,09	117,06	120,95
hl 085	hoogtelijn 085	195361,80	312980,53	195274,97	313083,52	121,64	117,07
hl 086	hoogtelijn 086	195354,55	313040,75	195357,07	313048,32	118,40	117,94
hl 087	hoogtelijn 087	195355,84	313043,51	195508,14	312974,74	116,80	117,83
hl 088	hoogtelijn 088	195757,39	313287,66	195772,90	313294,64	136,46	137,49
hl 089	hoogtelijn 089	195769,07	313287,84	195685,18	313269,53	134,78	139,13
hl 090	hoogtelijn 090	195569,11	313297,69	195730,94	313297,66	143,42	142,41
hl 091	hoogtelijn 091	195510,90	313220,16	195733,01	313291,82	132,13	138,69
hl 092	hoogtelijn 092	195554,46	313291,79	195484,66	313295,68	141,92	138,18
hl 093	hoogtelijn 093	195357,51	313286,37	195563,74	313298,72	124,43	140,75
hl 094	hoogtelijn 094	195356,11	313297,56	195368,71	313325,93	129,26	131,42
hl 095	hoogtelijn 095	195812,39	313031,20	195858,94	313117,62	139,90	142,78
hl 096	hoogtelijn 096	195817,34	313231,20	195746,71	313160,55	129,12	127,32
hl 097	hoogtelijn 097	195748,50	313159,63	195819,12	313230,63	128,35	129,66
hl 098	hoogtelijn 098	195892,83	313260,90	195784,79	313151,97	134,17	132,56
hl 099	hoogtelijn 099	195697,89	313029,06	195727,37	312961,45	126,71	126,44
hl 100	hoogtelijn 100	195740,29	312968,24	195724,35	313031,20	128,85	129,18
hl 101	hoogtelijn 101	195718,20	313030,93	195736,52	312967,26	128,38	128,25
hl 102	hoogtelijn 102	195691,85	312904,45	195628,32	313011,90	120,74	121,15
hl 103	hoogtelijn 103	195636,82	313018,57	195700,35	312908,32	122,75	120,94
hl 104	hoogtelijn 104	195709,07	313046,85	195794,78	313033,36	125,55	134,41
hl 105	hoogtelijn 105	195882,63	313010,92	195732,67	313052,74	145,99	127,99
hl 106	hoogtelijn 106	195707,82	313043,81	195882,32	313007,70	126,25	145,27
hl 107	hoogtelijn 107	195677,47	313036,24	195883,55	313004,68	124,78	146,98
hl 108	hoogtelijn 108	195693,29	313095,93	195660,36	313046,86	124,05	123,38
hl 109	hoogtelijn 109	195763,21	313156,17	195688,36	313065,83	128,99	124,31
hl 110	hoogtelijn 110	195738,47	313062,38	195798,67	313142,06	128,73	135,08
hl 111	hoogtelijn 111	195781,56	313153,27	195717,91	313059,58	131,53	126,52
hl 112	hoogtelijn 112	195698,73	313059,59	195777,99	313155,84	125,38	130,73

Model: LAr;LT
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Hoogtelijnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	X-n	Y-n	H-1	H-n
hl 113	hoogtelijn 113	195826,23	313136,22	195708,54	313048,33	138,82	125,92
hl 114	hoogtelijn 114	195779,36	312891,16	195762,34	313020,13	130,73	133,24
hl 115	hoogtelijn 115	195766,03	313019,11	195781,61	312889,88	134,44	131,27
hl 116	hoogtelijn 116	195871,81	312817,74	195781,01	313019,72	135,58	135,38
hl 117	hoogtelijn 117	195785,42	313020,79	195875,35	312817,18	136,82	135,88
hl 118	hoogtelijn 118	195636,34	313031,85	195706,18	313043,04	123,19	126,43
hl 119	hoogtelijn 119	195698,91	313049,01	195643,60	313040,09	124,76	123,12
hl 120	hoogtelijn 120	195645,28	313038,56	195701,28	313047,85	123,69	125,10
hl 121	hoogtelijn 121	195629,55	313049,78	195620,50	313043,07	122,56	122,56
hl 122	hoogtelijn 122	195629,93	313047,42	195631,22	313048,26	123,43	123,36
hl 123	hoogtelijn 123	195877,62	313299,00	195629,87	313040,55	133,42	123,19
hl 124	hoogtelijn 124	195629,45	313039,60	195880,26	313298,17	123,09	133,51
hl 125	hoogtelijn 125	195879,65	313298,97	195630,98	313040,33	132,94	122,29
hl 126	hoogtelijn 126	195626,69	313027,98	195549,56	312911,38	121,45	119,61
hl 127	hoogtelijn 127	195613,26	313029,42	195544,60	312958,52	121,54	119,80
hl 128	hoogtelijn 128	195537,25	312957,60	195609,44	313032,11	119,00	121,11
hl 129	hoogtelijn 129	195616,57	313029,08	195538,68	312956,90	121,61	119,27
hl 130	hoogtelijn 130	195543,07	312894,10	195705,53	313046,26	120,37	125,32
hl 131	hoogtelijn 131	195609,37	313036,20	195687,38	312674,00	123,02	125,16
hl 132	hoogtelijn 132	195513,37	312901,59	195610,07	313037,27	121,45	123,13
hl 133	hoogtelijn 133	195559,98	313038,95	195475,14	313092,31	120,54	119,60
hl 134	hoogtelijn 134	195330,61	313200,83	195571,31	313044,03	117,36	121,47
hl 135	hoogtelijn 135	195432,68	313012,72	195479,52	312996,56	118,86	119,33
hl 136	hoogtelijn 136	195387,78	312971,30	195424,31	313018,93	120,54	118,43
hl 137	hoogtelijn 137	195580,92	313047,06	195513,43	312977,82	121,71	119,06
hl 138	hoogtelijn 138	195513,79	312976,76	195580,87	313040,07	119,13	122,01
hl 139	hoogtelijn 139	195579,82	313049,77	195511,31	312975,79	122,11	119,13
hl 140	hoogtelijn 140	195332,80	313206,69	195588,84	313047,13	118,20	122,54
hl 141	hoogtelijn 141	195555,06	313146,73	195575,82	313140,14	125,00	125,30
hl 142	hoogtelijn 142	195457,28	313223,00	195493,11	313192,17	129,48	125,23
hl 143	hoogtelijn 143	195489,93	313197,89	195440,72	313227,34	127,24	129,08
hl 144	hoogtelijn 144	195439,17	313226,62	195488,50	313198,35	128,17	125,67
hl 145	hoogtelijn 145	195421,14	313217,91	195400,29	313202,84	124,83	122,36
hl 146	hoogtelijn 146	195347,93	313215,50	195379,85	313183,69	120,35	121,02
hl 147	hoogtelijn 147	195337,50	313280,75	195352,26	313247,03	123,13	122,59
hl 148	hoogtelijn 148	195371,28	313262,36	195349,91	313243,69	125,43	122,46
hl 149	hoogtelijn 149	195363,73	313245,85	195405,89	313217,25	123,60	125,23
hl 150	hoogtelijn 150	195426,69	313223,90	195374,63	313257,43	125,30	125,83
hl 151	hoogtelijn 151	195349,73	313242,33	195424,74	313220,16	122,56	125,83
hl 152	hoogtelijn 152	195395,08	313202,97	195348,32	313240,90	123,46	121,42
hl 153	hoogtelijn 153	195417,10	313216,62	195395,98	313183,08	123,39	120,82
hl 154	hoogtelijn 154	195379,78	313179,37	195397,34	313202,28	120,22	122,39
hl 156	hoogtelijn 156	195483,88	313141,16	195448,73	313158,73	123,13	122,89
hl 157	hoogtelijn 157	195447,30	313156,38	195463,46	313139,33	121,36	121,61
hl 158	hoogtelijn 158	195457,28	313159,35	195483,68	313144,11	123,06	124,33
hl 159	hoogtelijn 159	195562,97	313105,10	195550,64	313081,91	124,97	122,96
hl 160	hoogtelijn 160	195480,85	313125,80	195547,60	313088,30	123,16	123,86
hl 161	hoogtelijn 161	195566,96	313141,94	195554,96	313099,38	125,00	124,80
hl 162	hoogtelijn 162	195484,63	313212,91	195562,17	313197,69	130,18	129,21
hl 163	hoogtelijn 163	195484,37	313213,98	195555,58	313203,06	130,55	131,72
hl 164	hoogtelijn 164	195617,29	313182,10	195577,15	313103,27	134,00	125,60
hl 165	hoogtelijn 165	195621,61	313178,09	195580,73	313100,56	133,29	125,33
hl 166	hoogtelijn 166	195560,16	313211,16	195560,31	313172,04	134,06	132,35
hl 167	hoogtelijn 167	195551,51	313154,14	195572,67	313130,68	131,05	125,30
hl 168	hoogtelijn 168	195634,11	313249,45	195576,28	313215,77	138,34	134,79
hl 169	hoogtelijn 169	195680,30	313217,35	195726,39	313259,55	135,08	135,61

Model: LAr;LT
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Hoogtelijnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	X-n	Y-n	H-1	H-n
hl 170	hoogtelijn 170	195728,31	313258,39	195681,79	313208,86	134,81	133,47
hl 171	hoogtelijn 171	195339,72	313208,45	195585,63	313056,50	118,21	122,35
hl 172	hoogtelijn 172	195585,77	313058,44	195341,84	313209,90	123,06	118,84
hl 173	hoogtelijn 173	195669,06	313235,29	195571,72	313067,07	136,66	122,89
hl 174	hoogtelijn 174	195786,02	313306,13	195566,98	313298,65	137,17	140,79
hl 175	hoogtelijn 175	195506,51	313278,18	195531,83	313244,66	136,97	134,23
hl 176	hoogtelijn 176	195525,69	313258,16	195543,87	313255,98	136,14	136,14
hl 177	hoogtelijn 177	195470,91	313244,18	195519,28	313245,70	134,02	134,16
hl 178	hoogtelijn 178	195365,95	313303,44	195518,13	313253,36	130,91	135,53
hl 179	hoogtelijn 179	195351,88	313304,31	195363,59	313328,05	129,14	130,95
hl 180	hoogtelijn 180	195481,56	313238,74	195525,82	313238,09	134,49	133,35
hl 181	hoogtelijn 181	195360,15	313291,51	195521,18	313240,05	128,93	135,56
hl 182	hoogtelijn 182	195561,68	313298,57	195412,47	313302,27	143,27	132,96
hl 183	hoogtelijn 183	195790,43	313302,87	195346,47	313282,99	137,59	123,75
hl 184	hoogtelijn 184	195852,78	313300,88	195598,66	313059,53	131,45	122,38
hl 185	hoogtelijn 185	195854,48	313300,17	195850,66	313302,25	132,55	132,37
hl 186	hoogtelijn 186	195342,61	312991,25	195589,31	313046,01	122,23	122,63
hl 187	hoogtelijn 187	195283,09	313182,21	195278,10	313182,42	0,00	0,00
hl 188	hoogtelijn 188	195479,46	313201,68	195479,65	313201,56	125,00	125,00
hl 189	hoogtelijn 189	195560,43	313175,29	195561,93	313174,36	134,00	134,00

Model: LAr;LT
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hoogte	Cp	Refl. 31	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
g 01	gebouw 01	117,88	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 02	gebouw 02	117,36	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 03	gebouw 03	122,17	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 04	gebouw 04	117,84	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 05	gebouw 05	117,24	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 06	gebouw 06	118,52	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 07	gebouw 07	121,91	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 08	gebouw 08	117,58	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 09	gebouw 09	117,86	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 10	gebouw 10	124,98	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 11	gebouw 11	120,69	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 12	gebouw 12	121,11	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 13	gebouw 13	121,70	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 14	gebouw 14	121,94	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 15	gebouw 15	118,04	12,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 16	gebouw 16	118,66	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 17	gebouw 17	119,38	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 18	gebouw 18	118,75	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 19	gebouw 19	118,10	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 20	gebouw 20	126,28	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 21	gebouw 21	127,29	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 22	gebouw 22	126,61	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 23	gebouw 23	132,17	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 24	gebouw 24	135,71	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 25	gebouw 25	118,26	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 26	gebouw 26	121,95	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 27	gebouw 27	119,87	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 28	gebouw 28	131,68	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 29	gebouw 29	125,58	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 30	gebouw 30	117,97	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 31	gebouw 31	118,61	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 32	gebouw 32	131,61	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 33	gebouw 33	120,70	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 34	gebouw 34	135,52	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 35	gebouw 35	135,99	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 36	gebouw 36	137,73	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 37	gebouw 37	117,60	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 38	gebouw 38	118,83	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 39	gebouw 39	121,50	6,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 40	gebouw 40	123,98	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 41	gebouw 41	132,00	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 42	gebouw 42	128,82	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 43	gebouw 43	117,58	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 44	gebouw 44	118,24	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 45	gebouw 45	136,70	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 46	gebouw 46	117,45	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 47	gebouw 47	117,23	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 48	gebouw 48	121,88	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 49	gebouw 49	121,46	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 50	gebouw 50	122,34	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 51	gebouw 51	121,53	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 52	gebouw 52	123,41	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 53	gebouw 53	117,31	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 54	gebouw 54	129,76	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 55	gebouw 55	126,88	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 56	gebouw 56	131,01	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: LAr;LT
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hoogte	Cp	Refl. 31	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
g 57	gebouw 57	137,86	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 58	gebouw 58	130,68	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 59	gebouw 59	118,10	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 60	gebouw 60	118,18	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 61	gebouw 61	118,54	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 62	gebouw 62	122,48	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 63	gebouw 63	134,36	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 64	gebouw 64	119,76	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 65	gebouw 65	119,15	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 66	gebouw 66	121,35	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 68	hotel	121,50	12,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 69	gebouw 69	121,50	6,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 70	gebouw 70	121,50	6,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 71	gebouw 71	121,50	4,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 72	uitkijktoren	124,10	20,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
g 73	gebouw 73	118,56	7,00	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: LAr;LT
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
t 01	Hofstraat 12 zijgevel	125,68	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 02	Hofstraat 12 achtergevel	125,16	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 03	Kolmonderstraat 15 achtergevel	122,06	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 04	Kolmonderstraat 15 zijgevel	121,04	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 05	Kolmonderstraat 18	117,92	Relatief	1,50	5,00	8,50	--	--	--	Ja
t 06	Hofstraat 5	131,40	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 07	Hofstraat 7	132,50	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 08	Hofstraat 9	133,65	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 09	Hofstraat 11	134,87	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 10	Hofstraat 13	135,54	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 11	Hofstraat 15	136,26	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 12	Kolmonderstraat 20	118,41	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 13	toetspunt 13 (tuin)	122,91	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
t 14	toetspunt 14 (tuin)	125,09	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja

Model: LAr;LT
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	X-n	Y-n	H-1	H-n	M-1
s1	geluidafschermende voorziening	195382,04	313181,54	195394,15	313197,52	2,00	2,00	120,44

Model: LAr;LT
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	M-n	Lengte	Cp	Refl.L 31	Refl.L 63	Refl.L 125	Refl.L 250	Refl.L 500	Refl.L 1k	Refl.L 2k	Refl.L 4k
s1	121,94	20,04	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: LAr;LT
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Refl.L 8k	Refl.R 31	Refl.R 63	Refl.R 125	Refl.R 250	Refl.R 500	Refl.R 1k	Refl.R 2k	Refl.R 4k	Refl.R 8k
s1	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: LAr;LT
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Aandachtsgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Bijzonderheden
a1	plangebied	

Model: LAr;LT
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Hulpvlakken, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.
hv1	onder doorgang	0,00	125,00	Relatief
hv2	overkapping	0,00	124,79	Relatief
hv3	parkeerdek	0,00	134,00	Relatief

Model: LAr;LT
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Groep	Omschr.	H-1	Aantal(D)	Aantal(A)	Aantal(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)
mb 01	mobiele bronnen	personenauto's	0,75	860	164	9	11,52	13,95	29,56
mb 02	mobiele bronnen	vrachtwagen retail	1,20	1	--	--	41,58	--	--
mb 03	mobiele bronnen	vrachtwagens zuivel/ciderfabriek	1,20	4	--	--	35,56	--	--
mb 04	mobiele bronnen	bestelbus retail	0,80	2	--	--	38,57	--	--
mb 05	mobiele bronnen	personenauto's	0,75	46	5	2	24,21	29,08	36,07
mb 06	mobiele bronnen	personenauto's	0,75	860	164	9	13,27	15,70	31,32
mb 07	mobiele bronnen	personenauto's	0,75	17	3	2	28,54	31,30	36,07
mb 08	mobiele bronnen	winkelwagens	0,50	860	100	--	9,25	13,83	--
mb 10	mobiele bronnen	trekker (versmarkt)	1,50	2	--	--	38,57	--	--

Model: LAr;LT
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Gem.snelheid	Max.afst.	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal
mb 01	10	10,00	50,00	69,60	76,20	80,30	81,90	85,70	85,00	81,00	74,20	90,62
mb 02	10	10,00	63,90	76,40	87,60	90,40	94,60	99,50	97,70	91,50	86,00	103,27
mb 03	10	10,00	63,90	76,40	87,60	90,40	94,60	99,50	97,70	91,50	86,00	103,27
mb 04	10	10,00	50,00	54,20	62,50	79,30	84,70	87,80	86,30	79,20	68,40	91,77
mb 05	10	10,00	50,00	69,60	76,20	80,30	81,90	85,70	85,00	81,00	74,20	90,62
mb 06	15	10,00	50,00	69,60	76,20	80,30	81,90	85,70	85,00	81,00	74,20	90,62
mb 07	10	10,00	50,00	69,60	76,20	80,30	81,90	85,70	85,00	81,00	74,20	90,62
mb 08	3	5,00	43,30	50,30	57,20	58,70	60,70	64,90	72,30	68,50	65,30	75,20
mb 10	10	10,00	64,90	86,30	89,00	87,10	94,70	99,20	99,30	93,00	83,30	103,75

Model: LAr;LT
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lwr Totaal
mb 01	90,62
mb 02	103,27
mb 03	103,27
mb 04	91,77
mb 05	90,62
mb 06	90,62
mb 07	90,62
mb 08	75,20
mb 10	103,75

Model: LAr;LT
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Groep	Omschr.	Hoogte	Type	Richt.	Hoek	Cb(u)(D)	Cb(u)(A)
pb 01	terras	pratende mensen op het terras	1,20	Normale puntbron	0,00	360,00	8,999	4,000
pb 02	terras	pratende mensen op het terras	1,20	Normale puntbron	0,00	360,00	8,999	4,000
pb 03	parkeerplaats	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	Normale puntbron	0,00	360,00	3,042	0,306
pb 04	parkeerplaats	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	Normale puntbron	0,00	360,00	3,042	0,306
pb 05	parkeerplaats	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	Normale puntbron	0,00	360,00	3,042	0,306
pb 06	parkeerplaats	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	Normale puntbron	0,00	360,00	3,042	0,306
pb 07	parkeerplaats	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	Normale puntbron	0,00	360,00	3,042	0,306
pb 08	parkeerplaats	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	Normale puntbron	0,00	360,00	3,042	0,306
pb 09	parkeerplaats	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	Normale puntbron	0,00	360,00	0,250	--
pb 10	parkeerplaats	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	Normale puntbron	0,00	360,00	0,250	--
pb 11	dakinstallaties	koelmachine/condensor	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	4,000
pb 12	dakinstallaties	koelmachine/condensor	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	4,000
pb 13	dakinstallaties	luchtbehandeling	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	--
pb 14	dakinstallaties	luchtbehandeling	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	--
pb 15	dakinstallaties	koelmachine/condensor	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	4,000
pb 16	dakinstallaties	luchtbehandeling	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	--
pb 17	dakinstallaties	koelmachine/condensor	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	4,000
pb 18	dakinstallaties	koelmachine/condensor	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	4,000
pb 19	dakinstallaties	luchtbehandeling	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	--
pb 20	dakinstallaties	luchtbehandeling	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	--
pb 21	dakinstallaties	luchtbehandeling	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	4,000
pb 22	dakinstallaties	afzuiging	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	4,000
pb 23	dakinstallaties	luchtbehandeling	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	4,000
pb 24	dakinstallaties	afzuiging	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	4,000
pb 25	laden/lossen	laden/lossen	1,50	Normale puntbron	0,00	360,00	3,336	--

Model: LAr;LT
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Cb(u)(N)	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal	Lwr Totaal
pb 01	3,000	--	--	40,80	52,80	61,80	60,80	53,80	--	--	64,99	80,04
pb 02	3,000	--	--	40,80	52,80	61,80	60,80	53,80	--	--	64,99	80,04
pb 03	0,033	--	--	40,80	52,80	61,80	60,80	53,80	--	--	64,99	64,99
pb 04	0,033	--	--	40,80	52,80	61,80	60,80	53,80	--	--	64,99	64,99
pb 05	0,033	--	--	40,80	52,80	61,80	60,80	53,80	--	--	64,99	64,99
pb 06	0,033	--	--	40,80	52,80	61,80	60,80	53,80	--	--	64,99	64,99
pb 07	0,033	--	--	40,80	52,80	61,80	60,80	53,80	--	--	64,99	64,99
pb 08	0,033	--	--	40,80	52,80	61,80	60,80	53,80	--	--	64,99	64,99
pb 09	--	--	--	40,80	52,80	61,80	60,80	53,80	--	--	64,99	64,99
pb 10	--	--	--	40,80	52,80	61,80	60,80	53,80	--	--	64,99	64,99
pb 11	2,000	24,20	43,60	56,50	62,90	63,60	61,60	64,00	62,20	55,60	70,29	70,29
pb 12	2,000	24,20	43,60	56,50	62,90	63,60	61,60	64,00	62,20	55,60	70,29	70,29
pb 13	--	45,40	58,80	63,40	73,00	73,60	72,00	71,00	65,90	53,90	78,94	78,94
pb 14	--	45,40	58,80	63,40	73,00	73,60	72,00	71,00	65,90	53,90	78,94	78,94
pb 15	2,000	24,20	43,60	56,50	62,90	63,60	61,60	64,00	62,20	55,60	70,29	70,29
pb 16	--	45,40	58,80	63,40	73,00	73,60	72,00	71,00	65,90	53,90	78,94	78,94
pb 17	2,000	24,20	43,60	56,50	62,90	63,60	61,60	64,00	62,20	55,60	70,29	70,29
pb 18	2,000	24,20	43,60	56,50	62,90	63,60	61,60	64,00	62,20	55,60	70,29	70,29
pb 19	--	45,40	58,80	63,40	73,00	73,60	72,00	71,00	65,90	53,90	78,94	78,94
pb 20	--	45,40	58,80	63,40	73,00	73,60	72,00	71,00	65,90	53,90	78,94	78,94
pb 21	8,000	45,40	58,80	63,40	73,00	73,60	72,00	71,00	65,90	53,90	78,94	78,94
pb 22	2,000	40,50	59,40	69,10	79,20	85,10	77,50	72,00	66,50	57,50	86,93	86,93
pb 23	8,000	45,40	58,80	63,40	73,00	73,60	72,00	71,00	65,90	53,90	78,94	78,94
pb 24	2,000	40,50	59,40	69,10	79,20	85,10	77,50	72,00	66,50	57,50	86,93	86,93
pb 25	--	43,90	54,60	64,10	67,70	71,00	73,00	74,20	68,10	62,60	78,80	78,80

Model: LAmax
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Groep	Omschr.	H-1	Aantal(D)	Aantal(A)	Aantal(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)
mb 01	mobiele bronnen	personenauto's	0,75	860	164	9	11,52	13,95	29,56
mb 02	mobiele bronnen	vrachtwagen retail	1,20	1	--	--	41,58	--	--
mb 03	mobiele bronnen	vrachtwagens zuivel/ciderfabriek	1,20	4	--	--	35,56	--	--
mb 04	mobiele bronnen	bestelbus retail	0,80	2	--	--	38,57	--	--
mb 05	mobiele bronnen	personenauto's	0,75	46	5	2	24,21	29,08	36,07
mb 06	mobiele bronnen	personenauto's	0,75	860	164	9	13,27	15,70	31,32
mb 07	mobiele bronnen	personenauto's	0,75	17	3	2	28,54	31,30	36,07
mb 08	mobiele bronnen	winkelwagens	0,50	860	100	--	9,25	13,83	--
mb 10	mobiele bronnen	trekker (versmarkt)	1,50	2	--	--	38,57	--	--

Model: LAmax
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Gem.snelheid	Max.afst.	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal
mb 01	10	10,00	50,00	69,60	76,20	80,30	81,90	85,70	85,00	81,00	74,20	90,62
mb 02	10	10,00	73,00	86,00	92,00	96,00	100,00	104,00	102,00	95,00	91,00	107,88
mb 03	10	10,00	73,00	86,00	92,00	96,00	100,00	104,00	102,00	95,00	91,00	107,88
mb 04	10	10,00	50,00	54,20	62,50	79,30	84,70	87,80	86,30	79,20	68,40	91,77
mb 05	10	10,00	50,00	69,60	76,20	80,30	81,90	85,70	85,00	81,00	74,20	90,62
mb 06	15	10,00	50,00	69,60	76,20	80,30	81,90	85,70	85,00	81,00	74,20	90,62
mb 07	10	10,00	50,00	69,60	76,20	80,30	81,90	85,70	85,00	81,00	74,20	90,62
mb 08	3	5,00	43,30	50,30	57,20	58,70	60,70	64,90	72,30	68,50	65,30	75,20
mb 10	10	10,00	64,90	86,30	89,00	87,10	94,70	99,20	99,30	93,00	83,30	103,75

Model: LAmax
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lwr Totaal
mb 01	96,62
mb 02	107,88
mb 03	107,88
mb 04	91,77
mb 05	96,62
mb 06	96,62
mb 07	96,62
mb 08	85,20
mb 10	103,75

Model: LAmax
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Groep	Omschr.	Hoogte	Type	Richt.	Hoek	Cb(u)(D)	Cb(u)(A)
pb 01	terras	pratende mensen op het terras	1,20	Normale puntbron	0,00	360,00	8,999	4,000
pb 02	terras	pratende mensen op het terras	1,20	Normale puntbron	0,00	360,00	8,999	4,000
pb 03	parkeerplaats	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	Normale puntbron	0,00	360,00	3,042	0,916
pb 04	parkeerplaats	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	Normale puntbron	0,00	360,00	3,042	0,916
pb 05	parkeerplaats	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	Normale puntbron	0,00	360,00	3,042	0,916
pb 06	parkeerplaats	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	Normale puntbron	0,00	360,00	3,042	0,916
pb 07	parkeerplaats	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	Normale puntbron	0,00	360,00	3,042	0,916
pb 08	parkeerplaats	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	Normale puntbron	0,00	360,00	3,042	0,916
pb 09	parkeerplaats	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	Normale puntbron	0,00	360,00	0,250	--
pb 10	parkeerplaats	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	Normale puntbron	0,00	360,00	0,250	--
pb 11	dakinstallaties	koelmachine/condensor	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	4,000
pb 12	dakinstallaties	koelmachine/condensor	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	4,000
pb 13	dakinstallaties	luchtbehandeling	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	--
pb 14	dakinstallaties	luchtbehandeling	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	--
pb 15	dakinstallaties	koelmachine/condensor	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	4,000
pb 16	dakinstallaties	luchtbehandeling	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	--
pb 17	dakinstallaties	koelmachine/condensor	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	4,000
pb 18	dakinstallaties	koelmachine/condensor	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	4,000
pb 19	dakinstallaties	luchtbehandeling	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	--
pb 20	dakinstallaties	luchtbehandeling	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	--
pb 21	dakinstallaties	luchtbehandeling	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	4,000
pb 22	dakinstallaties	afzuiging	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	4,000
pb 23	dakinstallaties	luchtbehandeling	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	4,000
pb 24	dakinstallaties	afzuiging	1,00	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	4,000
pb 25	laden/lossen	laden/lossen	1,50	Normale puntbron	0,00	360,00	3,336	--

Model: LAmax
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Cb(u)(N)	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal	Lwr Totaal
pb 01	3,000	--	--	40,80	52,80	61,80	60,80	53,80	--	--	64,99	89,99
pb 02	3,000	--	--	40,80	52,80	61,80	60,80	53,80	--	--	64,99	89,99
pb 03	0,100	--	--	40,80	52,80	61,80	60,80	53,80	--	--	64,99	89,99
pb 04	0,100	--	--	40,80	52,80	61,80	60,80	53,80	--	--	64,99	89,99
pb 05	0,100	--	--	40,80	52,80	61,80	60,80	53,80	--	--	64,99	89,99
pb 06	0,100	--	--	40,80	52,80	61,80	60,80	53,80	--	--	64,99	89,99
pb 07	0,100	--	--	40,80	52,80	61,80	60,80	53,80	--	--	64,99	89,99
pb 08	0,100	--	--	40,80	52,80	61,80	60,80	53,80	--	--	64,99	89,99
pb 09	--	--	--	40,80	52,80	61,80	60,80	53,80	--	--	64,99	89,99
pb 10	--	--	--	40,80	52,80	61,80	60,80	53,80	--	--	64,99	89,99
pb 11	2,000	24,20	43,60	56,50	62,90	63,60	61,60	64,00	62,20	55,60	70,29	70,29
pb 12	2,000	24,20	43,60	56,50	62,90	63,60	61,60	64,00	62,20	55,60	70,29	70,29
pb 13	--	45,40	58,80	63,40	73,00	73,60	72,00	71,00	65,90	53,90	78,94	78,94
pb 14	--	45,40	58,80	63,40	73,00	73,60	72,00	71,00	65,90	53,90	78,94	78,94
pb 15	2,000	24,20	43,60	56,50	62,90	63,60	61,60	64,00	62,20	55,60	70,29	70,29
pb 16	--	45,40	58,80	63,40	73,00	73,60	72,00	71,00	65,90	53,90	78,94	78,94
pb 17	2,000	24,20	43,60	56,50	62,90	63,60	61,60	64,00	62,20	55,60	70,29	70,29
pb 18	2,000	24,20	43,60	56,50	62,90	63,60	61,60	64,00	62,20	55,60	70,29	70,29
pb 19	--	45,40	58,80	63,40	73,00	73,60	72,00	71,00	65,90	53,90	78,94	78,94
pb 20	--	45,40	58,80	63,40	73,00	73,60	72,00	71,00	65,90	53,90	78,94	78,94
pb 21	8,000	45,40	58,80	63,40	73,00	73,60	72,00	71,00	65,90	53,90	78,94	78,94
pb 22	2,000	40,50	59,40	69,10	79,20	85,10	77,50	72,00	66,50	57,50	86,93	86,93
pb 23	8,000	45,40	58,80	63,40	73,00	73,60	72,00	71,00	65,90	53,90	78,94	78,94
pb 24	2,000	40,50	59,40	69,10	79,20	85,10	77,50	72,00	66,50	57,50	86,93	86,93
pb 25	--	43,90	54,60	64,10	67,70	71,00	73,00	74,20	68,10	62,60	78,80	78,80

BIJLAGE 4C:

Rapport: Resultatentabel
Model: LAr;LT
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
t 01_A	Hofstraat 12 zijgevel	1,50	42,3	36,0	28,8	42,3	68,9
t 01_B	Hofstraat 12 zijgevel	5,00	44,8	39,8	33,1	44,8	69,1
t 02_A	Hofstraat 12 achtergevel	1,50	37,1	32,4	25,5	37,4	68,6
t 02_B	Hofstraat 12 achtergevel	5,00	41,2	38,1	31,8	43,1	68,7
t 03_A	Kolmonderstraat 15 achtergevel	1,50	35,8	32,6	26,4	37,6	63,6
t 03_B	Kolmonderstraat 15 achtergevel	5,00	42,7	40,3	33,6	45,3	63,9
t 04_A	Kolmonderstraat 15 zijgevel	1,50	36,3	31,4	25,4	36,4	69,9
t 04_B	Kolmonderstraat 15 zijgevel	5,00	43,8	39,9	33,3	44,9	76,6
t 05_A	Kolmonderstraat 18	1,50	37,9	33,9	27,3	38,9	72,0
t 05_B	Kolmonderstraat 18	5,00	41,3	38,1	31,6	43,1	73,0
t 05_C	Kolmonderstraat 18	8,50	43,1	40,5	33,8	45,5	73,0
t 06_A	Hofstraat 5	1,50	34,2	30,6	24,1	35,6	56,3
t 06_B	Hofstraat 5	5,00	37,2	33,4	27,2	38,4	58,0
t 07_A	Hofstraat 7	1,50	36,3	32,6	25,9	37,6	61,6
t 07_B	Hofstraat 7	5,00	39,5	35,4	29,1	40,4	62,6
t 08_A	Hofstraat 9	1,50	36,1	32,7	26,7	37,7	59,2
t 08_B	Hofstraat 9	5,00	39,5	35,8	30,2	40,8	60,8
t 09_A	Hofstraat 11	1,50	35,8	33,1	27,9	38,1	57,8
t 09_B	Hofstraat 11	5,00	39,1	36,2	31,4	41,4	59,2
t 10_A	Hofstraat 13	1,50	36,2	33,8	28,4	38,8	55,4
t 10_B	Hofstraat 13	5,00	39,0	36,6	31,8	41,8	58,4
t 11_A	Hofstraat 15	1,50	36,5	34,2	27,6	39,2	54,9
t 11_B	Hofstraat 15	5,00	39,2	36,9	30,8	41,9	56,3
t 12_A	Kolmonderstraat 20	1,50	32,3	28,9	21,5	33,9	66,3
t 12_B	Kolmonderstraat 20	5,00	38,4	35,8	28,9	40,8	67,9
t 13_A	toetspunt 13 (tuin)	1,50	38,2	33,2	27,9	38,2	71,1
t 14_A	toetspunt 14 (tuin)	1,50	40,8	34,2	27,9	40,8	69,3

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: LAr;LT
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: dakinstallaties
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
t 01_A	Hofstraat 12 zijgevel	1,50	40,8	32,0	28,0	40,8	41,6
t 01_B	Hofstraat 12 zijgevel	5,00	43,3	37,3	32,4	43,3	43,6
t 02_A	Hofstraat 12 achtergevel	1,50	35,3	30,4	24,9	35,4	37,4
t 02_B	Hofstraat 12 achtergevel	5,00	40,0	37,2	31,3	42,2	40,5
t 03_A	Kolmonderstraat 15 achtergevel	1,50	34,8	32,0	26,3	37,0	37,3
t 03_B	Kolmonderstraat 15 achtergevel	5,00	41,3	38,9	33,4	43,9	42,1
t 04_A	Kolmonderstraat 15 zijgevel	1,50	33,2	30,7	25,1	35,7	35,9
t 04_B	Kolmonderstraat 15 zijgevel	5,00	40,5	38,4	32,9	43,4	41,4
t 05_A	Kolmonderstraat 18	1,50	33,3	31,8	26,5	36,8	36,9
t 05_B	Kolmonderstraat 18	5,00	37,8	36,7	31,0	41,7	39,5
t 05_C	Kolmonderstraat 18	8,50	40,0	38,9	33,2	43,9	40,5
t 06_A	Hofstraat 5	1,50	30,8	25,4	22,7	32,7	34,4
t 06_B	Hofstraat 5	5,00	34,1	29,0	25,6	35,6	35,8
t 07_A	Hofstraat 7	1,50	32,6	27,5	24,8	34,8	35,9
t 07_B	Hofstraat 7	5,00	36,1	30,8	27,7	37,7	37,3
t 08_A	Hofstraat 9	1,50	32,3	28,2	26,1	36,1	35,8
t 08_B	Hofstraat 9	5,00	35,8	31,5	29,2	39,2	37,1
t 09_A	Hofstraat 11	1,50	31,9	29,2	27,4	37,4	35,5
t 09_B	Hofstraat 11	5,00	35,3	32,6	30,8	40,8	37,0
t 10_A	Hofstraat 13	1,50	31,2	29,1	28,0	38,0	34,8
t 10_B	Hofstraat 13	5,00	34,4	32,5	31,3	41,3	36,2
t 11_A	Hofstraat 15	1,50	29,7	27,9	27,0	37,0	33,5
t 11_B	Hofstraat 15	5,00	32,8	31,1	30,3	40,3	34,9
t 12_A	Kolmonderstraat 20	1,50	27,3	26,0	20,8	31,0	31,2
t 12_B	Kolmonderstraat 20	5,00	34,7	33,4	28,3	38,4	37,1
t 13_A	toetspunt 13 (tuin)	1,50	36,4	32,3	27,7	37,7	38,9
t 14_A	toetspunt 14 (tuin)	1,50	39,6	31,4	27,3	39,6	40,8

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: LAr;LT
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: laden/lossen
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
t 01_A	Hofstraat 12 zijgevel	1,50	18,0	--	--	18,0	25,3
t 01_B	Hofstraat 12 zijgevel	5,00	19,4	--	--	19,4	25,0
t 02_A	Hofstraat 12 achtergevel	1,50	17,9	--	--	17,9	25,0
t 02_B	Hofstraat 12 achtergevel	5,00	19,3	--	--	19,3	24,8
t 03_A	Kolmonderstraat 15 achtergevel	1,50	14,7	--	--	14,7	20,3
t 03_B	Kolmonderstraat 15 achtergevel	5,00	14,8	--	--	14,8	20,3
t 04_A	Kolmonderstraat 15 zijgevel	1,50	24,2	--	--	24,2	29,8
t 04_B	Kolmonderstraat 15 zijgevel	5,00	30,0	--	--	30,0	35,5
t 05_A	Kolmonderstraat 18	1,50	28,8	--	--	28,8	36,3
t 05_B	Kolmonderstraat 18	5,00	31,2	--	--	31,2	36,7
t 05_C	Kolmonderstraat 18	8,50	31,2	--	--	31,2	36,8
t 06_A	Hofstraat 5	1,50	0,0	--	--	0,0	9,0
t 06_B	Hofstraat 5	5,00	1,8	--	--	1,8	9,0
t 07_A	Hofstraat 7	1,50	12,1	--	--	12,1	21,1
t 07_B	Hofstraat 7	5,00	13,9	--	--	13,9	20,9
t 08_A	Hofstraat 9	1,50	11,4	--	--	11,4	20,5
t 08_B	Hofstraat 9	5,00	13,0	--	--	13,0	20,3
t 09_A	Hofstraat 11	1,50	0,9	--	--	0,9	10,1
t 09_B	Hofstraat 11	5,00	1,4	--	--	1,4	9,2
t 10_A	Hofstraat 13	1,50	-3,7	--	--	-3,7	5,8
t 10_B	Hofstraat 13	5,00	1,4	--	--	1,4	9,6
t 11_A	Hofstraat 15	1,50	-5,4	--	--	-5,4	4,3
t 11_B	Hofstraat 15	5,00	-1,5	--	--	-1,5	7,0
t 12_A	Kolmonderstraat 20	1,50	22,5	--	--	22,5	31,3
t 12_B	Kolmonderstraat 20	5,00	25,5	--	--	25,5	32,1
t 13_A	toetspunt 13 (tuin)	1,50	16,2	--	--	16,2	22,5
t 14_A	toetspunt 14 (tuin)	1,50	18,0	--	--	18,0	25,1

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: LAr;LT
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: mobiele bronnen
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
t 01_A	Hofstraat 12 zijgevel	1,50	36,9	33,6	20,1	38,6	68,8
t 01_B	Hofstraat 12 zijgevel	5,00	39,6	36,0	23,6	41,0	69,1
t 02_A	Hofstraat 12 achtergevel	1,50	32,2	27,4	12,5	32,4	68,6
t 02_B	Hofstraat 12 achtergevel	5,00	34,5	29,6	15,2	34,6	68,7
t 03_A	Kolmonderstraat 15 achtergevel	1,50	28,6	23,4	8,8	28,6	63,6
t 03_B	Kolmonderstraat 15 achtergevel	5,00	37,1	34,2	19,1	39,2	63,9
t 04_A	Kolmonderstraat 15 zijgevel	1,50	32,7	22,5	10,4	32,7	69,9
t 04_B	Kolmonderstraat 15 zijgevel	5,00	40,7	34,0	20,1	40,7	76,6
t 05_A	Kolmonderstraat 18	1,50	35,0	29,1	16,9	35,0	72,0
t 05_B	Kolmonderstraat 18	5,00	37,7	31,9	20,2	37,7	73,0
t 05_C	Kolmonderstraat 18	8,50	39,4	34,9	22,0	39,9	73,0
t 06_A	Hofstraat 5	1,50	31,2	28,4	14,7	33,4	56,2
t 06_B	Hofstraat 5	5,00	34,0	30,8	18,9	35,8	57,9
t 07_A	Hofstraat 7	1,50	33,7	30,7	17,5	35,7	61,6
t 07_B	Hofstraat 7	5,00	36,7	33,2	22,1	38,2	62,6
t 08_A	Hofstraat 9	1,50	33,7	30,8	17,7	35,8	59,2
t 08_B	Hofstraat 9	5,00	37,0	33,6	22,6	38,6	60,8
t 09_A	Hofstraat 11	1,50	33,6	30,7	17,4	35,7	57,7
t 09_B	Hofstraat 11	5,00	36,6	33,5	21,6	38,5	59,2
t 10_A	Hofstraat 13	1,50	34,5	31,9	17,6	36,9	55,4
t 10_B	Hofstraat 13	5,00	37,1	34,3	20,9	39,3	58,4
t 11_A	Hofstraat 15	1,50	35,5	32,9	18,0	37,9	54,9
t 11_B	Hofstraat 15	5,00	38,1	35,6	20,9	40,6	56,3
t 12_A	Kolmonderstraat 20	1,50	29,8	25,5	10,8	30,5	66,3
t 12_B	Kolmonderstraat 20	5,00	35,4	31,7	16,8	36,7	67,9
t 13_A	toetspunt 13 (tuin)	1,50	33,3	25,5	10,9	33,3	71,1
t 14_A	toetspunt 14 (tuin)	1,50	34,6	30,8	16,2	35,8	69,2

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: LAr;LT
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: praten
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
t 01_A	Hofstraat 12 zijgevel	1,50	18,7	19,6	15,3	25,3	26,5
t 01_B	Hofstraat 12 zijgevel	5,00	23,0	24,0	19,7	29,7	29,1
t 02_A	Hofstraat 12 achtergevel	1,50	17,5	18,7	14,4	24,4	23,3
t 02_B	Hofstraat 12 achtergevel	5,00	24,4	25,7	21,4	31,4	28,9
t 03_A	Kolmonderstraat 15 achtergevel	1,50	10,8	11,9	7,7	17,7	17,1
t 03_B	Kolmonderstraat 15 achtergevel	5,00	19,0	20,1	15,7	25,7	24,5
t 04_A	Kolmonderstraat 15 zijgevel	1,50	14,7	16,0	11,7	21,7	20,5
t 04_B	Kolmonderstraat 15 zijgevel	5,00	24,0	25,2	20,9	30,9	28,7
t 05_A	Kolmonderstraat 18	1,50	19,6	20,8	16,6	26,6	25,1
t 05_B	Kolmonderstraat 18	5,00	21,9	23,1	18,8	28,8	26,5
t 05_C	Kolmonderstraat 18	8,50	24,3	25,5	21,2	31,2	27,8
t 06_A	Hofstraat 5	1,50	19,5	20,6	16,3	26,3	25,6
t 06_B	Hofstraat 5	5,00	22,1	23,2	18,9	28,9	27,8
t 07_A	Hofstraat 7	1,50	18,8	19,8	15,5	25,5	25,4
t 07_B	Hofstraat 7	5,00	21,4	22,3	18,0	28,0	27,9
t 08_A	Hofstraat 9	1,50	13,0	13,0	8,5	18,5	21,6
t 08_B	Hofstraat 9	5,00	19,3	19,8	15,5	25,5	26,6
t 09_A	Hofstraat 11	1,50	12,3	12,6	8,1	18,1	20,3
t 09_B	Hofstraat 11	5,00	18,6	19,3	14,9	24,9	25,4
t 10_A	Hofstraat 13	1,50	12,4	12,2	7,5	17,5	20,4
t 10_B	Hofstraat 13	5,00	18,3	18,7	14,3	24,3	24,6
t 11_A	Hofstraat 15	1,50	12,4	11,7	6,8	16,8	20,3
t 11_B	Hofstraat 15	5,00	15,7	14,7	9,7	19,7	22,7
t 12_A	Kolmonderstraat 20	1,50	12,7	13,8	9,5	19,5	18,4
t 12_B	Kolmonderstraat 20	5,00	21,0	22,1	17,8	27,8	25,2
t 13_A	toetspunt 13 (tuin)	1,50	15,3	16,4	12,1	22,1	21,5
t 14_A	toetspunt 14 (tuin)	1,50	17,7	18,8	14,5	24,5	24,2

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

BIJLAGE 4D:

Rapport: Resultatentabel
Model: LAmax
LAmax totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
t 01_A	Hofstraat 12 zijgevel	1,50	63,3	53,1	53,1
t 01_B	Hofstraat 12 zijgevel	5,00	65,9	55,4	55,4
t 02_A	Hofstraat 12 achtergevel	1,50	61,6	40,1	40,1
t 02_B	Hofstraat 12 achtergevel	5,00	64,1	42,8	42,8
t 03_A	Kolmonderstraat 15 achtergevel	1,50	58,8	34,8	34,8
t 03_B	Kolmonderstraat 15 achtergevel	5,00	59,0	41,3	41,3
t 04_A	Kolmonderstraat 15 zijgevel	1,50	64,0	46,8	46,8
t 04_B	Kolmonderstraat 15 zijgevel	5,00	70,7	54,7	54,7
t 05_A	Kolmonderstraat 18	1,50	63,6	51,2	51,2
t 05_B	Kolmonderstraat 18	5,00	66,7	54,6	54,6
t 05_C	Kolmonderstraat 18	8,50	66,6	54,6	54,6
t 06_A	Hofstraat 5	1,50	47,2	43,2	43,2
t 06_B	Hofstraat 5	5,00	50,5	50,5	50,5
t 07_A	Hofstraat 7	1,50	54,1	45,9	45,9
t 07_B	Hofstraat 7	5,00	56,3	53,8	53,8
t 08_A	Hofstraat 9	1,50	46,8	46,4	46,4
t 08_B	Hofstraat 9	5,00	54,2	54,2	54,2
t 09_A	Hofstraat 11	1,50	48,5	47,7	47,7
t 09_B	Hofstraat 11	5,00	52,2	52,2	52,2
t 10_A	Hofstraat 13	1,50	46,9	46,9	46,9
t 10_B	Hofstraat 13	5,00	51,1	51,1	51,1
t 11_A	Hofstraat 15	1,50	43,9	43,9	43,9
t 11_B	Hofstraat 15	5,00	47,5	47,5	47,5
t 12_A	Kolmonderstraat 20	1,50	57,2	45,0	45,0
t 12_B	Kolmonderstraat 20	5,00	60,6	48,3	48,3
t 13_A	toetspunt 13 (tuin)	1,50	63,9	38,9	38,9
t 14_A	toetspunt 14 (tuin)	1,50	63,3	41,6	41,6

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: LAmax
LAmax bij Bron voor toetspunt: t 04_A - Kolmonderstraat 15 zijgevel
Groep: (hoofdgroep)

Naam Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
t 04_A	Kolmonderstraat 15 zijgevel	1,50	64,0	46,8	46,8
mb 02	vrachtwagen retail	1,20	64,0	--	--
mb 03	vrachtwagens zuivel/ciderfabriek	1,20	63,9	--	--
mb 10	trekker (versmarkt)	1,50	60,4	--	--
mb 07	personenauto's	0,75	46,8	46,8	46,8
mb 04	bestelbus retail	0,80	46,5	--	--
mb 05	personenauto's	0,75	32,6	32,6	32,6
pb 25	laden/lossen	1,50	29,8	--	--
mb 01	personenauto's	0,75	28,2	28,2	28,2
pb 24	afzuiging	1,00	27,7	27,7	27,7
pb 09	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	27,6	--	--
mb 06	personenauto's	0,75	27,6	27,6	27,6
pb 13	luchtbehandeling	1,00	26,4	--	--
pb 14	luchtbehandeling	1,00	26,0	--	--
pb 10	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	24,6	--	--
pb 11	koelmachine/condensor	1,00	23,8	23,8	23,8
pb 01	pratende mensen op het terras	1,20	23,4	23,4	23,4
pb 02	pratende mensen op het terras	1,20	22,3	22,3	22,3
pb 12	koelmachine/condensor	1,00	22,1	22,1	22,1
pb 22	afzuiging	1,00	21,2	21,2	21,2
pb 05	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	16,6	16,6	16,6
pb 06	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	16,1	16,1	16,1
pb 03	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	15,9	15,9	15,9
pb 08	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	15,4	15,4	15,4
pb 07	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	15,3	15,3	15,3
pb 21	luchtbehandeling	1,00	14,6	14,6	14,6
pb 04	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	14,2	14,2	14,2
mb 08	winkelwagens	0,50	14,0	14,0	--
pb 16	luchtbehandeling	1,00	13,7	--	--
pb 20	luchtbehandeling	1,00	13,7	--	--
pb 19	luchtbehandeling	1,00	13,4	--	--
pb 23	luchtbehandeling	1,00	11,4	11,4	11,4
pb 15	koelmachine/condensor	1,00	4,6	4,6	4,6
pb 18	koelmachine/condensor	1,00	2,7	2,7	2,7
pb 17	koelmachine/condensor	1,00	-2,2	-2,2	-2,2
LAmax	(hoofdgroep)		64,0	46,8	46,8

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: LAmax
LAmax bij Bron voor toetspunt: t 01_B - Hofstraat 12 zijgevel
Groep: (hoofdgroep)

Naam Bron	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
t 01_B	Hofstraat 12 zijgevel	5,00	65,9	55,4	55,4
mb 05	personenauto's	0,75	55,4	55,4	55,4
mb 01	personenauto's	0,75	43,9	43,9	43,9
mb 07	personenauto's	0,75	41,4	41,4	41,4
mb 06	personenauto's	0,75	37,5	37,5	37,5
pb 24	afzuiging	1,00	34,9	34,9	34,9
pb 03	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	33,4	33,4	33,4
pb 08	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	32,9	32,9	32,9
pb 01	pratende mensen op het terras	1,20	32,8	32,8	32,8
pb 06	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	30,5	30,5	30,5
pb 05	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	30,4	30,4	30,4
pb 07	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	30,1	30,1	30,1
mb 08	winkelwagens	0,50	30,0	30,0	--
pb 12	koelmachine/condensor	1,00	28,5	28,5	28,5
pb 22	afzuiging	1,00	28,5	28,5	28,5
pb 04	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	28,0	28,0	28,0
pb 02	pratende mensen op het terras	1,20	27,6	27,6	27,6
pb 21	luchtbehandeling	1,00	26,1	26,1	26,1
pb 11	koelmachine/condensor	1,00	24,5	24,5	24,5
pb 23	luchtbehandeling	1,00	20,0	20,0	20,0
pb 15	koelmachine/condensor	1,00	16,7	16,7	16,7
pb 17	koelmachine/condensor	1,00	12,4	12,4	12,4
pb 18	koelmachine/condensor	1,00	10,8	10,8	10,8
mb 02	vrachtwagen retail	1,20	65,9	--	--
mb 03	vrachtwagens zuivel/ciderfabriek	1,20	65,9	--	--
mb 04	bestelbus retail	0,80	49,8	--	--
mb 10	trekker (versmarkt)	1,50	61,7	--	--
pb 09	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	46,9	--	--
pb 10	pratende mensen op de parkeerplaats	1,60	44,3	--	--
pb 13	luchtbehandeling	1,00	40,9	--	--
pb 14	luchtbehandeling	1,00	34,9	--	--
pb 16	luchtbehandeling	1,00	24,5	--	--
pb 19	luchtbehandeling	1,00	20,6	--	--
pb 20	luchtbehandeling	1,00	21,8	--	--
pb 25	laden/lossen	1,50	25,0	--	--
LAmax	(hoofdgroep)		65,9	55,4	55,4

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

BIJLAGE 5A:

Model: indirecte hinder
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Groep	Omschr.	H-1	Aantal(D)	Aantal(A)	Aantal(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Gem.snelheid
mb 07		personenauto's	0,75	235	41	6	22,58	25,39	36,75	35
mb 03		vrachtwagens zuivel/ciderfabriek	1,20	10	--	--	34,84	--	--	25
mb 04		bestelbus retail	0,80	4	--	--	40,29	--	--	35
mb 10		trekker (versmarkt)	1,50	4	--	--	38,77	--	--	25

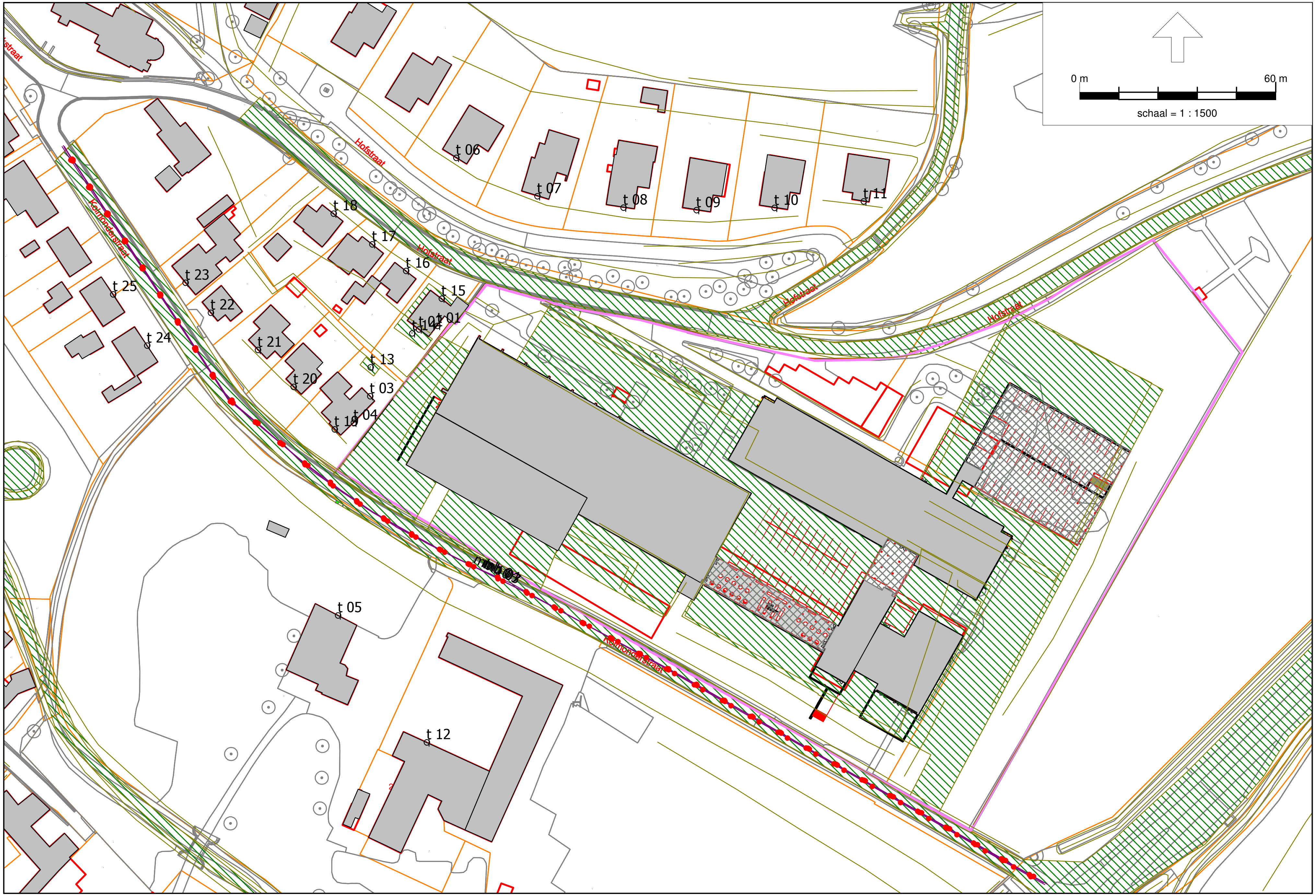
Model: indirecte hinder
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Max.afst.	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal	Lwr Totaal
mb 07	10,00	50,00	69,60	76,20	80,30	81,90	85,70	85,00	81,00	74,20	90,62	90,62
mb 03	10,00	63,90	76,40	87,60	90,40	94,60	99,50	97,70	91,50	86,00	103,27	103,27
mb 04	10,00	50,00	54,20	62,50	79,30	84,70	87,80	86,30	79,20	68,40	91,77	91,77
mb 10	10,00	64,90	86,30	89,00	87,10	94,70	99,20	99,30	93,00	83,30	103,75	103,75

Model: indirecte hinder
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
t 01	Hofstraat 12 zijgevel	125,68	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 02	Hofstraat 12 achtergevel	125,16	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 03	Kolmonderstraat 15 achtergevel	122,06	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 04	Kolmonderstraat 15 zijgevel	121,04	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 05	Kolmonderstraat 18	117,93	Relatief	1,50	5,00	8,50	--	--	--	Ja
t 06	Hofstraat 5	131,40	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 07	Hofstraat 7	132,50	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 08	Hofstraat 9	133,65	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 09	Hofstraat 11	134,87	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 10	Hofstraat 13	135,54	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 11	Hofstraat 15	136,26	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 12	Kolmonderstraat 20	118,41	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 14	toetspunt 14 (tuin)	125,09	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
t 13	toetspunt 13 (tuin)	122,91	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
t 15	toetspunt 15	127,35	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 16	toetspunt 16	127,24	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 17	toetspunt 17	126,85	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 18	toetspunt 18	125,79	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 19	toetspunt 19	120,74	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 20	toetspunt 20	120,95	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 21	toetspunt 21	120,67	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 22	toetspunt 22	119,71	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 23	toetspunt 23	120,04	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 24	toetspunt 24	118,09	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
t 25	toetspunt 25	118,78	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja

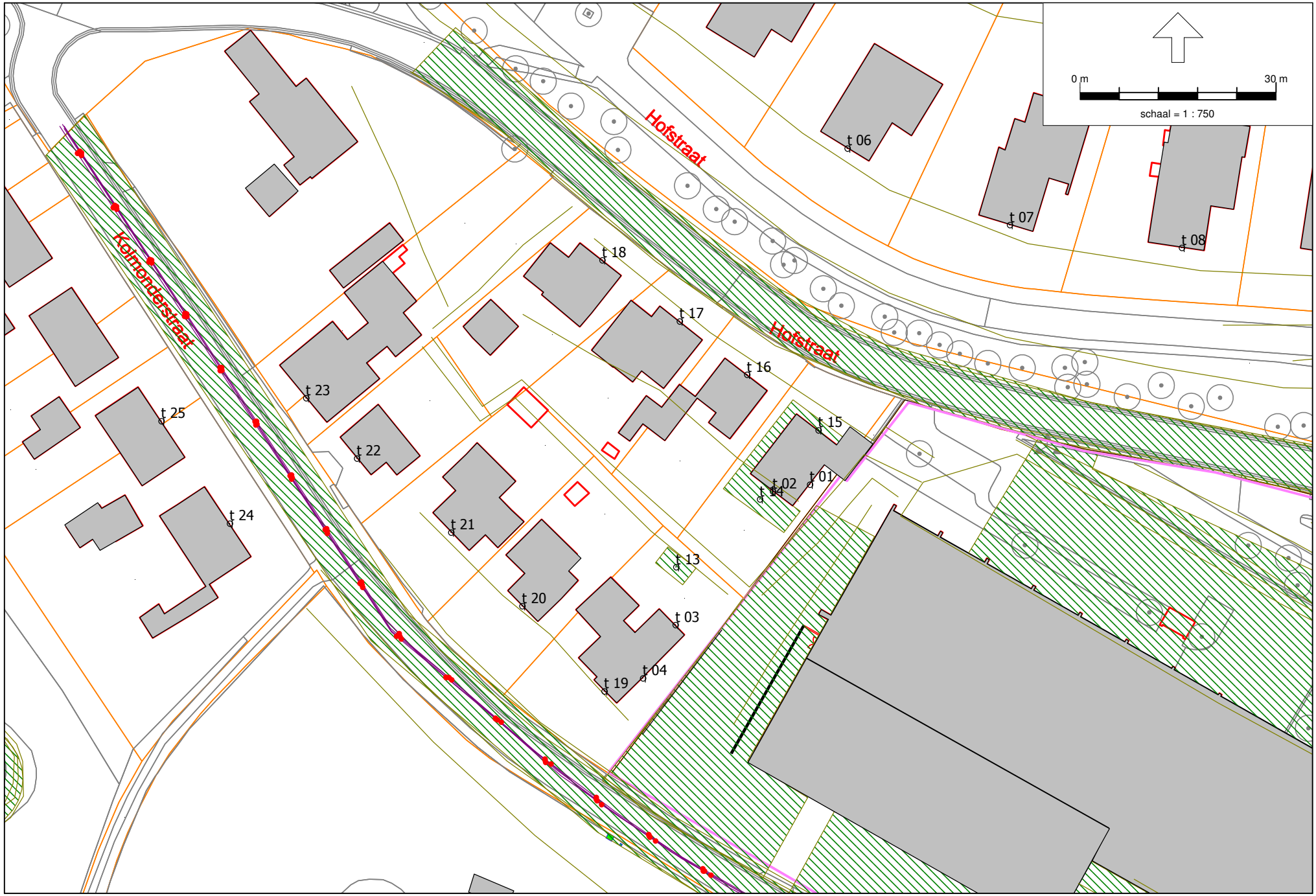
Tritium Advies
Invoergegevens indirecte hinder



Industrielawaai - IL, [versie van Gebied - indirecte hinder] , Geomilieu V4.30

Grafische weergave.

1706/086/RV-02
bijlage 5A



Industrielawaai - IL, [versie van Gebied - indirecte hinder] , Geomilieu V4.30

Grafische weergave.

BIJLAGE 5B:

Rapport: Resultatentabel
Model: indirecte hinder
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
t 01_A	Hofstraat 12 zijgevel	1,50	32,5	25,1	13,7	32,5	70,1
t 01_B	Hofstraat 12 zijgevel	5,00	35,6	28,3	16,9	35,6	70,8
t 02_A	Hofstraat 12 achtergevel	1,50	31,8	24,4	13,1	31,8	69,4
t 02_B	Hofstraat 12 achtergevel	5,00	34,7	27,5	16,1	34,7	70,2
t 03_A	Kolmonderstraat 15 achtergevel	1,50	26,7	19,3	8,0	26,7	63,6
t 03_B	Kolmonderstraat 15 achtergevel	5,00	31,0	23,6	12,3	31,0	67,2
t 04_A	Kolmonderstraat 15 zijgevel	1,50	39,5	32,6	21,2	39,5	74,5
t 04_B	Kolmonderstraat 15 zijgevel	5,00	41,3	34,2	22,8	41,3	76,2
t 05_A	Kolmonderstraat 18	1,50	37,6	29,9	18,6	37,6	74,3
t 05_B	Kolmonderstraat 18	5,00	39,7	32,3	21,0	39,7	74,9
t 05_C	Kolmonderstraat 18	8,50	40,7	33,5	22,2	40,7	75,6
t 06_A	Hofstraat 5	1,50	25,0	17,3	6,0	25,0	64,1
t 06_B	Hofstraat 5	5,00	27,2	19,7	8,3	27,2	64,8
t 07_A	Hofstraat 7	1,50	25,7	18,2	6,8	25,7	64,7
t 07_B	Hofstraat 7	5,00	28,0	20,3	9,0	28,0	65,7
t 08_A	Hofstraat 9	1,50	25,1	17,4	6,0	25,1	64,3
t 08_B	Hofstraat 9	5,00	27,7	19,8	8,4	27,7	65,7
t 09_A	Hofstraat 11	1,50	23,9	16,4	5,0	23,9	63,0
t 09_B	Hofstraat 11	5,00	26,7	18,8	7,4	26,7	64,8
t 10_A	Hofstraat 13	1,50	21,7	13,8	2,4	21,7	61,0
t 10_B	Hofstraat 13	5,00	25,8	17,7	6,3	25,8	64,1
t 11_A	Hofstraat 15	1,50	19,6	12,0	0,7	19,6	58,9
t 11_B	Hofstraat 15	5,00	23,5	15,0	3,6	23,5	62,2
t 12_A	Kolmonderstraat 20	1,50	30,1	22,7	11,3	30,1	68,1
t 12_B	Kolmonderstraat 20	5,00	33,1	25,6	14,3	33,1	69,0
t 13_A	toetspunt 13 (tuin)	1,50	31,2	23,6	12,2	31,2	68,4
t 14_A	toetspunt 14 (tuin)	1,50	32,1	24,7	13,3	32,1	69,6
t 15_A	toetspunt 15	1,50	15,6	8,2	-3,1	15,6	53,9
t 15_B	toetspunt 15	5,00	18,4	11,1	-0,3	18,4	54,6
t 16_A	toetspunt 16	1,50	16,3	9,3	-2,1	16,3	54,6
t 16_B	toetspunt 16	5,00	18,3	11,2	-0,2	18,3	54,7
t 17_A	toetspunt 17	1,50	15,6	8,5	-2,9	15,6	54,0
t 17_B	toetspunt 17	5,00	18,0	10,8	-0,6	18,0	54,4
t 18_A	toetspunt 18	1,50	15,6	8,0	-3,3	15,6	54,0
t 18_B	toetspunt 18	5,00	18,0	10,6	-0,8	18,0	54,1
t 19_A	toetspunt 19	1,50	44,4	37,2	25,9	44,4	79,6
t 19_B	toetspunt 19	5,00	44,7	37,6	26,2	44,7	79,5
t 20_A	toetspunt 20	1,50	43,6	36,2	24,9	43,6	78,8
t 20_B	toetspunt 20	5,00	44,0	36,8	25,4	44,0	78,8
t 21_A	toetspunt 21	1,50	43,7	36,4	25,0	43,7	79,0
t 21_B	toetspunt 21	5,00	44,1	36,9	25,6	44,1	78,9
t 22_A	toetspunt 22	1,50	46,4	39,2	27,9	46,4	81,4
t 22_B	toetspunt 22	5,00	46,4	39,3	27,9	46,4	81,1
t 23_A	toetspunt 23	1,50	47,4	40,3	28,9	47,4	82,3
t 23_B	toetspunt 23	5,00	47,4	40,2	28,8	47,4	82,1
t 24_A	toetspunt 24	1,50	45,3	38,2	26,8	45,3	80,4
t 24_B	toetspunt 24	5,00	45,8	38,6	27,2	45,8	80,6
t 25_A	toetspunt 25	1,50	45,1	38,0	26,6	45,1	80,2
t 25_B	toetspunt 25	5,00	45,5	38,4	27,0	45,5	80,3

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 12 Grond- en infiltratieonderzoek

TRITIUM NUENEN »
Gulberg 35
5674 TE Nuenen
T. 040.29 51 951

TRITIUM PRINSENBEEK »
Groenstraat 27
4841 BA Prinsenbeek
T. 076.54 29 564

TRITIUM NEER »
Steeg 27
6086 EJ Neer
T. 0475.49 81 50

TRITIUM ARKEL »
Vlietskade 1509
4241 WH Arkel
T. 0183.71 20 80

E. info@tritium.nl
I. www.tritiumadvies.nl

Stichting Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg
T.a.v. de heer J. Titulaer
Oude Rijksweg 32
6271 AA GULPEN

per e-mail : **agroleisurepark@gmail.com**
: **Tbergsma@arvalis.nl**

Vestiging, datum	:	Neer, 6 november 2015
Ons kenmerk	:	1510/062/RV-02
Uw kenmerk	:	-
Behandeld door	:	Danny Beijers
Doorkiesnummer	:	06.53245708
Gecontroleerd door	:	Luuk Peeters
Betreft	:	**briefrapportage oriënterend grond- en infiltratieonderzoek Hofstraat 14 te Nijswiller**

Geachte heer Titulaer,

Hierbij ontvangt u de resultaten van het oriënterend grond- en infiltratieonderzoek dat Tritium Advies B.V. heeft uitgevoerd op een locatie aan de Hofstraat 14 te Nijswiller.

De voorliggende briefrapportage bevat de volgende onderdelen:
1. Aanleiding en doelstelling;
2. Locatiegegevens;
3. Onderzoekstrategie;
4. Uitvoering en resultaten;
5. Conclusies en aanbevelingen.

Tritium Advies B.V. heeft geen binding met de opdrachtgever en de onderzoekslocatie anders dan als onafhankelijk onderzoeksbureau.

1. Aanleiding en doelstelling

In opdracht van Stichting Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg heeft Tritium Advies B.V. een oriënterend grond- en infiltratieonderzoek uitgevoerd op de locatie Hofstraat 14 te Nijswiller, gemeente Gulpen-Wittem.

Aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen ontwikkeling van de locatie tot agroproductie- en leisurepark en de juridisch-planologische procedure die hiervoor dient te worden doorlopen.

Doel van het onderzoek is om aan de hand van een grondonderzoek en de uitvoering van infiltratiemetingen een uitspraak te doen of de locatie geschikt is voor de infiltratie van hemelwater.

2. Locatiegegevens

De locatie heeft een oppervlakte van circa 2,6 ha. Hiervan is momenteel circa 6.000 m² bebouwd. De huidige bebouwing op de locatie betreft een schoolcomplex en zal in de toekomst worden gesloopt. Het onbebouwde deel van de locatie is gedeeltelijk onverhard (gras en tuin) en gedeeltelijk verhard met tegels, klinkers en asfalt.

De opdrachtgever is voornemens de locatie opnieuw te ontwikkelen. Het toekomstige bouwvlak wordt circa 1,3 ha groot.

In de onderstaande tabel zijn de locatiegegevens opgenomen. Een situatietekening is weergegeven in bijlage 1.

Tabel 1: locatiegegevens.

locatie	coördinaten		kadastrale percelen			totale opp. (m²)	bebouwing (m²)	onderzoeks-locatie (m²)
	x	y	gemeente	sectie	nummer			
Hofstraat 14 te Nijswiller	195.503	313.180	Wittem	B	6801	331	331	331
	195.397	313.202	Wittem	B	6802	17.018	5.750	17.018
	195.545	313.080	Wittem	N	10	8.987	-	8.987

Bodemopbouw en geohydrologische situatie
Het Heuvelland, waarin ook Nijswiller is gelegen, is een gebied dat gekenmerkt wordt door een voor Nederlandse begrippen sterk reliëf. In geologische termen wordt deze omgeving gerekend tot het Limburgs Massief, dat gekenmerkt wordt door een stelsel van zuidoost-noordwest georiënteerde tektonische breuklijnen. Voor een deel zijn de breuken in het landschap te herkennen als terreinhelling. Nijswiller ligt ten zuiden van de Feldbissbreuk.

De Selzerbeek en de ligging aan de kruising van de Heirbaan (provinciale weg N278) met de N281 heeft mede de structuur van Nijswiller bepaald. Nijswiller is tussen deze structuurbepalende elementen ontstaan. De Selzerbeek mondt ter hoogte van de kern Partij uit in de Geul, die uiteindelijk naar de Maas stroomt. De Maas heeft zich steeds dieper in de afzettingen uit het Krijt en Tertiair ingesneden, waardoor in Zuid-Limburg een terrassenlandschap is ontstaan. Deze opbouw is in de ondergrond nog aanwezig, maar sterk verhuld en omgevormd tot een glooiend landschap door afzetting door de wind (löss).

De bodem bestaat in Nijswiller uit kalkloze poldervaaggronden, ooivaaggronden, bergbrikgronden en associaties van deze afzettingen. De kalkloze poldervaaggronden zijn rivierkleigronden die door de meanderende rivier zijn afgezet. De ooivaaggronden zijn leemgronden die voor meer dan de helft bestaan uit eolisch materiaal met meer dan de helft leem en meer dan 9% lutum. Deze gronden nemen na sterke uitdroging moeilijk water op. Brikgronden zijn gronden waarin klei uit de toplaag is uitgespoeld en daaronder weer ingespoeld

Het maaiveld van de onderzoekslocatie varieert tussen 122 en 132 meter + NAP, terwijl de grondwaterspiegel dieper dan 5 m-mv is gelegen. Het grondwater ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied en/of grondwaterwingebied.

3. Onderzoeksstrategie

Om te onderzoeken of de onderzoekslocatie geschikt is voor infiltratie van hemelwater wordt in eerste instantie een grondonderzoek uitgevoerd. Het grondonderzoek wordt gecombineerd met (indicatieve) infiltratiemetingen. Er wordt van uitgegaan dat een eventuele infiltratievoorziening buiten het toekomstig bouwvlak zal komen te liggen. Derhalve is bij het bepalen van het gebied waar mogelijk geïnfiltreerd kan worden, uitgegaan van het terreindeel buiten het bouwvlak (circa 13.000 m²).

Bepaling doorlatendheid (k-waarde)
Het onderzoek wordt gebaseerd op module C2510 'Doorlatendheidsonderzoek voor infiltratie en drainage' van de Leidraad Riolering (februari 2011).

Een overzicht van de werkzaamheden is weergegeven in de navolgende tabel.

Tabel 2: strategie oriënterend doorlatendheidsonderzoek.

omschrijving		boorwerk (m-mv)	veldproeven	
			onverzadigde zone	verzadigde zone
gehele onderzoekslocatie	2,6 ha	8 x (4,0)	8 x infiltratiemeting	- [2]

opmerking bij de tabel

1) voor het uitvoeren van de constant flow proeven worden de peilbuizen uit het verkennend bodemonderzoek gebruikt.
2) gelet op de te verwachte grondwaterstand (>5 m-mv), wordt de verzadigde zone niet onderzocht.

boringen
Het opgeboorde materiaal wordt visueel beoordeel (samenstelling, structuur, textuur en kleur), waarna een beschrijving van de bodemopbouw wordt gegeven.

veldproeven
Afhankelijk van de bodemopbouw worden op de locatie maximaal 8 infiltratiemetingen uitgevoerd in de onverzadigde zone.

4. Uitvoering veldwerk

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 3 november 2015. Door de aanwezigheid van steenachtig materiaal en zeer compacte leemlagen, kon handmatig niet overal de maximale diepte van 4,0 m-mv worden bereikt.

De plaats van de uitgevoerde boringen en metingen is weergegeven in bijlage 1. De boorprofielen zijn weergegeven in bijlage 2.

Uit de boorbeschrijvingen blijkt dat de vaste bodem op de locatie tot 4,0 m-mv (maximaal verkende diepte) hoofdzakelijk bestaat uit leem (löss). In de bovenste laag is tot maximaal 1,6 m-mv een zwak humeuze bijmengingen aangetroffen. Verder blijkt de bodem over het algemeen zwak tot sterk steenhoudend en plaatselijk zwak puinhoudend is. Daarnaast zijn in de ondergrond brokken ijzeroer aangetroffen.

Bij de uitvoering van het veldwerk is geen grondwater aangetroffen.

5. Resultaten infiltratiemetingen

Tijdens het uitvoeren van de metingen bleek dat na een wachttijd van 45 tot 60 minuten, een niet tot nauwelijks waarneembare infiltratie heeft plaatsgevonden. Mede gelet op de bodemsamenstelling (leem / löss) kan daarmee reeds worden geconcludeerd dat de doorlatendheid (k-waarde) van de bodem te laag is voor de infiltratie van hemelwater.

Op de locatie zijn drie infiltratiemetingen uitgevoerd ter plaatse van de meetpunten pp01, pp03 en pp06. Doordat op de locatie sprake is van een homogene bodemsamenstelling is hiermee reeds een representatief beeld verkregen over de infiltratiemogelijkheden op de locatie.

6. Conclusies onderzoek

Op basis van het onderzoek blijkt dat de bodem op de locatie hoofdzakelijk bestaat uit leem (löss). Op basis van de module C2510 'Doorlatendheidsonderzoek voor infiltratie en drainage' van de Leidraad Riolering (februari 2011) blijkt dat leemgrond niet geschikt is voor infiltratie van hemelwater. Dit wordt bevestigd door de uitgevoerde infiltratiemetingen op de locatie.

Wij vertrouwen erop dat het onderzoek naar tevredenheid is uitgevoerd. Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben dan kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

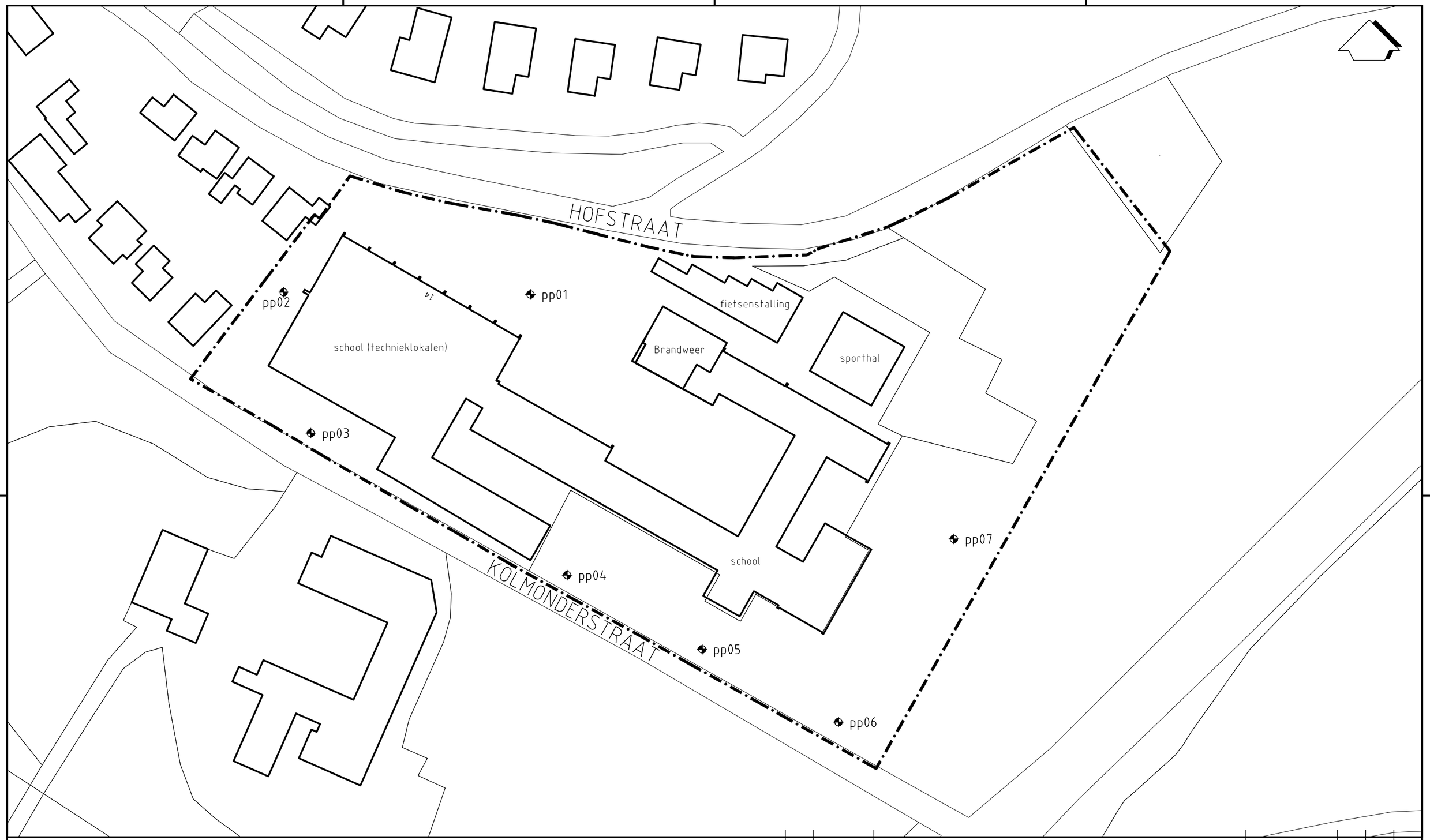
Tritium Advies B.V.

D.J.H. Beijers
Projectleider bodem

Bijlagen

1. situatietekening
2. boorprofielen

BIJLAGE 1: SITUATIETEKENING



LEGENDA

0 50 m.

- boring tot maximaal 4,0 m-mv
- grens onderzoekslocatie

Wijz.	Datum	Omschrijving	Getekend	Gec.	Gezien
.	.	.	.		
0	26-10-2015	.	JL		

Tritium ADVIES

Opdrachtgever	Stichting Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg
Project	Hofstraat 14 te Nijswiller
Titel	SITUATIETEKENING
	. BIJLAGE 2

Vestiging	Schaal	Form.	Ordernummer	Tekeningnummer	Blad	van	Wijz.
NEER	1:1.000	A3	1510/062/RV	001	1	1	0

mm 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

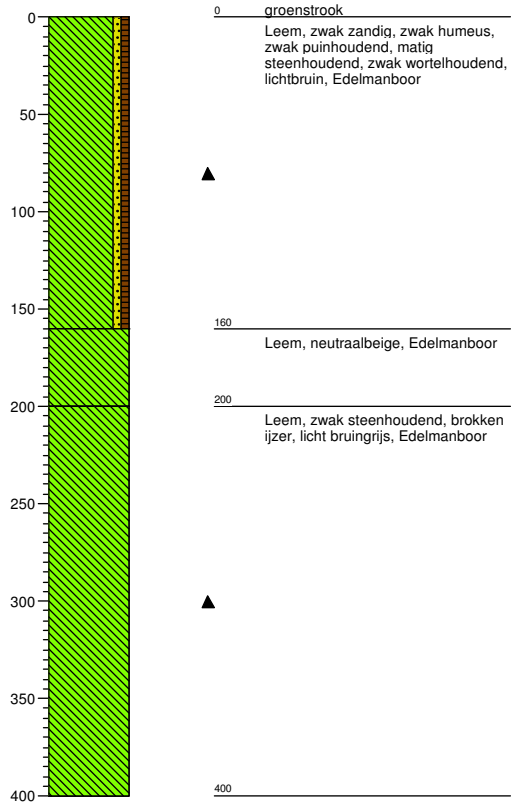
BIJLAGE 2: BOORPROFIELEN

Bijlage: Boorprofielen

Boring: pp01

Boormeester: dirk van de laar X (RD): 0,00 Y (RD): 0,00

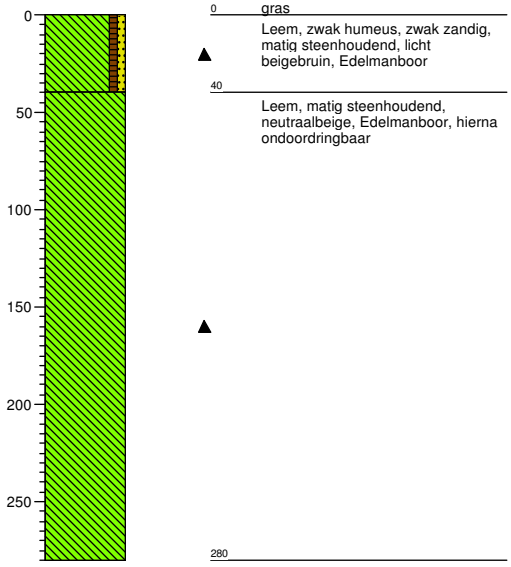
Datum: 02-11-2015



Boring: pp02

Boormeester: dirk van de laar X (RD): 0,00 Y (RD): 0,00

Datum: 02-11-2015



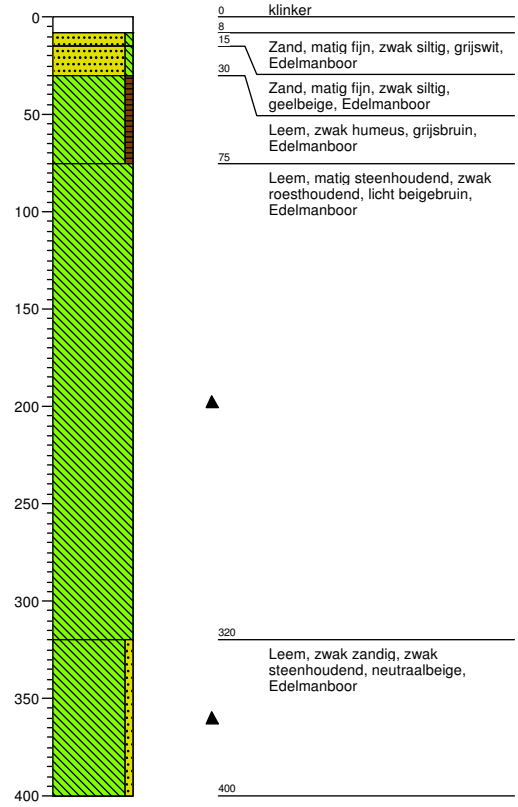
Projectcode: 1510062RV

Projectnaam: Hofstraat 14 te Nijswiller Schaal 1: 40

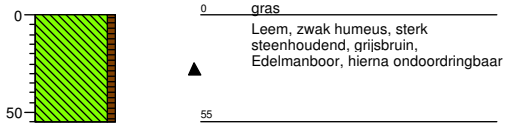
Opdrachtgever: Stichting Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg

Bijlage: Boorprofielen

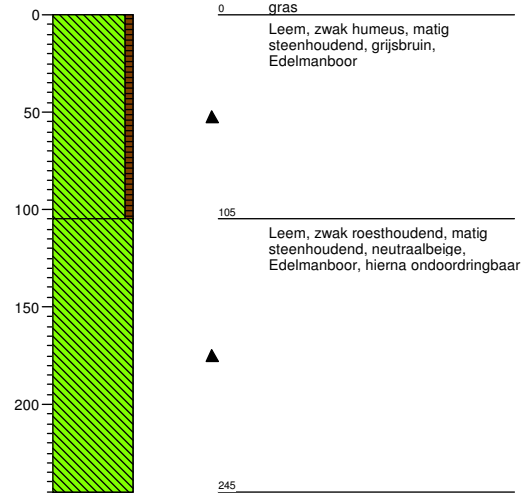
Boring: pp03
Boormeester: dirk van de laar
X (RD): 0,00
Y (RD): 0,00
Datum: 02-11-2015



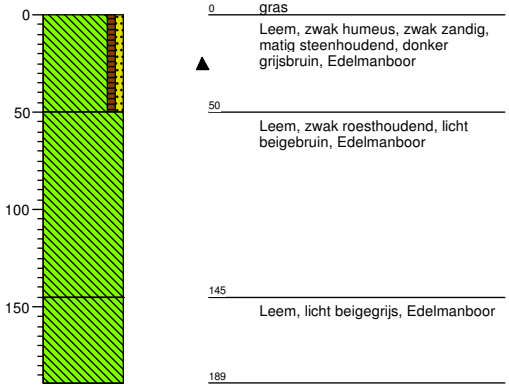
Boring: pp04
Boormeester: dirk van de laar
X (RD): 0,00
Y (RD): 0,00
Datum: 02-11-2015



Boring: pp05
Boormeester: dirk van de laar
X (RD): 0,00
Y (RD): 0,00
Datum: 02-11-2015



Boring: pp06
Boormeester: dirk van de laar
X (RD): 0,00
Y (RD): 0,00
Datum: 02-11-2015



Projectcode: 1510062RV
Projectnaam: Hofstraat 14 te Nijswiller
Schaal 1: 40
Opdrachtgever: Stichting Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg

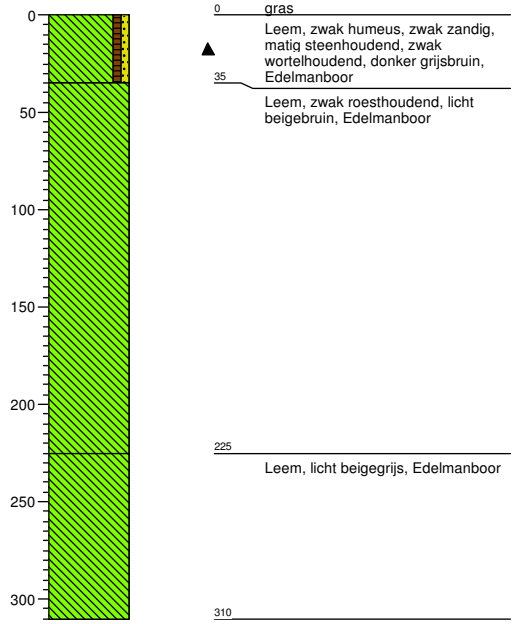
Bijlage: Boorprofielen

Boring: **pp07**

Boormeester: **dirk van de laar** X (RD): 0,00

Y (RD): 0,00

Datum: **02-11-2015**



Projectcode: 1510062RV

Projectnaam: Hofstraat 14 te Nijswiller

Schaal 1: 40

Opdrachtgever: Stichting Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg

Bijlage 13 Landschappelijk inpassingsplan

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING AGROPRODUCTIE & LEISUREPARK "D'N HOAF" TE NIJSWILLER

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Ontstaansgeschiedenis	5
Landschappelijke structuur	6
Karakteristiek van de plek	8
Situering	9
Beeldkwaliteit	10
Concept	12
Colofon en geraadpleegde literatuur	14

Inleiding

Voor u ligt de landschappelijke inpassing voor de Agroproductie & Leisurepark in Nijswiller, op de plek waar nu de scholengemeenschap Sophianum is gevestigd, die binnen afzienbare tijd volledig naar Gulpen zal worden verplaatst. Deze rapportage is uitgevoerd in samenwerking met bureau Povše & Timmermans architecten en ingenieurs bv. Deze landschappelijke aankleding en optimalisatie van de huidige situatie gaat in vogelvlucht in op de locatie en het vigerend beleid, een omvorming van scholengemeenschap naar een Agroproductie & Leisurepark en er wordt gekeken hoe hierbij de huidige landschappelijke situatie verbeterd kan worden. Het doel is een evenwichtige afstemming te verkrijgen tussen het programma van eisen, de architectuur en de buitenruimte enerzijds en een ontwerp ten behoeve van de specifieke huidige situatie anderzijds. Dit moet leiden tot een herkenbaar, streekgebonden en uniek eindresultaat waarbij duurzaamheid wordt gehanteerd als uitgangspunt.

In deze landschappelijke inpassing wordt er aandacht geschonken aan hoe de bestaande locatie van het Sophianum, zich ten opzichte van de huidige situatie, in samenhang met de omvorming naar een nieuwe functie als Agroproductie & Leisurepark op een verantwoorde wijze kan verbeteren. Om het beeld van het huidige landschap en haar karakteristiek te behouden en waar mogelijk te versterken is het, mede vanuit het aspect zichtbaarheid en topografie, belangrijk de ontstaansgeschiedenis van het cultuurlandschap steeds voor ogen te houden.
In de inpassingstudie voor het Agroproductie & Leisurepark is dan met de volgende aspecten rekening gehouden:

- Bestaande hoogtelijnen en richting daarvan, om verdere insnijdingen voorkomen.
- Bestaande landschappelijke accenten versterken.
- Architectonisch aansluiten bij de huidige bebouwing.
- Qua materialisering aanknopingspunten vinden met duurzaamheid en de omgeving.
- Met respect voor ecologie en natuur passend in het landschap, natuur en ecologie toegankelijk maken.
- Leefbaar- en beleefbaarheid van de locatie om het Agroproductie & Leisurepark verhogen.

Zicht vanaf de N278 in de bestaande situatie

Prachtige zichtlijnen en uitzicht

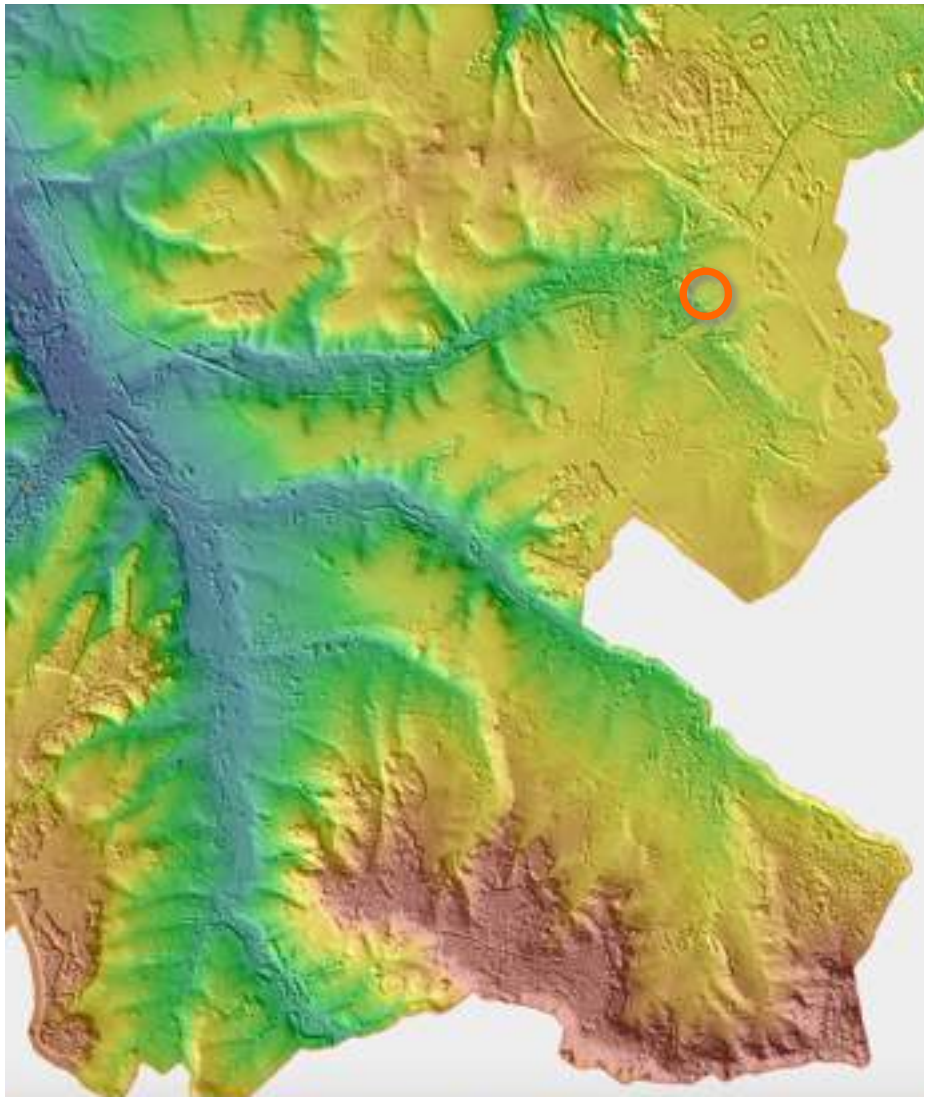
Slechte overgangen van het schoolterrein naar de omgeving in de bestaande situatie

Contrasten in de bestaande situatie

Ontstaansgeschiedenis

Het dorpje Nijswiller ligt midden in het mergelland binnen de gemeente Gulpen-Wittem. Gesitueerd op de rand van de beekdalbodem van de Selzerbeek en beschermd door de omliggende heuvels. Op diverse plaatsen komt mergel aan het oppervlak. Deze mergel is ontstaan in de Krijtperiode die 135 miljoen jaar geleden begon en ongeveer 65 miljoen jaar geleden eindigde. Na de Krijtperiode werd dit landschap ‘opgetild’ en ontstonden de huidige vormen in het landschap. Riviertjes zorgden en zorgen voor het insnijden van de dalen. Naast de rivierdalen staan bijna loodrecht op de beekjes de zogenaamde ‘droogdalen’ die bij zware regenval het water naar het diepste punt, de beken, leiden. Deze ‘droogdalen’ ontstonden tijdens de ijstijden, toen de bodem bijna permanent bevroren (permafrost) was. Het regenwater kon niet de ondergrond binnendringen vanwege de vorst en stroomde naar het laagste punt in het gebied. Door de erosie werden de dalen steeds dieper.

Rondom Nijswiller bevinden zich talloze van deze dalen, die bijna loodrecht op de Selzerbeek staan. Later werden vele ‘droogdalen’ door de boeren gebruikt om met paard en kar beneden in de dalen of boven op de plateaus te. Zo ontstonden de holle wegen. Om de erosie tegen te gaan heeft men tijdens de laatste eeuwen graften aangelegd. Deze beschermde graften zijn nog steeds als ‘trappen’ zichtbaar in het landschap. Men plantte er struiken en kleine bomen die met hun wortels de grond nog steeds vasthouden.

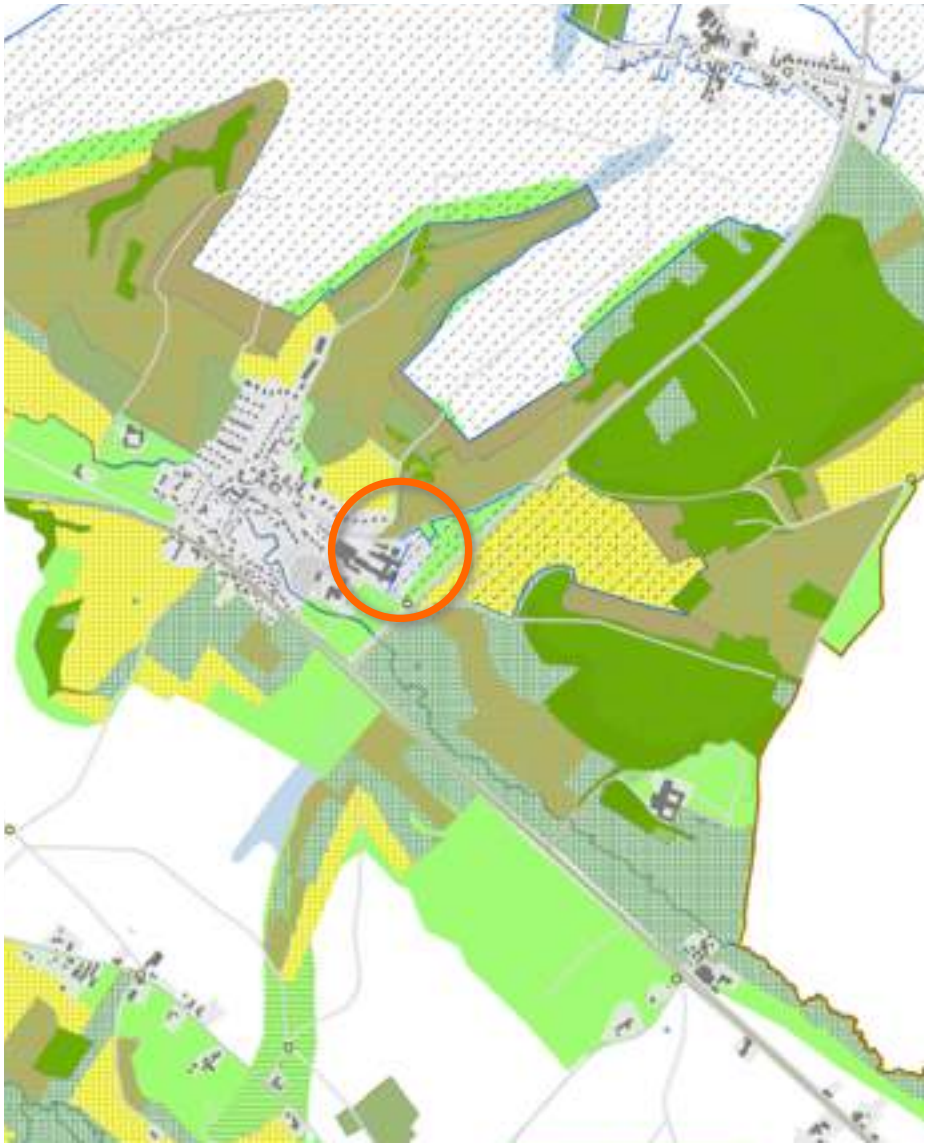


Hoogtekaart Zuid-Oost Limburg Bron.www.AHN.nl

Landschappelijke structuur

Het landschap rond Nijswiller in het dal van de Selzerbeek in kenmerkt zich vooral door de droogdalen, met grubben en graften in de vorm van grasland met droge struwelen. Het is van belang om, bij de omvorming en plaatsing van nieuwe bebouwing, rekening te houden met het behoud van de openheid en vergezichten. In de praktijk komt dit vooral neer op rekening houden met het microreliëf en aansluiting zoeken bij bestaande bebouwing en/of landschapselementen. In principe kunnen ontwikkelingen binnen deze zone plaatsvinden. Waarbij een goede landschappelijke inpassing bij nieuwbouw of uitbreiding erg belangrijk is.

Evenals op de plateaus tussen de droogdalen zij er in op hellingen en in droogdalen onder voorwaarden mogelijkheden voor uitbreiding van de bestaande en nieuwe bebouwing. Bij de situering van de bebouwing is het wenselijk aan te sluiten bij het bestaande bebouwingspatroon, op de overgang van beekdalbodem naar helling en liefst zoveel mogelijk aansluitend bij bestaande clusters van bebouwing en/of landschapselementen. Vaak bieden de plooiingen aan de monding van een droogdal, in de overgang naar het beekdal, de mogelijkheid tot een goede landschappelijke inpassing van bebouwing te komen. Bebouwing midden in een droogdal is in het algemeen een minder goede optie. In sommige gevallen kan de helling juist de mogelijkheid geven om een deel van de landschappelijke inpassing te realiseren door het ingraven van de bebouwing.



Landschapsvisie Zuid-Limburg

Groene Waardenkaart Zuid-Limburg

Karakteristiek van de plek

Het plangebied en de locatie van de ontwikkeling ligt in Nijswiller op de rand van stedelijk en landelijk gebied. Op dit moment is er zoals gezegd een scholencomplex op het terrein aanwezig.
Aan de noord-, oost- en zuidzijde overheerst de landelijke rust van het landelijk gebied. Beeldkwaliteit is belangrijk in een landschap met identiteit. Identiteit verwijst naar de individualiteit en herkenbare eigenheid van het gebied als afzonderlijke eenheid (’het eigen gezicht’). De identiteit van een gebied wordt mede ontleend aan speciale landschappelijke kenmerken, opvallende bebouwing, kenmerkende functies, referenties aan historie en beeldbepalende elementen.
De identiteit van Nijswiller wordt mede bepaald door ligging in het typisch Zuid-Limburgse heuvellandschap en het beekdal van de Selzerbeek.
Op de locatie van de nieuwe ontwikkeling zullen dan ook de streekeigen vegetatie, maar anderzijds ook, analoog aan de huidige gebouwenstructuur, een orthogonale opzet een belangrijke rol spelen in het ontwerp van de buitenruimte.

De beekdalzone rond Nijswiller is qua verschijningsvorm erg afwisselend. Van besloten of halfopen met bos, bosschages en andere kleine landschapselementen, soms juist meer open door het agrarische gebruik. Dit is in de intergemeentelijke structuurvisie beschreven en komt ook in de Landschapsvisie Zuid-Limburg sterk naar voren, een goede landschappelijke inpassing is dus belangrijk.
Het wensbeeld voor het buitengebied om de kern is de landschappelijke en natuurlijke waarden te versterken door een beheersrol voor de landbouw. Het Agroproductie & Leisurepark ligt aan de rand van de ken van Nijswiller, het is dus belangrijk hier ook door goed om te gaan met de zichtbaarheid van gebouwen in het landschap.
Materiaal en kleur van de bebouwing, hoogte van gebouwen en de groene aankleding van gebouwen kunnen veel doen in de beleving van het landschap.
Nieuwe bebouwing wordt in het buitengebied vanwege de kwetsbaarheid van de beekdalen, de waterhuishouding, maar ook de zichtbaarheid vanaf de hellingen in principe niet wenselijk geacht, zelfs niet voor nieuwe agrarische bedrijven.
Kleinschalige uitbereiding van bestaande bebouwing, kleinschalige invullingen aan bebouwingsranden in de overgang van kernen naar het buitengebied zijn plaatselijk nog mogelijk, als er sprake is van een kwaliteitsverbetering ter plaatse.

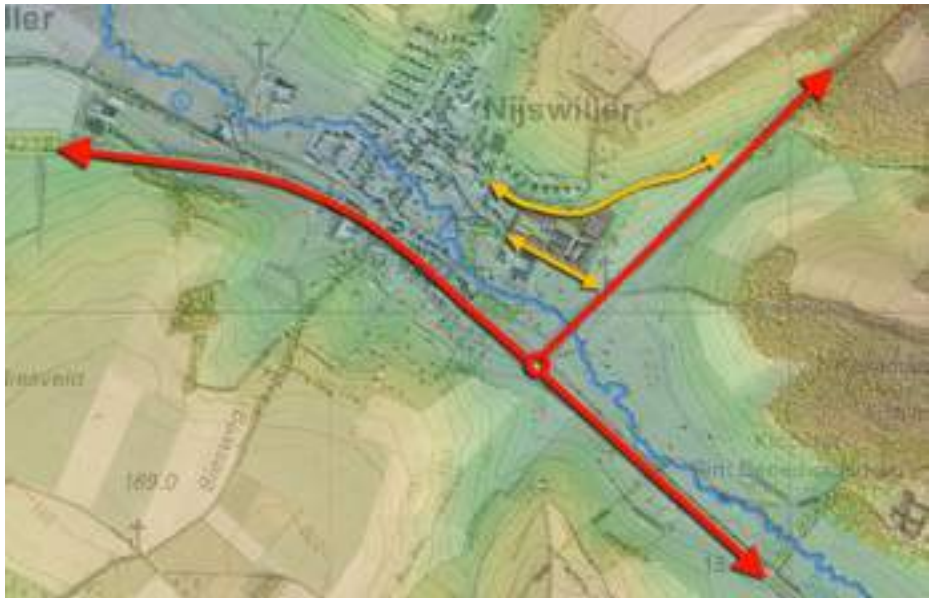
Situering

De locatie voor het Agroproductie & Leisurepark is goed ontsloten vlak bij de doorgaande weg van Aken naar Maastricht, in de oksel van de N278 en de N281 naar Heerlen met een directe aansluiting op de snelweg.
De locatie is gelegen aan de Kolmonderstraat welke uitkomt op de N281. De locatie is middels deze route te bereiken. Op de locatie parkeervoorzieningen worden gerealiseerd op de plek van het nu aanwezige schoolplein. Om de groene kwaliteit op het voormalig schoolplein te kunnen behouden en versterken is het noodzaak hier niet te veel parkeerplaatsen te situeren. Een deel van de parkeerplaatsen is met deze reden in een 2-laagse parkeerplaats aan de noordoostzijde geplaatst. De verdere uitwerkingsplannen zullen moeten aantonen dat bij daadwerkelijke ontwikkeling op deze locatie in voldoende mate parkeergelegenheid aanwezig zal zijn.

Veel dorpen in Zuid-Limburg zijn in de afgelopen decennia sterk uitgebreid zonder echt rekening te houden met het landschap. De nieuwbouw werd vaak niet ruimtelijk zorgvuldig genoeg ingepast in het landschap. Dit is in het verleden ook een deels bij het Sophianum gebeurd, enkele langgerekte bouwblokken liggen haaks op de richting van de hoogtelijnen, grote delen van het terrein zijn geëgaliseerd en vlak getrokken als een biljartlaken. Het is belangrijk om voor de ontwikkeling van het Agroproductie & Leisurepark te zoeken naar mogelijke handvaten aansluiten bij het vigerende beleid van de provincie en past in de structuurvisie.

Een deel van de huidige bebouwing in Nijswiller is op de meest optimale plek net buiten de beekdalbodem gebouwd, op de hellingen parallel aan de hoogtelijnen. De Gebouwen komen uit de helling geschoven in de overgang van het kalkstruweel naar het beekdal. De hoogteligging en richting van de nieuwbouw aan de noordzijde van het terrein kan hierop inspelen door deze als het ware in de glooiing te schuiven, zo ontstaat een betere overgang van het terrein naar het landschap.

De landschappelijke inpassing voor deze situatie meer een landschappelijke optimalisatie en aankleding. Uiteindelijk gaat het hier om een complex dat reeds in het landschap aanwezig is.



Beeldkwaliteit

De voorgenomen rode en groene ontwikkelingen zijn gesitueerd in een relatief kwetsbaar stukje buitengebied aan de rand van de kern Nijswiller. Kwetsbaar, vanwege de ligging van het plangebied in het Beekdal van de Selzerbeek. Het zich bewust zijn van de betreffende waarden en de hieruit voortvloeiende beperkingen moeten er toe leiden de bestaande situatie op te waarderen en het plan hier daar waar mogelijk op te laten inspelen.

Het reliëf en ondergrond van de locatie, de cultuurhistorische waarden in de omgeving, het groene karakter van Zuid-Limburg met haar de natuurwaarden en natuurlijk de visueel- landschappelijke kernkwaliteiten, kunnen het concept van het Agroproductie & Leisurepark tot een centrale plek te maken in Zuid-Limburg. Daar waar activiteiten plaatsvinden die inspelen op de kwaliteiten en kansen van de omgeving. Op deze manier wordt de consument en producent, de mens en het karakteristieke cultuurlandschap, weer bij elkaar gebracht en kan de locatie een steentje bijdragen aan de instandhouding en bewustzijn van het zo waardevolle landschap van Zuid-Limburg.

In het verleden is er op het terrein veel aangebouwd, een goede inpassing van het complex in het landschap is daardoor verstoord. Door deze aanbouwen te amoveren of te optimaliseren kan zo het karakter van het hier aanwezige landschap worden versterkt. In het kader van duurzaamheid worden echter verdere aanwezige gebouwen zo veel mogelijk behouden. De gebouwen dienen hierbij herkenbaar te zijn naar de omgeving, maar wel minder fysiek “aanwezig” te zijn. Het binnen terrein dient hoofdzakelijk voor ontsluiting en parkeren en rondom krijgt het gebouw zichtbare functies voor een herkenbaarheid van het terrein naar de omgeving. Groene elementen helpen daarbij en worden tevens ingezet worden voor benodigde inpassing. Onder andere bestaan deze elementen uit de aanleg van fruitboomgaarden en hagen.
Het doel van de architect is, het landschap over te laten gaan in het gebouw en het gebouw over gelaten gaan in het landschap. De skyline van het gebouw past zich aan aan de hoogteligging van het landschap. De nieuwbouw wordt in de helling geschoven en parkeren wordt gestaffeld in twee lagen in de helling opgelost. Er worden groene daken toegepast en de met isolatie beklede gevels worden afgewerkt met hout.

Concept

Het terrein zelf is zo ingericht dat het grotere geheel kan worden onderverdeeld in drie gebieden die op een logische wijze met elkaar zijn verbonden. De buitenruimte van het Agroproductie & Leisurepark wordt ingericht als een geheel met drie sferen; cultuur, structuur en ecologie. Aan de noordzijde wordt een boomgaard met natuurlijk gras gerealiseerd. In het entreegebied links van de ontsluitingsweg zijn de parkeerplaatsen omzoomd door hagen en ingebed middels een decor van bomen. De parkeerplaats op het middenterrein zal ook een grasachtig uiterlijk krijgen met hagen. Aan de noord-, oost- en westrand van het terrein is een sterkere visuele scheiding nodig, dit wordt verkregen via het aanplanten van fruitbomenrijen of houtwalletjes van zo´n 3 meter met enkele grotere solitaire bomen ertussen. Aan de Noordrand en Oostzijde ontstaat een natuurlijk deel, rijk aan wilde flora.

Op de locatie gaat het natuurlijk om een bestaand gebouw en kan maar voor een deel zorgen voor en reparatie van het beeld op deze plek. In het architectuurconcept van Povše & Timmermans is gezorgd voor meer transparantie, natuurlijke materialen en terughoudend kleurgebruik. Zo kan de bestaande situatie sterk worden verbeterd. Door het toepassen van groene daken, houten gevels en een groene terreininrichting wordt geprobeerd het gebouwencomplex zo veel als mogelijk te laten opgaan in haar omgeving. Afplanten en aankleden van het terrein met inheemse loofbomen en fruitboomsoorten moeten hieraan bijdragen.

Naast de voor het grootste deel toe te passen cultuurgewassen zullen hoofdzakelijk inheemse in de regio voorkomende soorten worden toegepast. Als voorbeeld zijn te noemen de boomsoorten Wilg, Els en Eik.
De toegepaste materialen dienen een duurzaam karakter te hebben met een natuurlijke uitstraling. Eerlijke materialen; hout, staal, beton en klinkers.

- Groen: inheemse bomen en hagen
- Grasvlakken: geschoren grastaluds, wilde bloemenweiden
- Loopverharding: betonstraatstenen in combinatie met natuursteen vlakken
- Rijverharding: gebakken klinkers, grasbetonstenen
- Meubilair: hout en staal

Geraadpleegde en gebruikte literatuur

- Website HKV Nijswiller
- Intergemeentelijke structuurvisie
- Landschapsvisie Zuid-Limburg
- Bestemmingsplan ‘Kern Nijswiller’
- Bestemmingsplan “D’n Hoaf”

Colofon

Landschappelijke inpassing Agro Leisurepark te Nijswiller

Juni 2017

Taco de Marie

Bijlage 14 Quickscan Flora en Fauna

Quickscan flora en fauna
Agroproductie Leisurepark
Hofstraat 14 te Nijswiller

Quickscan flora en fauna

in opdracht van
Rho
T.a.v. de heer R. Verkooijen
Torenallee 20
Gebouw SFJ (Videolab), 7e verdieping
5617 BC EINDHOVEN

betreffende de locatie
Hofstraat 14
Nijswiller (gemeente Gulpen-Wittem)

documentkenmerk
1706/086/RV-01

versie
1

vestiging, datum
Nuenen, 14 juli 2017

opgesteld door:
ir. R.A.C. van de Voort
Projectleider ecologie

gecontroleerd door:
ing. L. Michielsen
Senior projectleider RO

Dit document is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven. Het document mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. Door derden aangebrachte wijzigingen en/of toevoegingen dan wel oneigenlijk gebruik van het document vallen niet onder de verantwoording van Tritium Advies BV.

Inhoudsopgave

		pagina
1	**Inleiding**	**1**
2	**Bronnenonderzoek**	**3**
2.1	Gebieden	3
2.2	Soorten	4
3	**Veldbezoek**	**6**
4	**Resultaten**	**7**
4.1	Flora	7
4.2	Vogels	7
4.3	Grondgebonden zoogdieren	7
4.4	Vleermuizen	8
4.5	Amfibieën, reptielen en vissen	8
4.6	Ongewervelden/ overige soorten	9
5	**Conclusies**	**10**
5.1	Beschermde gebieden	10
5.2	Soorten	10
5.3	Algemene zorgplicht	11
5.4	Eindconclusie	12

Bijlagen

1. situatieschets
2. rapportage uit het Natuurloket
3. fotobijlage veldbezoek van 6 juli 2017

1 Inleiding

In opdracht van Rho is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor een locatie aan de Hofstraat 14 te Nijswiller, gemeente Gulpen-Wittem. De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen realisatie van een agro- en leisurepark. De locatie bestaat uit bebouwing, verharding en groen (gras, struiken en bomen). Een groot deel van de bestaande bebouwing wordt hergebruikt c.q. getransformeerd. Het hotel dat ook onderdeel uitmaakt van het totaalconcept wordt echter nieuw gebouwd. Het gebouw van de brandweer en aangrenzende sporthal dienen hiervoor derhalve te worden gesloopt. Bij het hotel wordt tevens een parkeerdek gerealiseerd waardoor bomenkap noodzakelijk is. In bijlage 1 is een situatietekening van het plangebied opgenomen.

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Voor deze locatie wordt derhalve een juridisch planologische procedure doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het kader van deze procedure dient onder andere een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) te worden uitgevoerd. Hiermee kan worden voorkomen dat in strijd met de geldende natuurwetgeving zal worden gehandeld.

Doel van het onderhavige onderzoek is derhalve te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb). Op 1 januari 2017 is deze wet in werking getreden en vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Het is noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden.

Op basis van de ecologische waarden van de planlocatie zal uit een verkennend flora- en faunaonderzoek blijken of er een overtreding te verwachten is van de Wet natuurbescherming. Tevens wordt vastgesteld of er meer soortgegevens nodig zijn door middel van inventarisatie en of er een uitgebreide studie noodzakelijk is naar de effecten van een ruimtelijke ingreep.

De Selzerbeek ligt op ongeveer 50 meter afstand ten zuiden van de locatie. Het plangebied maakt deel uit van het Selzerbeekdal en heeft een oppervlakte van circa 23.000 m^2. De locatie grenst in het noorden aan de Hofstraat en ten oosten aan een akker. Ten zuiden van het plangebied ligt kasteel Nijswiller en de Kolmonderstraat en in het westen grenzen woningen direct aan het plangebied. Voorts is de locatie nabij de Provincialeweg (N281) gelegen.

Uit navolgende luchtfoto (figuur 1) kan worden opgemaakt dat het plangebied ontsloten wordt via de Hofstraat. De locatie is momenteel in gebruik als scholencomplex, buurthuis en brandweerkazerne. De gebouwen liggen verspreid op het terrein. Hoewel deze bebouwing vrij groot en massief is, ligt deze deels ingebed in de helling. Hierdoor is de bebouwing minder prominent aanwezig.

De eerder voor deze locatie opgestelde quickscan flora en fauna, met documentkenmerk 1510/062/RV-01, versie 1 d.d. 10 november 2015, is wegens zowel gewijzigde natuurwetgeving als gewijzigde plannen in zijn geheel komen te vervallen. Voorliggende rapportage betreft een actualisatie van dit rapport.

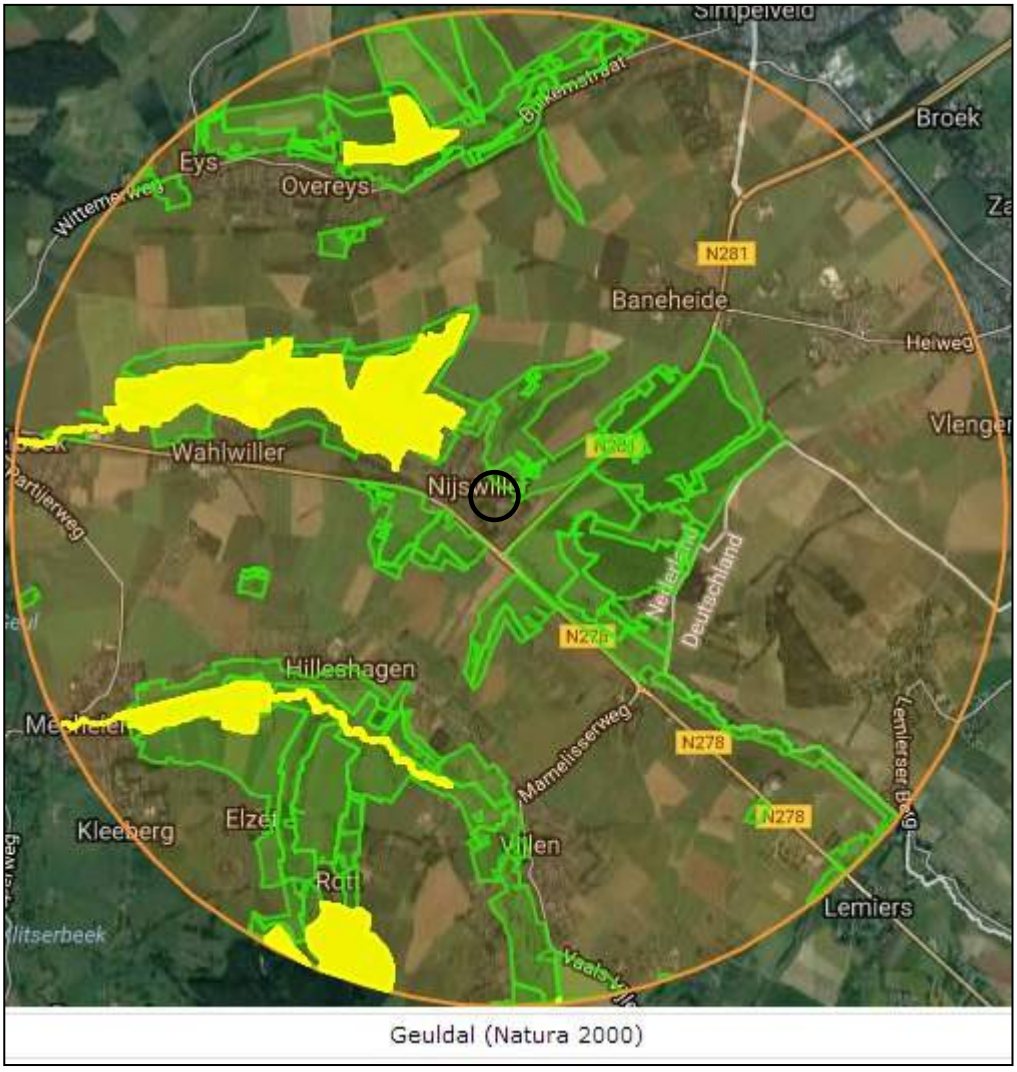
Figuur 1 Luchtfoto van het plangebied en omgeving (bron: Google maps).

2 Bronnenonderzoek

Onderhavig onderzoek richt zich met name op soortenbescherming en in beperktere mate op het gebiedsbeschermingsdeel van de Wnb (Natura 2000). In het uitgevoerde bronnenonderzoek is gekeken naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Onder andere is hierbij gebruik gemaakt van het Natuurloket, de zoogdierenatlas (Broekhuizen et al., 2016) en enkele digitale verspreidingsatlassen. De bevindingen van dit literatuuronderzoek zijn weergegeven in de navolgende twee paragrafen.

2.1 Gebieden

In onderstaande figuur 2 is het plangebied met haar ecologisch waardevolle gebieden in een straal van 3 kilometer weergegeven. De groene highlights geven de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aan, in de provincie Limburg ook wel Goud- en Zilvergroene natuurzone genoemd. De gele kleur geeft het Natura 2000-gebied aan.



Figuur 2 Plangebied en omgeving met relevante natuurgebieden (bron: www.synbiosys.alterra.nl/natura2000).

Uit figuur 2 kan worden afgeleid dat het plangebied noch in Natura 2000-gebied noch de Goud- en Zilvergroene natuurzone is gelegen. Het plangebied is wel vrijwel geheel omgeven door het provinciale natuurnetwerk (voormalige EHS). Deze rondom het plangebied gelegen natuurgebieden vormen samen één groot geheel en betreft het beekdal van de Selzerbeek en de hellingen tussen het dal en de hoger gelegen plateaus. Het gebied is interessant vanwege de afwisseling tussen het open landschap, de "graften" (hagen en houtwallen ter voorkoming van erosie) en hellingbossen. De habitatsoorten (o.a. vogels, watergebonden dieren en planten) in dit natuurgebied zullen niet verstoord worden door de beoogde bestemmingsplanwijziging voor het onderzochte perceel aan Hofstraat 14 te Nijswiller.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is op circa 500 meter afstand ten noordwesten van het plangebied gelegen. Dit gebied draagt de naam "Geuldal". Ook voor dit gebied geldt dat de habitatsoorten niet verstoord zullen worden door het planvoornemen aan Hofstraat 14 te Nijswiller.

In de navolgende figuur 3 op pagina 5, overgenomen uit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg, "POL 2014, kaart 7: Natuur" is wederom het aandachtsgebied omcirkeld. Ook uit deze figuur blijkt dat het plangebied niet in een beschermd gebied ligt.

Effecten beschermde gebieden
Het plangebied ligt buiten de begrenzing van provinciale natuur- en landschapszones. De provincie Limburg hanteert geen externe werking voor dergelijke natuurgebieden. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is relatief beperkt. Gezien de beperkte aard van de beoogde ingreep (herontwikkeling) valt een significant negatief effect uit te sluiten.

2.2 Soorten

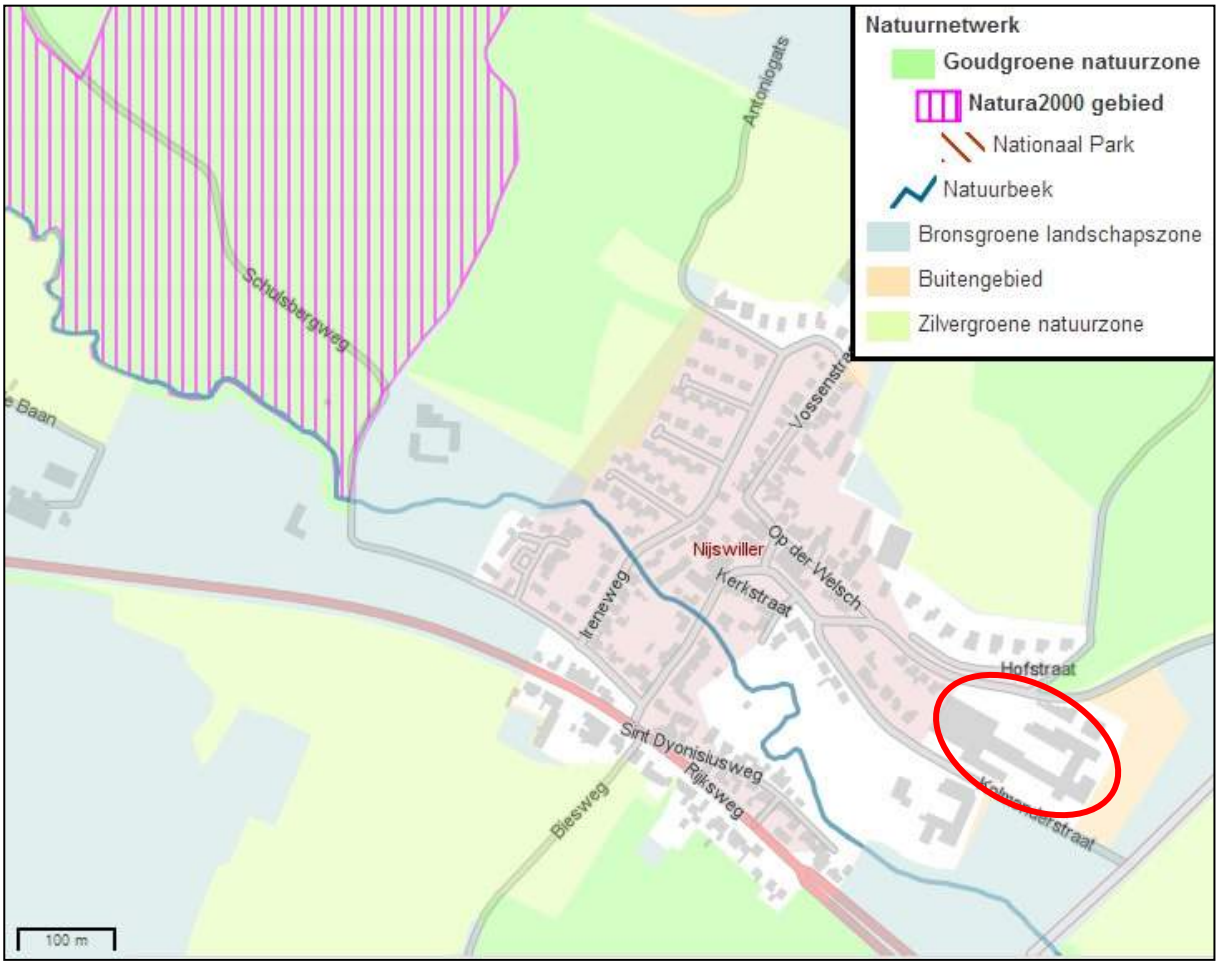
Via het landsdekkend beeld op Natuurloket.nl is de waarde beschouwd van het betreffende gebied, dat ligt in kilometerhok X:195 / Y:313 en een groot deel van Nijswiller en het buitengebied ten noorden van Nijswiller bevat. Het Natuurloket verstrekt informatie over het voorkomen van soorten per kilometerhok. Binnen het kader van deze quickscan is het niet mogelijk om vast te stellen welke soorten per kilometerhok zijn weergegeven door het Natuurloket. De weergave van het Natuurloket kan dan ook alleen als indicatie voor de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten worden beschouwd. Aangezien het plangebied slechts een klein gedeelte van het kilometerhok beslaat is het bovendien niet zeker dat de geregistreerde soorten ook daadwerkelijk voorkomen binnen het plangebied.

In bijlage 2 is de rapportage uit het Natuurloket opgenomen. Uit de rapportage blijkt dat er in de periode tussen 2007 en 2017 in het kilometerhok een relatief beperkt aantal waarnemingen is gedaan van de in de Wet natuurbescherming, de Habitat- of Vogelrichtlijn of op de Rode lijst voorkomende planten en dieren.

Naast voornoemde bron zijn onder andere gegevens gebruikt die afkomstig zijn van de "Atlas van de Nederlandse zoogdieren".

Uit gegevens van de zoogdieren verspreidingsatlas blijkt dat de volgende zoogdieren of sporen van deze soorten (o.a. in braakballen) in de periode van 1989 tot 2012 zijn waargenomen in de directe omgeving van het plangebied: eekhoorn, hazelmuis, hamster, rosse woelmuis, aardmuis, veldmuis, ondergrondse woelmuis, muskusrat, dwergmuis, bosmuis, grote bosmuis, huismuis, bruine rat, beverrat, haas, konijn, egel, mol, gewone bosspitsmuis, tweekleurige bosspitsmuis,

dwergspitsmuis, waterspitsmuis, huisspitsmuis, watervleermuis, vale vleermuis, rosse vleermuis, gewone dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, grijze grootoorvleermuis, vos, das, steenmarter, hermelijn, wezel, bunzing, wasbeer, wild zwijn en ree.



Figuur 3 Uitsnede "POL 2014, kaart 7: Natuur". Het plangebied en directe omgeving is omcirkeld.

3 Veldbezoek

Het plangebied is zowel op 28 oktober 2015 als 6 juli 2017 in de middag bezocht. Er was respectievelijk sprake van zware bewolking met een temperatuur van respectievelijk circa 14 graden Celsius en zonnig weer met circa 25 graden Celsius. Beide keren was er sprake van maximaal windkracht 3. Tijdens de terreinbezoeken is zoveel mogelijk informatie verzameld met betrekking tot de aanwezigheid of afwezigheid van beschermde soorten. De te verzamelen informatie bestaat onder andere uit zicht- en geluidwaarnemingen, sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, holen, uitwerpselen, prooiresten en haren. Op basis van terreinkenmerken is voorts beoordeeld of het plangebied geschikt is voor de in de regio voorkomende beschermde soorten.

Het kan voorkomen dat soorten niet worden waargenomen tijdens een veldbezoek aangezien een quickscan een momentopname betreft. Hierdoor kan slechts in beperkte mate uitsluitsel worden gegeven over de aan- of afwezigheid van soorten. Aan de hand van expert-judgement en bekende ecologische principes zal derhalve een inschatting worden gemaakt over het wel of niet voor kunnen komen van beschermde plant- en diersoorten.

Verder is de quickscan geen veldinventarisatie. Veldinventarisaties omvatten meerdere opnamerondes die seizoensgebonden zijn en volgens standaardmethoden worden uitgevoerd.

De locatie bestaat uit een scholencomplex met verspreid liggende gebouwen. Daarnaast is er een brandweerkazerne gevestigd in één van deze gebouwen. Rondom de gebouwen ligt vrij veel verharding (schoolplein, parkeerplaatsen) maar er is ook plaats voor gras en borders met bodembedekkers en struiken. Met name aan de noordzijde is het gebouwencomplex van de omgeving afgeschermd door middel van bomen en struiken.

Op de locatie is een agro- en leisurepark gepland. Deze wordt waar mogelijk ingepast in de bestaande bebouwing. Er zal echter ook sloop plaatsvinden. Zowel de sporthal en aangrenzende locatie van de brandweer als een vleugel met leslokalen worden gesloopt.

De in bijlage 3 opgenomen foto’s geven een duidelijk beeld van de huidige situatie (juli 2017) van het terrein.

4 Resultaten

Onderstaand volgen de resultaten en eerste conclusies van het uitgevoerde veldbezoeken in relatie tot het planvoornemen.

4.1 Flora

Tijdens de veldbezoeken zijn zowel op de gevels van de te slopen c.q. te transformeren bebouwing als op het maaiveld geen beschermde wilde planten aangetroffen.

Conclusie: er zijn geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroep.

4.2 Vogels

Uit de bevindingen van de veldbezoeken blijkt dat het plangebied voor een aantal soorten vogels geschikt is als onderdeel van het leefgebied. De aanwezige bomen en struiken kunnen dienen als broedgelegenheid. Daarnaast is het gehele gebied geschikt als foerageergebied, echter zullen niet alle vogelsoorten van het gebied gebruik maken. Met name voor vogels die in het "stedelijk" gebied voorkomen zijn binnen het plangebied gunstige biotopen aanwezig. Voor bos- en struweelvogels zijn minder geschikte biotopen aangetroffen. Voor weide- en watervogels zijn binnen het plangebied geen geschikte biotopen aanwezig.

Tijdens de veldbezoeken zijn enkel individuen waargenomen van de merel, kraai, koolmees, kauw en boerenzwaluw. Binnen het plangebied zijn geen vogelnesten aangetroffen. Een sporenonderzoek heeft geen extra informatie opgeleverd.

Het verloren gaan van verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals de huismus, gierzwaluw, uilen en roofvogels kan worden uitgesloten. Er zijn namelijk geen sporen van uilen (o.a. braakballen) en roofvogels gevonden en bomen met geschikte holtes voor deze soorten ontbreken. Voor de gierzwaluw zijn er vanwege onder andere het ontbreken van voldoende hoge en steile hellende daken sowieso geen geschikte nestgelegenheden aanwezig. De gierzwaluw is bovendien een echte stadsbewoner en kan op basis van verspreidingsgegevens worden uitgesloten. Voor de huismus geldt dat geschikte holtes ontbreken in de te slopen en te transformeren bebouwing.

Conclusie: een aantal vogelsoorten benut het plangebied als foerageergebied. Dit vormt echter geen belemmering voor het planvoornemen. Wel wordt bij de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden verwezen naar het in hoofdstuk 5 omschreven protocol. Het plangebied kan bovendien als foerageergebied in gebruik blijven.

4.3 Grondgebonden zoogdieren

Tijdens de veldbezoeken zijn geen exemplaren of voortplantings- en/ of verblijfplaatsen van soorten aangetroffen die zijn beschermd volgens de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Voor minder algemene soorten (nationaal beschermde soorten die niet zijn vrijgesteld in de Wnb), zoals de das, is een dergelijke locatie niet geschikt om er te

verblijven of voort te planten. Er zijn voorts geen latrines, markeerpoepjes of andere aanwijzingen (prooiresten) van aanwezigheid van marterachtigen aangetroffen. Ook zijn er geen verblijfplaatsen van de eekhoorn gevonden. De eekhoorn en enkele algemeen voorkomende soorten zoals de mol en bepaalde muizen, kunnen bovendien gebruik blijven maken van het omliggend groen om er te foerageren of te verblijven.

Conclusie: er zijn geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroep.

4.4 Vleermuizen

Tijdens de veldbezoeken zijn er geen sporen (o.a. ontlasting) aangetroffen die de aanwezigheid van vleermuizen bevestigen. Met name de ligging nabij de grens van de bebouwde kom maakt het onderzoeksgebied voor vleermuizen in potentie wel geschikt als mogelijke verblijfplaats en als onderdeel van het foerageergebied.

Boombewonende vleermuizen verblijven in gaten, holen of scheuren (o.a. onder boomschors) van voornamelijk grote bomen. Voor de binnen het plangebied vermoedelijk te kappen bomen (ter plaatse van het beoogde parkeerdek) geldt dat voor vleermuizen geschikte gaten, holen of scheuren ontbreken. Gezien het vorenstaande wordt een nader onderzoek naar boombewonende vleermuizen derhalve niet noodzakelijk c.q. zinvol geacht.

Op basis van de uitgevoerde gevelinspecties valt echter niet uit te sluiten dat vleermuizen van de te slopen c.q. te transformeren bebouwing gebruik maken als verblijfplaats. Het gaat hierbij om enkele voldoende hoog gelegen open stootvoegen bij het gebouw van de brandweer en de aangrenzende sporthal. Deze panden worden namelijk gesloopt om de nieuwbouw van een hotel mogelijk te maken. De aanwezige spouwruimtes kunnen dienen als verblijfslocatie. Een aantal van voornoemde stootvoegen is overigens niet toegankelijk, aangezien deze zijn gevuld met bijenbekjes. Op enkele plaatsen zijn de open stootvoegen echter zonder deze roostertjes uitgevoerd (of zijn ze er uitgevallen).

Conclusie: vleermuizen benutten het plangebied mogelijk als foerageergebied. Foerageergebied is echter alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. Als de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden, valt een verstorend effect op foeragerende vleermuizen ten gevolge van deze werkzaamheden uit te sluiten. Negatieve effecten op vaste vliegroutes worden eveneens niet verwacht. Ondanks dat er geen concrete aanwijzingen zijn dat vleermuizen voornoemde te slopen bebouwing benutten als verblijfplaats zal nader onderzoek moeten uitwijzen of er vleermuizen verblijven in de aanwezige spouwruimtes. Indien er vaste verblijfslocaties worden aangetroffen is een ontheffing op de Wnb noodzakelijk en kan de beoogde sloop daarna pas worden uitgevoerd.

4.5 Amfibieën, reptielen en vissen

Er is binnen het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig. Binnen het plangebied zijn derhalve geen vissen aanwezig. Wel stroomt op relatief korte afstand de Selzerbeek zodat voortplantingswater van amfibieën niet kan worden uitgesloten. Tijdens de veldbezoeken zijn er echter geen amfibieën en reptielen waargenomen. Een sporenonderzoek heeft eveneens niets opgeleverd. Strikt beschermde soorten amfibieën en reptielen worden op basis van terreinkenmerken en verspreidingsgegevens niet verwacht.

Conclusie: er komen geen beschermde soorten vissen, reptielen en amfibieën voor in het plangebied. De eventuele aanwezigheid van niet beschermde soorten reptielen en amfibieën zoals bijvoorbeeld de gewone pad en bruine kikker vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroep.

4.6 Ongewervelden/ overige soorten

Beschermde soorten ongewervelden en overige soorten zijn niet waargenomen en ook niet te verwachten binnen het plangebied. Een aantal algemeen voorkomende, niet beschermde soorten ongewervelden en overige soorten maken mogelijk gebruik van het plangebied. Beschermde soorten stellen specifieke eisen aan een biotoop en gezien de afwezigheid van oppervlaktewater binnen het plangebied is het terrein voor veel soorten nauwelijks geschikt.

Conclusie: er zijn geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

5 Conclusies

Doel van het onderhavige onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving.

5.1 Beschermde gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van provinciale natuur- en landschapszones. De provincie Limburg hanteert geen externe werking voor dergelijke natuurgebieden. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is relatief beperkt. Gezien de beperkte aard van de beoogde ingreep (herontwikkeling) valt een significant negatief effect echter uit te sluiten.

5.2 Soorten

Er wordt in het kader van de Wet natuurbescherming nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora
Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen.

Vogels
Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen verstorende werkzaamheden zoals sloop- en bouwwerkzaamheden of de verwijdering van beplanting (aanwezige bomen en struiken) mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren
Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen
Mogelijk wordt er door vleermuizen gefoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. Als de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden, valt een verstorend effect op foeragerende vleermuizen ten gevolge van deze werkzaamheden uit te sluiten. Negatieve effecten op vaste vliegroutes worden eveneens niet verwacht. Ondanks dat er geen concrete aanwijzingen zijn dat vleermuizen de te slopen bebouwing benutten als verblijfplaats zal nader onderzoek moeten uitwijzen of er vleermuizen verblijven in met name de aanwezige spouwruimtes. Indien er vaste verblijfslocaties worden aangetroffen is een ontheffing op de Wnb noodzakelijk en kan de beoogde sloop daarna pas worden uitgevoerd.

Amfibieën, reptielen en vissen
Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten
Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroep.

5.3 Algemene zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

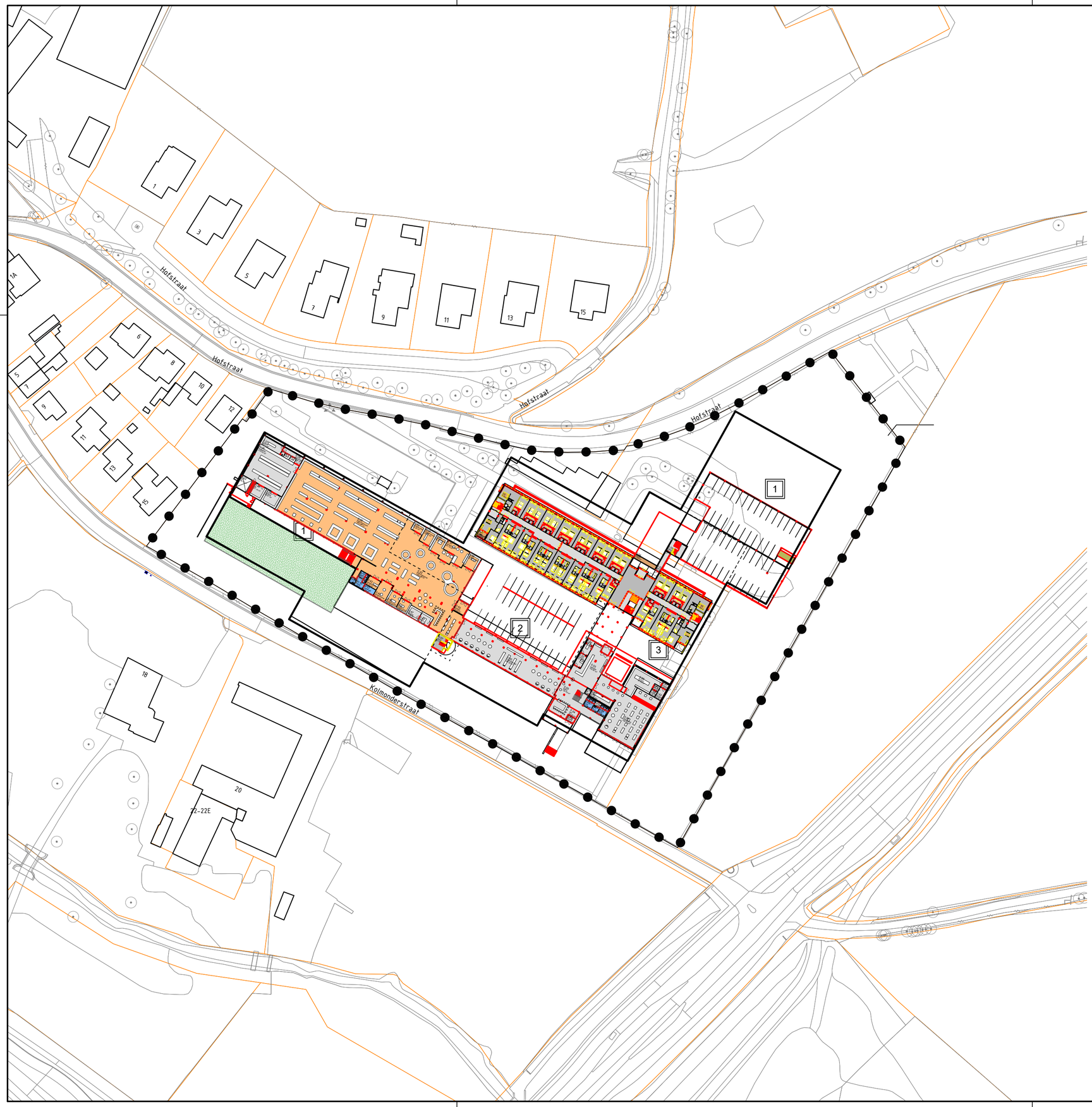
Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

5.4 Eindconclusie

In onderstaande drie punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen (protocollen) met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- nader onderzoek naar vleermuizen is noodzakelijk vanwege de beoogde sloop van het pand van de brandweer en de aangrenzende sporthal (locatie nieuwbouw hotel);
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

BIJLAGE 1:



Plangebied

Omgevingsvisie Oirschot

Enkelbestemmingen

GD — Gemengd

Dubbelbestemmingen

WR-A — Waarde - Archeologie

WR-E — Waarde - Ecologie

Gebiedsaanduidingen

milieuzone - bodembeschermingsgebied

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

1 — maximum aantal bouwlagen

35 — maximum bouwhoogte (m)

Gemeente Gulpen-Wittem

Agroproductie Leisurepark

bouwplan

N

project	401401.20161758		
formaat	A2	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	ing R. Durville	concept	22-06-2017
idn	NL.IMRO.1729.BPDNHOAF-ON02		

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE
w www.rho.nl
e info@rho.nl

BIJLAGE 2:

k **moo**

m
S gë ë Së ë ë V ë Vë ë /gSW0 ë ë ë
ë ë ë ëë ë ë 5g
ë 5O gSW ë 5gë
/ 40 ë ë ëë ë
5

a ëë 8; g
m j ë ë ë ë
m 7A47A4978A 8@E8;
a g e4978A499;
p
8D?4: 8:

o ë Mg ë l ë ë gSWE
m E7B77 9:?@::
T4 ë E ë gSWN ë 5

8D? 4 : 8:	ëë ë			ë		ë			ë			ë	ë ë	ë		ë	
Fv	; B	8	8			:	B			8		8					
							: ?	9D									
r					8	8											
F 2 5	89					?				9							
kF 2 v5	89					8?				9							
j	9@A	: 9	; D	?	9	8B	: @	: 7		9		98	97	8	9	D	9
m LFLGOSHLGOSNFN	AA, 68,	877, 67,	877, 67,	; 7, 67,	877, 67,	: ; , 68?,	D@, 67,	AA, 6; ,		7, 67,		; B, 68: ,	97, 67,	877, 67,	7, 6877,	AD, 67,	??, 67,
				ëë												ëë	ëë
F	8DDA4978A	977A4978A	977A4978A	977A4978A	977A4978A	977A4978A	977A4978A	977A4978A	977A4978A	977A4978A	977A4978A	977A4978A	977A4978A	977A4978A	977A4978A	977A4978A	977A4978A

b ë h ëë ë 3 3 3
3 3 3 3 3 ë 3 ë 3 ë 3 3
3 3 3 ë 3 3 3 ë ë 3
3 3 3 ë ë 3 3 ë 3 3
ë ë 5h ë ë 3 3 ë ë 3
ë 3 3 ë 3 3 3 3 ë ë 3
ë / 3 ë ë ë 0 ë ë 5

Fv

b ë ëë k e ëë 5k
e ë k 5S ë k e / ëë
ë ë k ëë ë 0E

ëë ë	Q k e 8? 978?
	Q k e 8? 978?
	Q k e 8? 978?
ë	Q k e ; 977D
	Q k e ; 977D
	Q k e ? 977;
ë	Q k e ; 977D
	Q k e ; 977D
	Q k e 8? 978?
ë	Q k e ; 977D
ë ë	k e
ë	k e
	Q k e 8? 978?
ë	Q k e 8? 978?
	Q k e ? 977;/80

O ë p gë ë ë ëë :58

r

O ë p gë ë ë ëë :59

O ë ë p gë ë ë ëë :5;
S ë Q ë ëë ë ëë ë
5p ë ë ë
ëë ëë 5

2 5

O ë ë p gë
ë ë ëë :5
S ë Q ë 5

j

a ëë ëë ë ë ëë 5f
ë ëë E

- F
- ë ëë ë ë ëë F
- ëë ë ëë ë 5

b ë /10 ëë ë ë ëë ë ë
ë ë 5a ë ë ë ëë ë
ëë 5h ë ë ë
5

o ë 5T
? ë E/80 3/90 3/:0 3/;0
/?0 ëë 5S ë ë ë ë
3 ëë ëë ë g ë 5S
ë ë 9 : ë g ë 5b
ëë ë 5
S ë

m

o ë ë 74759? 9 ë 8 9 ëë ëë
ëë 5S ë ëë ë ëë E
F ë ë F ëë ë ëë ë
5S ë ë ë ëë ëë
ë 4 /605

S ë 87 ë
5O ëë ë ë ë 5b ë ë ëë
ë 5

BIJLAGE 3:

Fotobijlage: 1706/086/RV-01, Hofstraat 14 te Nijswiller

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Foto 4

Foto 5

Foto 6

Foto 7

Foto 8

Foto 9

Foto 10

Foto 11

Foto 12

Foto 13

Foto 14

Foto 15

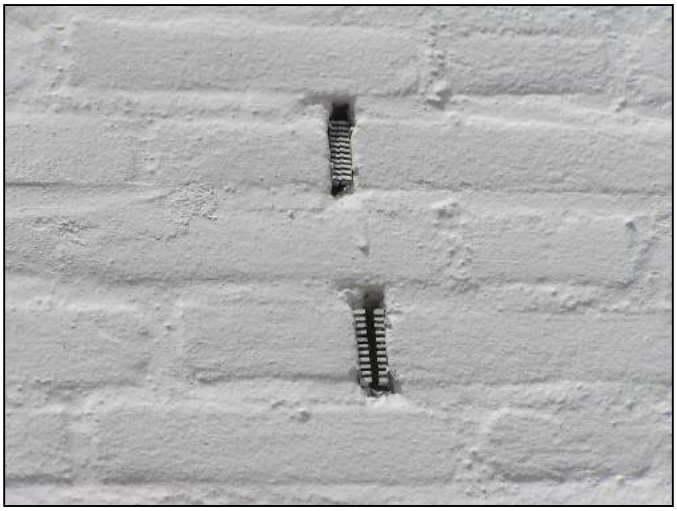


Foto 16

Foto 17

Foto 18

Foto 19

Foto 20

Foto 21

Foto 22

Foto 23

Foto 24

Foto 25

Foto 26

Foto 27

Foto 28

Foto 29

Foto 30

Foto 31

Foto 32

Foto 33

Foto 34

Foto 35

Foto 36

Foto 37

Foto 38

Foto 39

Foto 40

Foto 41

Foto 42

Foto 43

Foto 44

Foto 45

Foto 46

Foto 47

Foto 48

Foto 49

Foto 50

Foto 51

Foto 52

Foto 53

Foto 54

Foto 55

Foto 56

Foto 57

Foto 58

Foto 59

Foto 60

Foto 61

Foto 62

Foto 63

Foto 64

Foto 65

Foto 66

Foto 67

Foto 68

Foto 69

Foto 70

Foto 71

Foto 72

Foto 73

Foto 74

Foto 75

Foto 76

Foto 77

Foto 78

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
Het bestemmingsplan 'D'n Hoaf Nijswiller' met identificatienummer NL.IMRO.1729.BPDNHOAFNIJSWILLER-ON01 van de gemeente Gulpen-Wittem.

1.2 bestemmingsplan:
De geometrisch bepaalde planobjecten de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtererfgebied:
Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.6 administratieve dienstverlening:
Een beroep of bedrijfsmatige activiteit gericht op administratieve dienstverlening, zonder een publiekaantrekkend karakter, dan wel met een baliefunctie.

1.7 agrarisch gebruik:
Het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.8 Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg (ALP):
Een combinatie van retail, horeca, leisure en productie (tot ten hoogste milieucategorie 3.2) waarbij leren, beleven en recreëren hand in hand gaan en bezoekers kennis kunnen maken met grondstoffen en producten uit Zuid-Limburg. Relatief kleinschalige productiebedrijven tonen de verwerkingsprocessen van deze grondstoffen tot streekeigen producten, welke op de locatie gekocht kunnen worden. Complementair aan het concept van agro leisure park kunnen een winkel, verblijfsrecreatie, congresdoeleinden en andere gezien de aard, omvang en intensiteit bij voorgaande passende functies plaatsvinden of ontwikkeld worden.

1.9 'agro-leisure concept':
Een combinatie van aantoonbaar samenhangende, elkaar aanvullende of ondersteunende functies en activiteiten, gericht op een combinatie van enerzijds voedselontwikkeling en -beleving, productie, verkoop, dienstverlening, promotie, educatie, beurzen en congressen gericht op streekgebonden agro-food producten en anderzijds een leisure concept met vrijetijdsbesteding bestaande uit horeca, verblijf, expositie en evenementen gericht op het Heuvelland en de Limburgse en Eurregio (Maas-Rijn) streekgebonden agro-food producten.

1.10 ambacht(elijke):
Het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt.

1.11 archeologische waarde:
De aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.12 bebouwing:
Één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.13 bedrijf:
Een vorm van een organisatie van mensen en middelen met als doel het vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van producten of het verlenen van diensten aan andere organisaties of particulieren.

1.14 bedrijfsdoeleinden:
Vormen van bedrijf vergelijkbaar met of zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels: 'toegesneden lijst van bedrijfstypen' en ontleend aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering VNG.

1.15 bedrijfsgebouw:
Een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.16 bedrijfsvloeroppervlak:
het vloeroppervlak van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

1.17 brutovloeroppervlak (bvo):
De totale oppervlakte van de ruimte(n) van een op vloerniveau gemeten langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsmuren en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen over alle bouwlagen van een gebouw.

1.18 bedrijfswoning:
Een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) één persoon, gezin of andere groep van personen, van wie huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

1.19 besluit omgevingsrecht:
Besluit van 25 maart 2001, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.20 bestaand:
Aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.21 bestemmingsgrens:
De grens van het bestemmingsvlak.

1.22 bestemmingsvlak:
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 bouwen:
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.24 bouwgrens:
De grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag:
Een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.26 bouwperceel:
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.27 bouwperceelgrens:
De grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak:
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.29 bouwwerk:
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.30 bijgebouw:
Een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat bouwkundig of architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.31 coffeeshop:
Een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van verdovende en/of hallucinerende stoffen voor consumptie al dan niet ter plaatse, dan wel van hulpmiddelen om deze stoffen zelf te produceren. Als nevenactiviteit is sprak van het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor consumptie ter plaatse.

1.32 congresdoeleinden:
Een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verhuren van zalen ten behoeve van congressen, seminars, of daarmee gelijk te stellen activiteiten.

1.33 consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijven:
Het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis gebonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteit zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd**.**

1.34 cultuurhistorische waarde:
De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.35 dagrecreatie:
Verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting elders mee gepaard gaat.

1.36 dagrecreatieve voorzieningen:
Recreatie-elementen ten behoeve van dagrecreatie activiteiten of vormen van dagrecreatie op een bepaalde plaats die niet gericht zijn op het verstrekken van een nachtverblijf, zoals wandelpaden, lig- en speelweiden, trimbanen, uitzichtheuvels, observatiepunten, speelvijvers of picknickplaatsen.

1.37 detailhandel (activiteit):
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit (al dan niet met bezorg- en/of afhaalservice).

1.38 detailhandel in dagelijkse goederen:
Voedings- en genotmiddelen, levensmiddelen algemeen assortiment en artikelen op het gebied van persoonlijke en huishoudelijke verzorging.

1.39 detailhandel in niet-dagelijkse goederen:
Alle artikelen die niet behoren tot de dagelijkse artikelensector.

1.40 DKW-producten (Droge Kruideniers Waren):
Een verzamelgroep houdbare voedingsmiddelen en overige dagelijkse goederen, niet zijnde de versproducten.

1.41 (kleinschalige) detailhandel:
Detailhandel met een kleinschalige uitstraling, welke een zekere mate van verbondenheid heeft met de bestemming zoals weergegeven in artikel 3 lid 1.

1.42 dienstverlening:
Het bedrijfsmatig/beroepsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten, met uitzondering van een garagebedrijf en seksinrichting.

1.43 erosie:
Uitslijting en wegspoeling van bodemmateriaal door stromend water.

1.44 evenement:
Elke voor publiek toegankelijke verrichting van tijdelijke aard in bebouwing, openlucht of tijdelijke objecten, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, vermaak, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden, welke een zekere mate van verbondenheid heeft met de bestemming van gronden en bebouwing.

1.45 evenemententerrein:
Een terrein bedoeld en geschikt voor het houden van regelmatig (bijvoorbeeld jaarlijks) terugkerende meerdaagse evenementen.

1.46 functie:
Doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan.

1.47 gebouw:
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.48 gebruiksoppervlak (GBO):
Het oppervlak gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingswanden die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen.

1.49 geluidwerende voorziening:
Een aarden wal of grondlichaam of bebouwingsconstructie bestemd om het geluid van het verkeer voor een fors deel tegen te houden of te absorberen.

1.50 gemeenschapsvoorziening:
Een voorziening ten dienste van de gemeenschap met een maatschappelijke dienstverlenende functie gericht op het sociaal functioneren van personen en groepen.

1.51 groothandel:
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.52 handel:
Het kopen, verkopen of ruilen van producten.

1.53 hoofdfunctie:
Een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden als zodanig mag worden gebruikt.

1.54 hoofdgebouw:
Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel valt aan te merken.

1.55 horeca:
Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies zoals een (eet)café, restaurant en hotel, en/of een zaalaccommodatie voor zowel de recreatieve markt als de zakelijke markt. Bij een horecavoorziening zijn veelal personeel en functies gericht op de verzorging permanent aanwezig (o.a. receptie, kamermeisjes, ontbijtservice, bar).

1.56 categorie 1 'lichte horeca/dagzaken'

Hieronder vallen horecabedrijven die voor wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen (winkelondersteunende horeca) of verbreding van ter plaatse toegestane bedrijfsactiviteiten, waar kleine etenswaren en drank verstrekt worden al dan niet in combinatie met eventuele bezorg- en/of afhaalservice. Deze zaken zullen voor wat betreft openingstijden ook aansluiten bij de winkelvoorzieningen/toegelaten bedrijfsactiviteiten. Criterium is de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke verordening. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden. Het is alleen toegestaan alcoholische dranken te schenken tijdens winkeltijden.
De volgende horeca-inrichtingen vallen onder categorie 1:

1. broodjeszaak;
2. croissanterie;
3. koffiebar;
4. lunchroom;
5. tearoom;
6. ijssalon (hoofddoel verstrekken van consumptie-ijs voor gebruik ter plaatse);
7. traiteur (iemand die spijzen bereidt en aan huis bezorgt);
8. en naar aard hiermee vergelijkbare inrichtingen.

1.57 categorie 2 'horeca'

Hierbij gaat het om zaken die geheel of in overwegende mate zijn gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren al dan niet voor consumptie ter plaatse met eventueel bezorg- en/of afhaalservice. Vergeleken met categorie 1 hebben zij een drank & horecavergunning (zoals bistro, restaurant, eetcafé) en/of zijn zij gedurende langere tijden geopend. De volgende horeca-inrichtingen vallen onder categorie 2:

1. bistro;
2. brasserie;
3. restaurant;
4. proeflokaal in combinatie met eten;
5. en naar aard hiermee vergelijkbare inrichtingen.

1.58 categorie 3 'middelzware horeca'

Hieronder vallen zaken waarbij de exploitatie geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, eventueel in combinatie met het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd (zwaartepunt is verstrekken van dranken). Voor een goed functioneren zijn deze zaken ook een gedeelte van de nacht geopend. In principe valt ook het proeflokaal onder categorie 3, echter als het proeflokaal gecombineerd wordt met eten, valt het onder categorie 2.

De volgende horeca-inrichtingen vallen onder categorie 3:

- café;
- eetcafé;
- danscafé;
- grand café;
- bierhuis;
- biljartcentrum/snookercafé;
- proeflokaal.

1.59 categorie 4 'nachtverblijf'
Zaken van deze categorie zijn geheel of in overwegende mate gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Dat kan worden gecombineerd met bijvoorbeeld een restaurant;

De volgende horeca-inrichtingen vallen onder categorie 4:
- hotel;
- motel;
- pension;
- overige logiesverstrekkers.

1.60 categorie 5 'zware horeca'
Met de zware horeca worden de zaken aangeduid die gelet op vloeroppervlakte veel bezoekers trekken en waar geluid een belangrijk onderdeel is van de bedrijfsvoering. Onder deze categorie vallen zaken die geheel of in overwegende mate zijn gericht op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot dansen, al dan niet met livemuziek en al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende dranken en etenswaren. Het casino is ook bij deze categorie zware horeca geplaatst, gelet op de bijzondere wetgeving waarmee deze vorm van vrijetijdsbesteding te maken heeft. Als zodanig veroorzaakt deze categorie aanmerkelijke hinder voor de omgeving.

De volgende horeca-inrichtingen vallen onder categorie 5:
- zelfstandige zalenverhuur/partycentrum (regulier gebruik t.b.v. feesten, muziek, dansevenementen);
- dancing;
- discotheek;
- bar/nachtclub;
- casino of amusementscentrum, met horeca.

In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type indeling van de inrichting.

1.61 hotel:
Een inrichting gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van logies en bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen het bedrijfsmatig ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken alsmede het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie voor congres- en vergaderdoeleinden, feesten en partijen.

1.62 industrie(le):
Een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen c.q. bewerken van goederen, producten en/of stoffen middels of grotendeels middels machines, installaties of anderszins via een geautomatiseerd proces.

1.63 informatievoorziening:
Een ruimte of stand in een gebouw, waar informatie kan worden verkregen over voor de streek karakteristieke bezienswaardigheden, door middel van o.a. foto's, video's, lezingen en tentoonstellingen.

1.64 kantoor:
Een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijke administratieve aard ten behoeve van derden.

1.65 kap:
De volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15°.

1.66 kleinschalig (agrarisch) gebruik:
Gebruik van agrarisch gebied door burgers als bijvoorbeeld schapen- en paardenwei, bestaande paardenbak, volkstuinen en spontane vergroting van het eigen perceel.

1.67 landschappelijke waarde:
De aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

1.68 leisure:
Vrijetijdsvoorzieningen en toeristisch-recreatieve activiteiten, niet zijnde detailhandel en horeca, die ondersteunend zijn aan dan wel een functionele relatie hebben met de binnen een bestemming toegelaten functie(s), gericht op vrijetijdsbesteding met een informatief en recreatief element op het gebied van vermaak, ontspanning, entertainment, gezondheid, cultuur, recreatie of sport en spel.

1.69 leisurevoorziening:
Permanente publieksaantrekkende voorziening ten behoeve van vrijetijdsbesteding op het gebied van vermaak, ontspanning, entertainment, gezondheid, cultuur, recreatie of sport en spel.

1.70 maatschappelijk:
Doeleinden ten behoeve van educatieve, sociale, religieuze, culturele, sportieve, recreatieve, verzorgende en overheidsfuncties.

1.71 maatschappelijke dienstverlening:
Het verlenen van diensten op het gebied van overheids-, educatieve, welzijns- (para-)medische, sociaal-medische, levensbeschouwelijke, sociaal-culturele, recreatieve en sportvoorzieningen.

1.72 milieucategorie:
Milieucategorie zoals omschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering, Den Haag 2009;

1.73 monumentale waarde:
Waarden van zaken, welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde.

1.74 monumenten:
Alle op de plankaart als monument conform artikel 6 Monumentenwet 1988 aangeduide zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde, alsmede terreinen van algemeen belang wegens aanwezigheid daar van voornoemde zaken.

1.75 natuurlijke waarde:
De aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.76 nieuwvestiging:
Het introduceren, in een bepaald gebied, van nieuwe voorzieningen of functie.

1.77 nutsvoorzieningen:
Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.78 omgevingsvergunning:
Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.79 onderbouw:
Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen.

1.80 ondergeschikt bouwdeel:
Een buiten de gevel of de dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een gebouw, zoals een liftopbouw, reclame-uitingen, technische installaties zoals een koelmotor of antenne, een dakvenster, een balkon, een luifel, een galerij, schoorsteen en een bloemenvenster, met uitzondering van een erker c.q. een uitgebouwd gedeelte van een gebouw (ter uitbreiding van het grondoppervlak op de begane grond).

1.81 ondergronds bouwen:
Het beneden de aardoppervlakte, onder peil, realiseren van een bouwwerk.

1.82 onderkomens:
Voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf.

1.83 ondersteunende horeca:
Een inrichting of voorziening die geen (planologische) hoofdbestemming horeca kent maar een ondergeschikte deelactiviteit betreft van de ter plaatse gebezigde hoofdactiviteit, die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, waarbij de openingstijden gelijk zijn aan de openingstijden van de hoofdactiviteit.

1.84 openbare nutsvoorziening:
Een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

1.85 parkeervoorziening:
Elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

1.86 parkeren:
Het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.

1.87 peil:
Het aansluitende afgewerkte maaiveld bij het direct aangrenzende bouwwerk, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein wordt gemeten vanaf de aansluitende, afgewerkte gemiddelde maaiveldhoogte.

1.88 publieksgerichte dienstverlening:
Het verlenen van bedrijfsmatige diensten en/of het uitvoeren dan wel verrichten van bedrijfsmatige handelingen overwegend gericht aan consumenten met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde detailhandel, horeca en/of seksuele dienstverlening.

1.89 recreatie:
Alle activiteiten die in de vrije tijd plaatsvinden en ontspanning als doel hebben.

1.90 recreatief medegebruik:
Het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, en voor plaatsgebonden recreatieve activiteiten, zoals voor sportvisserij, alsmede voor route-ondersteunende voorzieningen en bestaande parkeergelegenheden, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.91 restaurant:
Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

1.92 retail:
De levering van diensten en/of goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument.

1.93 risicovolle-inrichting
1. inrichtingen zoals genoemd in artikel 2 van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) respectievelijk artikel 1b van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
2. inrichtingen die onder het Registratiebesluit Externe Veiligheid vallen;
3. inrichtingen met toxische gassen.

1.94 ruimtelijke kwaliteit:
De kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

1.95 seksinrichting:
Een gelegenheid waarin beroepsmatig, bedrijfsmatig of in clubverband voorstellingen en/of vertoningen van hoofdzakelijk porno-erotische aard plaatsvinden, en/of verkoop en/of uitstalling van hoofdzakelijk goederen van porno-erotische aard plaatsheeft, en/of seksuele diensten/handelingen (van welke aard dan ook) worden verricht.

1.96 seksuele dienstverlening:
Seksuele dienstverlening: een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen.

1.97 smartshop/growshop:
Een bedrijf waar bedrijfsmatig psychoactieve middelen en/of benodigdheden voor de kweek van hennep en/of andere verdovende middelen te koop worden aangeboden, verstrekt of geleverd.

1.98 stedenbouwkundig beeld:
Ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen.

1.99 straatprostitutie:
Het zich in openbaar gebied of in openbare ruimten dan wel in een zich in het openbaar gebied of in openbare ruimten bevindend voertuig, beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander, tegen vergoeding.

1.100 streekgebonden agro-food producten:
Door de Zuid-Limburgse agrarische sector geproduceerde c.q. voortgebrachte producten of grondstoffen alsmede hiervan voor consumptie bewerkte en/of samengestelde producten, waaronder mede begrepen maaltijden, die geproduceerd zijn in de regio Limburg dan wel volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur verbonden zijn met, of kenmerkend zijn voor de regio Limburg/Eurregio Maas-Rijn.

1.101 streekproductenwereld
Een omgeving voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de promotie van, educatie over, het bereiden van (producten en gerechten), het testen/gebruiken/proeven en het verkopen van streekgebonden agro-food producten, waaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of het leveren van goederen.

1.102 terras:
Een buiten de besloten ruimte liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden ten dienste van het horecabedrijf en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt.

1.103 uitstalvloeroppervlak:
De totale oppervlakte binnen het winkelverkoopvloeroppervlak dat specifiek verbonden is aan en bestemd voor het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop, niet zijnde etalageruimten.

1.104 verblijfsrecreatie:
Het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats waarbij recreatief nachtverblijf centraal staat zoals in recreatiewoningen en in een bed en breakfast voor de recreatieve markt. De personen die hier gebruik van maken hebben elders een woon- of verblijfsplaats.

1.105 versmarkt:
detailhandel in agrarische producten zoals vlees, vis, brood, jam etc. waarbij op maximaal 30% van het verkoopvloeroppervlak detailhandel in niet-agrarische producten is toegestaan;

1.106 versproducten:
Alle producten die binnen één tot drie weken, afhankelijk van de toegepaste conserveringsmethodiek, na oogst, vangst, productie of verkoop geconsumeerd dienen te worden.

1.107 voorgevel:
De naar de weg gekeerde zijde van een hoofdgebouw.

1.108 voorzieningen van algemeen nut:
Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.109 wabo:
De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

1.110 waterhuishoudkundige voorzieningen:
Boven- en ondergrondse voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, infiltratie en waterkwaliteit.

1.111 weg:
Een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.112 wet/wettelijke regelingen:
Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen en dergelijke, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.113 winkel:
Een voor het publiek vrij toegankelijk pand met een winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) van minstens 10 m² dat bedoeld is voor de verkoop van detailhandelsartikelen.

1.114 winkelverkoopvloeroppervlak (wvo):
De totale oppervlakte van de voor de consument toegankelijke ruimte (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, ruimte achter de toonbank etc.).

1.115 winkelvloeroppervlak:
De totale oppervlakte van de voor de consument toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.116 woning:
Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.117 zaalverhuurdoeleinden:
Het bedrijfsmatig verhuren van zaalruimte voor horeca-activiteiten ten dienste van uitsluitend zakelijke bijeenkomsten alsmede vergaderingen, productpresentatie, diners, recepties en andere particuliere bijeenkomsten in besloten kring.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:
Tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 het bebouwingspercentage:
Het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:
Vanaf het peil tot het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de dakhelling:
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 de inhoud van een bouwwerk:
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:
De buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:
Vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 de hoogte van een bouwlaag:
De hoogte tussen de bovenkanten van boven elkaar gelegen vloeren, of tussen bovenkant vloer en vlakke afdekking, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter per laag, tenzij de bestaande hoogte van een bouwlaag groter is. Dit met uitzondering van de eerste bouwlaag, welke niet meer mag bedragen dan 6 meter, tenzij de bestaande hoogte van deze bouwlaag groter is.

2.11 ondergeschikte bouwdelen:
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,50 meter.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het 'Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg', in de vorm van een multifunctioneel centrum gericht op en passend binnen het 'Agro-leisure concept' met een noodzakelijk en gewenste samenhang in productie, retail en leisure en tevens met een informatieve functie voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg, met dien verstande dat:
   1. uitsluitend toegestaan zijn functies en activiteiten als bedoeld in 3.1.2, passend binnen de doelstellingen van het 'Agro-leisure concept', die een bijdrage leveren aan de gewenste samenhang en wisselwerking binnen het 'Agro-leisure concept' in het 'Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg';
   2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - streekproductenwereld' een streekproductenwereld is toegestaan;

en tevens voor:

b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' uitsluitend horeca in de categorie 1 'lichte horeca/dagzaken', categorie 2 'horeca' en in de categorie 4 'nachtverblijf';
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeerdek' uitsluitend een parkeergarage;
d. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidwerende voorziening;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - landmark' een belevingselement/uitkijktoren in de vorm en uitstraling van een landmark;

met de daarbij behorende:

f. wegen en paden;
g. erven, terreinen en in- en uitritten;
h. groenvoorzieningen;
i. terrassen;
j. passage(s);
k. openbare verblijfsruimten;
l. voorzieningen van algemeen nut;
m. parkeervoorzieningen;
n. waterhuishoudkundige voorzieningen;
o. gebouwen;
p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde,
q. overige bijbehorende voorzieningen.

3.1.2 Specifiek

Binnen het bepaalde als bedoeld in lid 3.1.1 zijn de op de verbeelding als 'Gemengd' aangeduide gronden specifiek bestemd voor de gebruiksfuncties en activiteiten als aangegeven in de hieronder opgenomen nadere onderdelen:

a. productie;
b. promotie/educatie/verkoop en consumptie;
c. dienstverlening (administratief/maatschappelijk/publieke);
d. verblijf, consumptie en vrijetijdsbesteding;
e. overige voorzieningen.

a Productie

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - productie' zijn de gronden tevens bestemd voor bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten in de vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken (SBI-code 10 en 11) behorende tot maximaal milieucategorie 3.2, niet zijnde risicovolle inrichtingen, met een maximaal gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak van 1.500 m^2, waaronder begrepen:

1. een zuivelfabriek;
2. een ciderfabriek;
3. ambachtelijke bedrijvigheid met betrekking tot voedingsmiddelen en dranken;
4. overige voedselproductie en – bereidingsbedrijven en/of activiteiten;

met daaraan ondergeschikt een proeverijfunctie en informatie-/educatiefunctie.

b Promotie/educatie/verkoop en consumptie

De op de verbeelding als 'Gemengd' aangeduide gronden zijn (tevens) bestemd voor een combinatie en concentratie van activiteiten gericht op het ontwikkelen/professionaliseren, tonen, proeven en verkopen van 'streekgebonden producten' in een samenhangende belevingsruimte, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – streekproductenwereld' met een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 2.000 m^2, voor:

1. 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 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;
2. ondersteunende (dag)horecavoorzieningen in categorie 1 voor de consumptie ter plaatse, aanvullend aan het bepaalde onder a, met dien verstande dat het totale gezamenlijke bruto vloeroppervlak maximaal 150 m² mag bedragen;
3. aanvullend en ondersteunend aan de verkoop van de producten als bedoeld onder a, detailhandel in DKW-producten, waartoe niet gerekend worden de 'streekgebonden agro-food producten' en versproducten als bedoeld onder a, met dien verstande dat het uitstalvloeroppervlak in voornoemde DKW-producten maximaal 600 m² mag bedragen.

c Dienstverlening

De op de verbeelding als 'Gemengd' aangeduide gronden zijn (tevens) bestemd voor:

1. ondergeschikte administratieve dienstverlening uitsluitend ten dienste van de toegelaten functies als bedoeld in 3.1.2 onder a en b;
2. ondergeschikte maatschappelijke dienstverlening in de vorm van expositieruimte(n) en tentoonstellingsruimten, uitsluitend ten dienste en ondersteuning van het bepaalde in lid 3.1.1;
3. ondergeschikte maatschappelijke dienstverlening in de vorm van educatievoorziening(en), uitsluitend ten dienste en ter ondersteuning van het bepaalde in lid 3.1.1;
4. maatschappelijke dienstverlening in de vorm van een brandweerkazerne met bijbehorende voorzieningen;
5. maatschappelijke dienstverlening in de vorm van een voorziening voor sociaal-culturele activiteiten;

6. publieksgerichte dienstverlening op het gebied van advies, ontwerp, inrichting, bemiddeling en informatie met een gezamenlijk maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 250 m², uitsluitend ten dienste en ter ondersteuning van het bepaalde in lid 3.1.1.

d Verblijf, consumptie en vrijetijdsbesteding

De op de verbeelding als 'Gemengd' aangeduide gronden zijn (tevens) bestemd voor:

1. maximaal één hotel functionerend als themahotel voor landschap en streekgastronomie ter ondersteuning van het "agro-leisure concept", met een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 5.000 m^2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
2. horeca in categorie 1 'lichte horeca/dagzaken' en in categorie 2 'horeca' ter ondersteuning van de consumptie van onder meer 'streekgebonden agro-food producten' met een maximale bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte van 750 m²;
3. een zaalaccommodatie voor congres- en zaalverhuurdoeleinden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
4. evenementen, overeenkomstig het bepaalde in 3.5.2;
5. leisurevoorzieningen;
6. dagrecreatieve voorzieningen.

e Overige voorzieningen

De op de verbeelding als 'Gemengd' aangeduide gronden zijn (tevens) bestemd voor:

1. een gebouwde parkeervoorziening met maximaal twee parkeerlagen (= 1 bouwlaag) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeerdek';
2. overige (onbebouwde) parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de tot 'Gemengd' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen;
b. bijgebouwen;
c. bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
d. in afwijking van het bepaalde onder c is, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - landmark', een bouwdeel toegestaan, waarvan de bouwhoogte maximaal 20 meter mag bedragen;
e. in afwijking van het bepaalde onder c is, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeerdek' maximaal 1 trappenhuis toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter, gemeten vanaf de (afgewerkte) vloer van het parkeerdek en een maximaal oppervlak van 25 meter;
f. in afwijking van het bepaalde onder c, is het toegestaan technische installaties op daken te plaatsen die de bouwhoogte ter plekke overschrijden met ten hoogste 2 meter.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder luifels, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan de toegestane hoogte voor gebouwen, met uitzondering van erf- en terreinscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 5 meter, met uitzondering van:
    1. verlichting, vlaggenmasten en plastische kunstwerken, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen;
    2. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
    3. een geluidwerende voorziening ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm', waarvan de minimale hoogte en de maximale hoogte 2 meter dient te bedragen;
    4. voorzieningen ten behoeve van reclamedoeleinden direct nabij de openbare weg, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
c. ter waarborging van de sociale veiligheid;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.3.2 Parkeervoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal, de situering en de omvang van de parkeervoorzieningen:

a. ter voorkoming van parkeerhinder;
b. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. ter waarborging van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid.

3.3.3 Geluidwering

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van geluidwerende voorzieningen:

a. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Hogere bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

a. het straatbeeld ruimtelijk niet onevenredig wordt aangetast;

b. de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. wonen;
b. zelfstandige kantoren;
c. bedrijven of bedrijfsmatige activiteiten anders als bedoeld in 3.1.2 onder a;
d. bedrijven in de milieucategorie 4.1 of hoger;
e. handel anders als bedoeld in 3.1.2 onder b, sub 1;
f. detailhandel anders als bedoeld in 3.1.2 onder b, sub 3;
g. dienstverlening anders als bedoeld in 3.1.2 onder c;
h. vormen van verblijf anders als bedoeld in 3.1.2 onder d, sub 1;
i. verblijfsrecreatie;
j. horeca met uitzondering van het bepaalde in 3.1.1 onder b en 3.1.2 onder b, sub 2 en 3.1.2 onder d, sub 2;
k. recreatie en voorzieningen anders dan bedoeld in 3.1.2 onder d, sub 4 en sub 5;
l. seksinrichtingen;
m. prostitutie;
n. de opslag en verkoop van (consumenten)vuurwerk;
o. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
p. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
q. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
r. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

3.5.2 Evenementen

Een evenement is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. een evenement niet langer duurt dan 2 weken;
b. een evenement niet vaker dan 6 maal per kalenderjaar plaatsvindt;
c. een evenement dat vaker in het jaar plaatsvindt, in totaal niet langer dan 30 dagen duurt;
d. de opbouw en afbraak van eventuele tijdelijke bouwwerken ten behoeve van een evenement moet plaatsvinden in een periode van in totaal niet meer dan 30 dagen zoals bepaald onder punt c;
e. het evenement niet tot gevolg heeft dat de gronden en/of opstallen na afloop van het evenement ongeschikt zijn voor toegestane gebruik zoals bepaald onder 10.1 sub. a t/m e.

3.6 Voorwaardelijke verplichting

3.6.1 Detailhandel in DKW-producten

Detailhandel in DKW-producten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – streekproductenwereld', mag uitsluitend plaatsvinden als onlosmakelijk onderdeel van het agro leisure concept als bedoeld in lid 1.9.

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 lid 1.9, wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

3.6.2 Geluidwerende voorziening

De gronden met de bestemming 'Gemengd', mogen niet eerder in gebruik genomen worden voor de gebruiksfuncties als bedoeld in lid 3.1.1 onder a juncto lid 3.1.2 onder a en b, dan nadat de geluidwerende voorziening als bedoeld in lid 3.2.3 onder c, sub 3 is gerealiseerd.

Het is bovendien niet toegestaan om het gebouw te gebruiken voor de functies als bedoeld in lid 3.1.1, onder a juncto lid 3.1.2 onder a en b, zonder instandhouding van de geluidwerende voorziening als bedoeld artikel 3.2.3 onder c, sub 3.

3.6.3 Parkeren

Gronden mogen alleen gebruikt worden ten behoeve van de functies zoals bedoeld in lid 3.1.1, juncto lid 3.1.2 indien voldoende parkeerplaatsen zijn gerealiseerd en/of in stand gehouden worden conform de parkeernormen van de op dat moment van toepassing zijnde 'Beleidsnota Parkeernormen en parkeerfonds Gulpen-Wittem', dan wel aan nieuwe dan wel gewijzigde parkeernormen, als deze in werking zijn getreden.

Artikel 4 Waarde - Ecologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse bestemmingen zijn de desbetreffende regels, voor zover niet strijdig met dit artikel, van toepassing, met inachtname van de voorrangsregels uit lid 11.2.

4.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.2.1 Vergunningsplichtige werken of werkzaamheden

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
c. het bebossen van gronden ten behoeve van houtproductie;
d. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschroeiingen en het graven en/of aanleggen van waterlopen;
e. het aanleggen van voorzieningen voor de opvang van hemelwater en de afvoer van hemelwater vanaf een dergelijke voorziening.

4.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.2.1 is niet van toepassing voor:

a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning /ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

4.2.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.2.1 zijn slechts toelaatbaar:

a. indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind;
b. voor zover de werken of werkzaamheden de ecologie van de aanwezige natuurwaarden en/of soorten niet aantasten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Afwijkende maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

6.2 Ondergronds bouwen

6.2.1 Uitvoeren van ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

6.2.2 Bouwen van ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. in aanvulling op het bepaalde onder a is bij ondergrondse bouwwerken geen toegang van buitenaf toegestaan, met uitzondering van bestaande ondergrondse bouwwerken;
c. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
d. in aanvulling op het bepaalde onder a en b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. het zwembad dient te worden gebouwd op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
    2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor gebouwen als opgenomen in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
    3. het zwembad mag uitsluitend voor leisurematig gebruik worden benut;
e. de bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 6 meter onder peil.

6.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2 onder d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

6.3 Extra bouwlaag

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3.2.2 onder c voor een overschrijding van de maximum goot- en bouwhoogte ten behoeve van maximum één extra bouwlaag onder voorwaarde dat:

a. de noodzaak voor de uitbreiding aangetoond wordt;
b. deze uitbreiding op een stedenbouwkundige verantwoorde wijze plaatsvindt en aansluit op de bestaande stedenbouwkundige structuur;
c. de uitbreiding in hoogte geen negatief effect heeft op milieu, flora- en fauna, geluid, luchtkwaliteit, verkeerskundige aspecten en externe veiligheid;
d. er niet meer dan drie bovengrondse bouwlagen mogelijk zijn, dit met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

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

a. een seksinrichting en een sekswinkel;
b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
c. een (inter)nationale fastfoodketen;
d. horeca van categorie 3 'middelzware horeca'of horeca van categorie 5 'zware horeca';
e. het telen, bewerken en verhandelen van soft- en harddrugs;
f. straatprostitutie;
g. evenementen als deze:
    1. qua uitstraling niet passend zijn bij het Agro Leisure Park, tenzij het een evenement betreft vanuit de sociaal-culturele achtergrond vanuit de betreffende gemeenschap;
    2. langer duurt dan 2 weken;
    3. vaker dan 52 maal per kalenderjaar plaatsvindt;
    4. een evenement dat vaker in het jaar plaatsvindt, in totaal langer dan 30 dagen duurt;
    5. de opbouw en afbraak van eventuele tijdelijke bouwwerken ten behoeve van een evenement plaatsvindt in een periode die groter is dan 30 dagen zoals bepaalde in sub 4;

alsmede

h. het binnen het plangebied exploiteren van een zelfstandige winkel in DKW-producten als bedoeld in lid 1.40, niet zijnde een onderdeel van de streekproductenwereld als bedoeld in lid 1.101;
i. het gebruik of gebruiksfuncties niet passend binnen het agro-leisure concept als bedoeld in lid 1.9.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 'milieuzone - bodembeschermingsgebied'

Binnen het bodembeschermingsgebied Mergelland is duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Het streven is naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Provinciale Milieuverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken ten behoeve van gebouwen ten dienste van het openbaar nut

In afwijking van de desbetreffende bepalingen van het plan kan het bevoegd gezag, voor zover daarvoor geen bijzondere bevoegdheid in deze regels is opgenomen, omgevingsvergunning verlenen voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van het verkeer en de waterhuishouding of ten dienste van het openbaar nut -met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen-, mits deze bouwwerken geen grotere oppervlakte dan 15 m^2 en geen grotere goothoogte dan 3 meter hebben.

In de omgevingsvergunning kunnen nadere eisen worden gesteld ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van minimum en maximum maten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de regels ten behoeve van het afwijken van de voorgeschreven minimum en maximum maten, voor zover daarvoor geen bijzondere bevoegdheid in deze regels is opgenomen en mits deze niet meer dan 10% worden veranderd en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. In gevallen waarin reeds uit hoofde van de regels in de respectievelijke artikelen een (omgevings)vergunning/ontheffing is verleend mag niet nogmaals op grond van onderhavige bepalingen een omgevingsvergunning worden verleend.

9.3 Afwijken met 10%

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de regels mits:

a. de afwijkingen niet meer bedraagt dan 10%;
b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
c. de betrokken gronden niet zijn bestemd voor 'Natuur';
d. het bepaalde in de dubbelbestemmingen in acht wordt genomen;
e. de afwijking niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap en de aanwezige c.q. aangrenzende natuurlijke waarden niet worden geschaad;
f. er een duidelijke ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering tot stand wordt gebracht.

In die gevallen waarin reeds uit hoofde van de regels in de respectievelijke artikelen een afwijking is verleend mag niet nogmaals op grond van onderhavige afwijkingsregel hiervoor een omgevingsvergunning worden verleend.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen bij het in geringe mate overschrijden van de bouwgrenzen, mits dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken met dien verstande, dat de overschrijding niet meer dan 2 meter mag bedragen.

10.2 Procedure wijziging

Burgemeester en wethouders volgen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de procedure als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

10.3 Wijziging in de bestemming Agrarisch met Waarden – Natuur- en Landschapswaarden

Burgemeester en Wethouders kunnen, na een periode van 5 jaar (ingaande bij vaststelling van dit plan), de bestemming 'Gemengd' (deels) wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Natuur- en Landschapswaarden', mits:

a. de ontwikkeling van het Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg als bedoeld in lid 1.8 om welke reden dan ook geen doorgang vindt;
b. zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde onder artikel 6 van deze regels behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gulpen-Wittem als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.17290000BPLBUI2009v1.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luidden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

11.2 Voorrangsregeling

11.2.1 Strijdigheid belangen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, blijft het belang van de dubbelbestemming overeind. De dubbelbestemming vormt het toegevoegde na te streven nieuwe beleid en levert als zodanig extra criteria op voor de uit te voeren toetsing bij de wijzigingsbevoegdheid. Kan bij wijziging niet aan deze criteria worden voldaan en/of wordt op enig vlak onevenredige schade aangebracht dan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

11.2.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat, gelet op het totaalbeleid voor de kern, dubbelbestemmingen gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing.

Uitzondering hierop, in de vorm van nevenschikking, is mogelijk, wanneer compensatie van eventueel verlies aan kwaliteit is gegarandeerd.

11.3 Parkeren

11.3.1 Parkeereis

a. Bij de afgifte van een omgevingsvergunning wordt het aantal te realiseren parkeerplaatsen bepaald conform de 'Beleidsnota Parkeernormen en parkeerfonds Gulpen-Wittem';
b. in afwijking van het bepaalde onder a mag getoetst worden aan nieuwe dan wel gewijzigde parkeernormen, als deze in werking zijn getreden en leiden tot een lagere parkeernorm.

11.3.2 Afmetingen parkeerruimte

De in lid 11.3.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's en touringcars. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen zoals opgenomen in de ASVV 2012 met de daarin vermelde tussenmaten en rijbaanbreedte worden aangehouden.

11.3.3 Afwijken van de parkeereis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.3.1 voor het afwijken van de parkeernormen, onder voorwaarde dat:

a. uit een parkeeronderzoek blijkt dat meer of minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn;
b. het voldoen aan de in lid 11.3.1 genoemde parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit dat er een bijzonder gemeentelijk belang met de verwezenlijking is gemoeid of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerplaatsen wordt voorzien.
c. aantoonbaar is dat op acceptabele afstand parkeercapaciteit aanwezig is. Als dit parkeerplaatsen zijn die behoren tot het openbaar aanbod, dient via een parkeerdrukmeting te worden aangetoond dat er op momenten dat er gebruik van de parkeerplaatsen wordt gemaakt, voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

11.3.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in lid 11.3.1 indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als "Regels van het bestemmingsplan 'D'n Hoaf Nijswiller'".

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Regels

Bijlage 1 Toegesneden lijst van bedrijfstypen

Bijlage 2 bij de regels:
toegesneden lijst van bedrijfstypen

Inleiding

Voornaamste criterium voor het al dan niet toelaten van bedrijfsactiviteiten is dat bedrijven qua omvang en aard passen binnen de kern, geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen kan plaatsvinden en geen vergroting van de milieubelasting optreedt.

Hiertoe worden gerekend bedrijven tot maximaal categorie 2 binnen de bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf (na wijziging) en categorie 3 als vervanging van bestaande bedrijven.

Aan de vestiging van grootschalige industriële bedrijven, transportbedrijven, groothandels- en detailhandelsbedrijven, toonzalen, bouw- en sloopbedrijven, grootschalige horeca-activiteiten en bedrijfsactiviteiten die naar aard en invloed op de functies en waarden van het landelijk gebied hiermee zijn te vergelijken, wordt geen medewerking verleend. Deze dienen zich op een daartoe ingericht bedrijventerrein te vestigen.

De toegesneden lijst is tevens getoetst aan de gedeeltelijke ligging in het grondwaterbeschermingsgebied.

Indeling

De staat “bedrijfstypen: bedrijven” omvat de bedrijfstypen met de desbetreffende SBI-codes. Voor elk bedrijfstype zijn kenmerken zoals afstanden tot een rustige woonwijk weergegeven. De weergegeven kenmerken zijn van toepassing op ‘gemiddelde’, moderne bedrijven binnen een bedrijfstype. Hierbij is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties. Het komt echter ook voor dat bedrijven opslagen of installaties hebben, die anders dan ‘normaal’ zijn voor die bedrijven. Voor die gevallen is de staat “bedrijfstypen: opslagen en installaties” opgesteld.

Richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de richtafstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaarde normen houden.
Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gekozen:

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

De afstand geldt in principe tussen de perceelgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

De volgende afstanden worden gehanteerd: 10, 30, 50, 100, 200, 300, 500, 700, 1000, 1500m.

Achter de afstand voor geluid is -waar van toepassing- de letter C van continu opgenomen. Hiermee is dan aangegeven dat de meeste bedrijven binnen het desbetreffende bedrijfstype continu dag en nacht in bedrijf zijn met die activiteiten die (mede) bepalend zijn voor het geluidniveau.

Achter de afstand voor geluid is -waar van toepassing- de letter Z van zonering opgenomen. Dit betreft bedrijven die zeer veel geluid produceren en als zodanig in het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit (IVB) bij de Wet milieubeheer zijn aangewezen.

De afstand voor het gevaar houdt verband met de mogelijke gevolgen van brand, explosies en de verspreiding van schadelijke stoffen voor mensen in de omgeving van bedrijven. Dit gevaar staat gelijk aan het begrip 'externe veiligheid'.

Grootste afstand
In een aparte kolom is de grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar in de staat opgenomen. Van deze grootste afstand is de zogenaamde categorie afgeleid.

Categorie
De zogenaamde categorie loopt uiteen van 1 tot en met 6 en is direct afgeleid van de grootste afstand:
- categorie 1: grootste afstand 0 of 10 m;
- categorie 2: grootste afstand 30 m;
- categorie 3.1 en 3.2: grootste afstand 50 en 100 m;
- categorie 4.1 en 4.2: grootste afstand 200 en 300 m;
- categorie 5.1, 5.2. en 5.3: grootste afstand 500, 700 of 1000 m;
- categorie 6: grootste afstand 1500 m.

Toevoeging letter D: divers
Bij de bepaling van de afstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is telkens uitgegaan van een 'gemiddeld' modern, nieuw bedrijf met gebruikelijke voorzieningen. Er zijn echter ook bedrijfstypen, waar binnen individuele bedrijven een grote diversiteit bestaat. Dit dient tot uitdrukking in de afstanden te komen. In die gevallen is in de staat de letter D van 'divers' opgenomen.

Indices voor verkeer en visuele hinder
De aspecten verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn kwalitatief beoordeeld en weergegeven met een index. De index loopt uiteen van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:
1: potentieel geen of geringe emissie of hinder;
2: potentieel aanzienlijke emissie of hinder;
3: potentieel zeer ernstige emissie of hinder.
Daarbij is bij verkeer onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

Indices bodem

B. bodemverontreiniging

De letter B is opgenomen indien een gemiddeld bedrijf binnen het genoemde bedrijfstype een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft.

Indices lucht

L: luchtverontreiniging

Uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht kan in planologisch opzicht relevant zijn. Indien dit aspect relevant kan zijn in relatie tot de in de staat genoemde grootste afstand, is de letter L vermeld. Er kunnen dan overwegingen zijn om de genoemde afstand te verhogen.

Gebruikte afkortingen

De volgende afkortingen worden in de staat gebruikt:

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter
=	gelijk aan
cat	categorie
e.d.	en dergelijke
kl,	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering
R	risico (besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGO-RIE	INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0141, 0142		Fokken en houden van rundvee	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1		
0143,0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:										
0143	1	- paardenfokkerijen	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1		
0145	2	- overige graasdieren	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1		
0146		Fokken en houden van varkens	200	30	50 C	0	200 D	4.1	1 G	1		
0149	0	Fokken en houden van overige dieren:										
0149	2	- konijnen	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1		
0149	3	- huisdieren	30	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1		
0149	4	- maden, wormen e.d.	100	0	30 C	10	100	3.2	1 G	1		
0149	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1		
0149	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1		
016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1		

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGO-RIE	INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
0162		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
02	-											
02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW										
021,022,024		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	1 G	1		
10,11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
101,102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
101,102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50	100 D	3.2	2 G	1		
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGO-RIE	INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
18	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJ-EN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
181		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2	3 G	2	B	L
1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
181129		Kleine drukkerijen en kopieerin-richtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
182		Reproduktiebedrijven opgeno-men media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
26,28,33	-	VERVAARDIGING VAN KAN-TOORMACHINES EN COMPU-TERS										
26,28,33	A	Kantoormachines- en computer-	30	10	30	10	30	2	1 G	1		

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGO-RIE	INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
		fabrieken										
26,33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
261,263,264,331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B	
2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	
26,32,33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
26,32,33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
41,42,43	-	BOUWNIJVERHEID										
41,42,43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
41,42,43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
41,42,43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGO-RIE	INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
41,42,43	3	- aannemersbedrijven met werk-plaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
45,47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
451,452,454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30	50	3.1	1 G	1	B	L
45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
453		Handel in auto- en motorfietson-derdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
46	-	GROOTHANDEL EN HAN-DELSBEMIDDELING										
461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30	50	3.1	2 G	2		
4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
46217,4631		Grth in ruwe tabak, groenten,	30	10	30	50	50	3.1	2 G	1		

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGO-RIE	INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
		fruit en consumptie-aardappelen										
4632,4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50	50	3.1	2 G	1		
4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
4638,4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
464,46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30	30	2	1 G	1		
4674		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
466	0	Grth in machines en apparaten:										
466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGO-RIE	INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
466,469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
4722,4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
4773,4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
4791		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1		
4952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN										

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGO-RIE	INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
		DRANKENVERSTREKKING										
5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congres-centra	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
553,552		Kampeerterreinen, vakantiecen-tra, e.d. (met keuken)	30	0	50 C	30	50	3.1	2 P	1		
561		Restaurants, cafetaria's, snack-bars, ijssalons met eigen ijsbe-reiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
563		Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
563		Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1		
5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
49	-	VERVOER OVER LAND										
491,492	0	Spoorwegen:										
491,492	1	- stations	0	0	100 C	50	100 D	3.2	3 P	2		
493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
50,51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
50,51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGO-RIE	INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
531,532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
61	B0	zendinstallaties:										
61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0 C	100	100	3.2	1 P	2		
61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
64,65,66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
64,65,66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
41,68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN										

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGO-RIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
		ONROEREND GOED										
41,68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
7712,7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
62	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGO-RIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	30	2	1 P	1		
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
63,69tm71,73,74,77,78,80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
63,69tm71,73,74,77,78,80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8425		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
85	-	ONDERWIJS										
852,8531		Scholen voor basis- en alge-	0	0	30	0	30	2	1 P	1		

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGO-RIE	INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
		meen voortgezet onderwijs										
8532,854,855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
86	-	GEZONDHEIDS- EN WEL-ZIJNSZORG										
8610		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
8621,8622,8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8691,8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
37,38,39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsin-richt., met afdekking voorbezink-tanks:										
3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbe-drijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30	50	3.1	2 G	1	B	
382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGO-RIE	INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	1 G	1	B	L
382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L
382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30	100 D	3.2	1 G	2	B	L
382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30	30	2	1 G	1	B	L
382	C0	Composteerbedrijven:										
382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
941,942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
94991	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	3.1	1 P	1		
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
591,592,601,602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
5914		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		

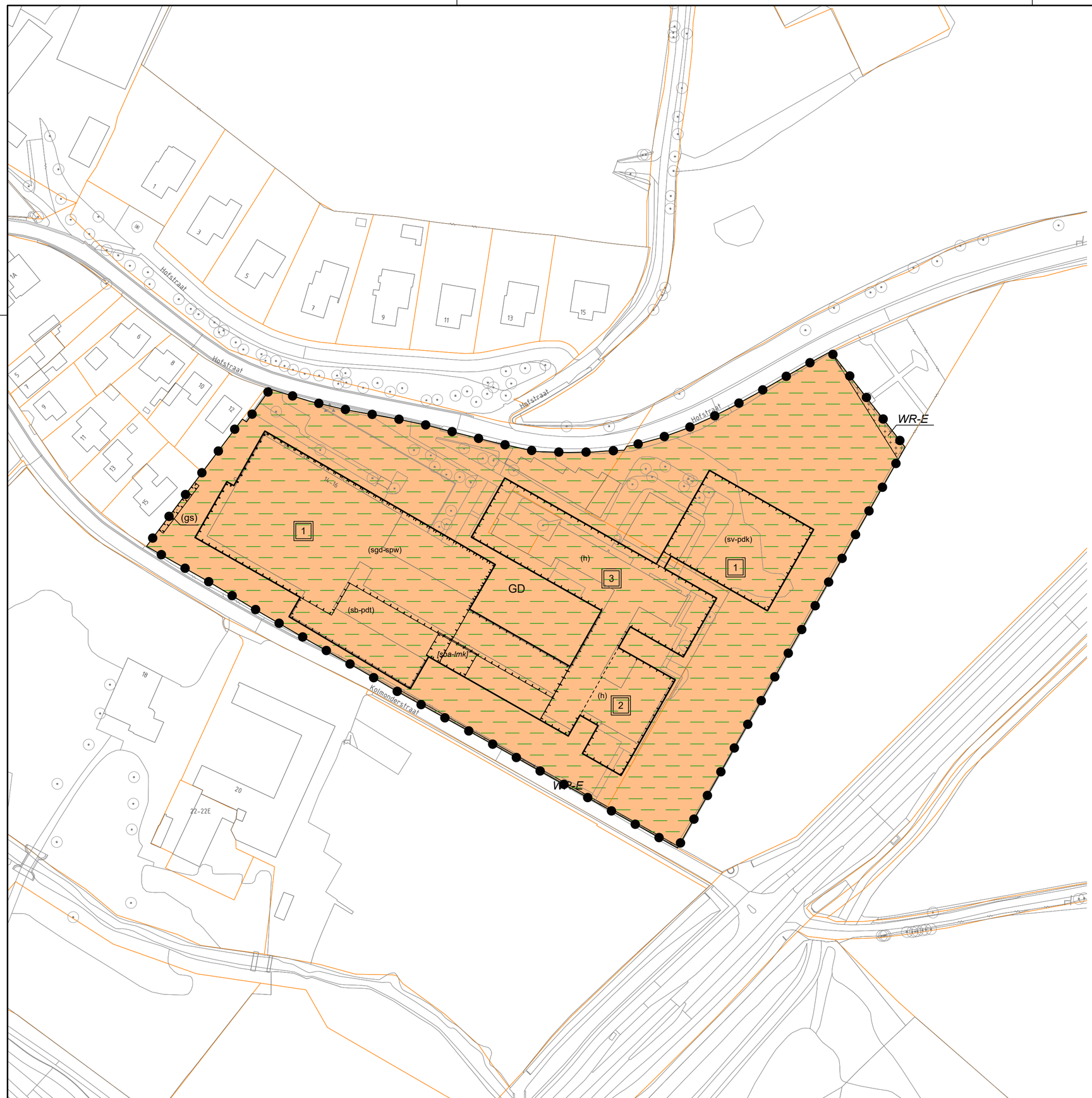
SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGO-RIE	INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9101,9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
91041		Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P	1		
931	0	Zwembaden:										
931	1	- overdekt	10	0	50 C	10	50	3.1	3 P	1		
931	A	Sporthallen	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	1		
931	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
931	E	Maneges	50	30	30	0	50	3.1	2 P	1		
931	F	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
931	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
931	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
931	I	Kunstskibanen	0	0	30 C	50	50	3.1	2 P	2		
931	0	Schietinrichtingen:										
931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
931	A	Skelter- en kartbanen in een hal	10	0	50	10	50	3.1	2 P	1		
931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGO-RIE	INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9200		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
92009		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
96012		Chemische wasserijen en verve-rijen	30	0	30	30	30	2	2 G	1	B	L
96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9602		Kappersbedrijven en schoon-heidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9603	0	Begrafenisondernemingen:										
9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
96032	3	- crematoria	100	10	30	10	100	3.2	2 P	2		L
9313,9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9609	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100 C	0	100	3.2	1 P	1		
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Verbeelding



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

GD — Gemengd

Dubbelbestemmingen

WR-E — Waarde - Ecologie

Gebiedsaanduidingen

milieuzone - bodembeschermingsgebied

Functieaanduidingen

(gs) — geluidscherm

(h) — horeca

(sgd-pdt) — specifieke vorm van gemengd - productie

(sgd-spw) — specifieke vorm van gemengd - streekproductenwereld

(sv-pdk) — specifieke vorm van verkeer - parkeerdek

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-lmk] — specifieke bouwaanduiding - landmark

Maatvoeringen

1 — maximum aantal bouwlagen

Gemeente Gulpen-Wittem

D'n Hoaf Nijswiller

BESTEMMINGSPLAN

N

project	401401.20161758		
formaat	A2	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	24-01-2018
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	ing R. Durville	concept	
idn	NL.IMRO.1729.BPDNHOAFNIJSWILLER-ON01		

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE
w www.rho.nl
e info@rho.nl

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE