



vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doelstelling van dit facetbestemmingsplan.....	3
1.3 Begrenzing van het plangebied	3
1.4 Wijze waarop het facetbestemmingsplan tot stand komt	3
1.5 Verantwoording en opbouw bestemmingsplan	4
2 Beleidskader	5
2.1 Regionaal beleid	5
2.2 Gemeentelijk beleid.....	5
3 Milieuplanologische verantwoording	7
4 Planopzet	8
4.1 Algemeen.....	8
4.2 Inhoud.....	8
4.3 Opzet van de regels	9
5 Financiële uitvoerbaarheid	11
6 Communicatieparagraaf	12
6.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex artikel 3.1.1 Bro	12
6.2 Zienswijzen ex artikel 3.8 Wro	12
6.3 Vaststelling	12



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Valkenburg aan de Geul ontvangt regelmatig (principe)verzoeken van detaillisten en andere ondernemers met andere detailhandelsfuncties om een vorm van ondergeschikte horeca te mogen uitoefenen binnen hun winkel of andere detailhandelsfunctie. Het gaat daarbij om het aanbieden van alcoholvrije dranken en etenswaren die ter plekke kunnen worden genuttigd (de zogenaamde ‘droge horeca’). Hiermee kunnen ondernemers de verblijfsduur van de klanten in de winkel verlengen en kunnen zij neveninkomsten genereren naast de detailhandelsfunctie. Het betreft hoofdzakelijk ondernemers/detailhandelsfuncties in het centrum van Valkenburg, maar ook op andere solitaire locaties vindt detailhandel plaats. Omdat deze verzoeken geen negatieve invloed hebben op de woon- en leefomgeving worden deze in de regel altijd gehonoreerd, mits deze kleinschalig en zowel fysiek als bedrijfseconomisch ondergeschikt zijn. De gemeente wil daarom ondergeschikte horeca bij detailhandel, onder voorwaarden, rechtstreeks gaan toestaan binnen een aantal bestemmingen en functies. Het voorliggende facetbestemmingsplan vormt de planologisch-juridische vertaling van dit beleidsvoornemen.

1.2 Doelstelling van dit facetbestemmingsplan

De doelstellingen van dit facetbestemmingsplan zijn als volgt:

- het, onder voorwaarden, planologisch rechtstreeks toestaan van ondergeschikte horeca bij detailhandel, waardoor detaillisten de verblijfsduur van klanten in de winkel kunnen verlengen en een bijverdienste kunnen ontwikkelen naast de detailhandelsfunctie;
- het bieden van meer flexibiliteit aan ondernemers in de detailhandel, hetgeen ook zal leiden tot een afname van het aantal principeverzoeken van die strekking.

1.3 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied beslaat het gehele grondgebied van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Daarbinnen is een aantal bestemmingsplannen van kracht, waarbinnen bestemmingen en aanduidingen zijn vastgelegd die betrekking hebben op detailhandel. In de regels behorende bij dit facetbestemmingsplan is aangegeven voor welke bestemmingen en aanduidingen dit facetbestemmingsplan geldt.

1.4 Wijze waarop het facetbestemmingsplan tot stand komt

De structuur van bestemmingsplannen dient conform en artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen” (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0994.2020FBP001-ON01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, in de regel de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In het voorliggende facetbestemmingsplan is geen sprake van bestemmingen. De aangegeven begrenzing van het plan geeft alleen aan in welk gebied de regels



van dit 'facet' van toepassing zijn. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:30.000.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in drie hoofdstukken: de inleidende regels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

1.5 Verantwoording en opbouw bestemmingsplan

De toelichting bij dit facetbestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de relevante gemeentelijk regelgeving en het geldende beleidskader beschreven. Voor wat betreft het overige beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau wordt verwezen naar het beleid zoals opgenomen in de toelichtingen van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul. Dit beleid blijft onverkort van toepassing. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de milieuplanologische aspecten van ondergeschikte detailhandel. In hoofdstuk 4 wordt de opzet van de regels beschreven en wordt uiteengezet welke ondergeschikte horeca-activiteiten mogelijk wordt gemaakt middels het voorliggende facetbestemmingsplan en onder welke voorwaarden. Hoofdstuk 5 handelt over de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot komt in hoofdstuk 6 de communicatieparagraaf van het plan aan de orde.



2 Beleidskader

2.1 Regionaal beleid

Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul (2012)

Vanwege een grote mate van gemeenschappelijkheid van de (leef)omgeving, de op handen zijnde demografische veranderingen binnen de regio, de wettelijke verplichting tot het opstellen van een structuurvisie en omwille van de provinciale verankering van het Limburgs Kwaliteitsmenu hebben de gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul besloten in gezamenlijkheid een structuurvisie op te stellen. In deze structuurvisie zijn zowel het ruimtelijke beleid en het sectorale beleid met ruimtelijke consequenties van de drie gemeenten opgenomen voor een termijn van 15 jaar. In de structuurvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen het buitengebied, waar het LKM van toepassing is, en de kernen binnen de zogenaamde rode contouren. Uitgangspunt voor het buitengebied is een zonerings die is gebaseerd op de geomorfologische en landschappelijke gegevens. Binnen deze zonerings worden verschillende voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling van de verschillende functies. In het buitengebied zijn met name ontwikkelingen binnen de landbouw te verwachten, maar ook op toeristisch-recreatief vlak zullen nog ontwikkelingen plaatsvinden met ruimtelijke consequenties.

Onderhavig plan

Ten aanzien van ondergeschikte horeca bij detailhandel worden geen uitspraken gedaan in de intergemeentelijke structuurvisie. Wel draagt ondergeschikte horeca bij aan het verlengen van de verblijfsduur van het winkelend publiek in de winkels zelf en indirect ook aan het verlengen van de verblijfsduur in het centrum. Daarnaast draagt ondergeschikte horeca bij aan de omzet van de winkels en daarmee ook aan continuïteit/financiële draagkracht van de winkels. Dit is essentieel bij het realiseren van de doelstelling om het centrum van Valkenburg aantrekkelijk te houden en verder te ontwikkelen. Het plan past derhalve binnen de doelstellingen van de intergemeentelijke structuurvisie.

2.2 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 2030 Valkenburg aan de Geul (2007)

Dé opgave voor Valkenburg aan de Geul in deze toekomstvisie is verbetering en behoud van haar vitaliteit voor huidige bewoners en toekomstige generaties. In deze visie worden de sterke en zwakte punten van Valkenburg geduid in de periode vóór 2007. De toeristische sector en de verblijfs-economie waren - net als nu in 2020 - de belangrijkste speerpunten van de gemeente. De economische structuur moest worden verbreed en bestaande kwaliteiten gewaarborgd of verbeterd. Voorbeelden daarvan zijn een verbetering van de (verblijfs)kwaliteit voor winkel- en vrije tijdsfuncties en kortdurende evenementen. Als speerpunten zijn onder meer benoemd het bevorderen van kwaliteitstoerisme en het bieden van ruimte aan (creatieve) ondernemers.

Onderhavig plan

De Toekomstvisie biedt geen specifieke uitgangspunten voor ondergeschikte horeca bij detailhandel. In algemene zin kan worden aangegeven dat het belang van een goed functionerend en kwalitatief hoogwaardig stads- en winkelcentrum groot is en dat dit de basis vormt van de toeristische aantrekkingskracht van Valkenburg. Ondergeschikte horeca draagt bij aan het verlengen van de verblijfsduur van het winkelend publiek in de winkels zelf en aan de continuïteit/financiële draagkracht van de winkels. Daarmee voldoet het plan aan de uitgangspunten van de Toekomstvisie.



Retailstructuurvisie Valkenburg (2005)

In 2005 is door de gemeente Valkenburg aan de Geul een Retailstructuurvisie vastgesteld. Het doel van deze visie is te komen tot afspraken om het voorzieningenniveau voor het leveren van diensten en goederen aan particulieren zo goed mogelijk vormt te geven. De visie heeft betrekking op de kleinere winkelconcentraties in de diverse kernen en het centrum van Valkenburg.

De kern Valkenburg heeft voor haar inwoners maar ook voor de regio een belangrijke winkelfunctie. Met name het aanbod 'recreatief winkelen' en het horeca-aanbod zijn bovengemiddeld van omvang. Dit wordt mede verklaard doordat Valkenburg aan de Geul voor de (internationale) regio een belangrijke toeristische functie heeft. De centrale doelstelling is 'het bieden van een in kwalitatief en kwantitatief opzicht zo compleet mogelijk pakket van winkels en aanverwante publieksgerichte voorzieningen passen bij de omvang van Valkenburg, de regiofunctie en toeristische aantrekkingskracht.' Als opgave is gesteld dat onder een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden en onder het motto 'compact, comfortabel en veelzijdig' een optimale wisselwerking verkregen moet worden tussen detailhandel en andere centrumfuncties.

Belangrijke uitgangspunten bij de visie zijn:

- een duidelijke, klantvriendelijke retailstructuur;
- de dagelijkse sector (boodschappen) als vliegwiel;
- niet-dagelijkse winkels dienen onderscheidend te zijn waardoor zij meer allure en toeristische meerwaarde bieden;
- een veelzijdig aanbod, ook voor toeristen;
- een aantrekkelijk winkelcircuit;
- eigen identiteit door lokaal ondernemerschap;
- de openbare ruimte als visitekaartje;
- goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid.

Met het toestaan van ondergeschikte horeca bij detailhandel kunnen ondernemers de verblijfsduur van de klanten in de winkel verlengen en kunnen zij neveninkomsten genereren naast de detailhandelsfunctie. Het betreft hoofdzakelijk ondernemers/detailhandelsfuncties in het centrum van Valkenburg, maar ook op andere solitaire locaties vindt detailhandel plaats. Dit past binnen de uitgangspunten van de Retailvisie omdat hiermee de aantrekkelijkheid van de winkels en de verblijfsduur van bezoekers worden vergroot. De ondernemers kunnen eventueel ook een eigen identiteit toevoegen door bij de ondergeschikte horecafunctie gebruik te maken van een onderscheidend aanbod.



3 Milieuplanologische verantwoording

Ondergeschikte horeca (zonder alcohol) heeft nauwelijks tot geen ruimtelijke impact op de omgeving. Bovendien geven de vigerende bestemmingsplannen ook al mogelijkheden voor ondergeschikte horeca. Deze activiteit is uit milieuhygiënisch oogpunt goed inpasbaar binnen de bestaande detailhandelsfuncties.

Milieuzonering

Voor het beoordelen van de hinder van een (bedrijfs)activiteit op zijn omgeving wordt gebruik gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). De VNG-brochure bevat een lijst met bedrijfsactiviteiten, die zijn ingedeeld in milieucategorieën. Op basis van de te verwachten milieubelasting gelden richtafstanden die variëren van 10 meter (milieucategorie 1) tot 1.500 meter (milieucategorie 6).

Ondergeschikte horeca maakt - in relatie tot dit plan - een klein onderdeel uit van de bedrijfsactiviteiten van een winkel of andere detailhandelsfunctie. De (ondergeschikte) horeca valt volgens de VNG-brochure in dezelfde milieucategorie als de winkel. Dit betekent dat er geen onderscheid is in de hinderafstand van beide functies. De milieubelasting van ondergeschikte detailhandel is zodanig beperkt dat deze activiteiten geen hogere milieubelasting geven. Uit milieuhygiënisch oogpunt zijn er daarom geen belemmeringen om ondergeschikte horeca in het bestemmingsplan vast te leggen en rechtstreeks toe te staan.

Verkeersaantrekkende werking

Ondergeschikte horeca heeft een geringe verkeersaantrekkende werking. Wel kan in sommige gevallen en momenten minder parkeerruimte beschikbaar zijn. Hiervan wordt geen overlast verwacht, juist omdat het een ondergeschikte functie betreft. Het zorgen voor voldoende parkeercapaciteit ligt bij de eigenaar van de winkel, zoals dit ook geldt voor het parkeren van het eigen personeel.



4 Planopzet

4.1 Algemeen

Het voorliggende facetbestemmingsplan wijkt af van een regulier bestemmingsplan in die zin, dat geen sprake is van enkel- of dubbelbestemmingen, maar van een regeling die aanvullend is op bestaande regelingen in de vigerende bestemmingsplannen en de op basis daarvan verleende omgevingsvergunningen. Dat betekent dat dit facetbestemmingsplan voor separaat verleende omgevingsvergunningen op basis van een projectafwijkingbesluit (conform artikel 2.1, eerste lid, onder c./2.12, eerste lid, onder a., sub 3 Wabo), dan wel een omgevingsvergunning waarbij toepassing gegeven is aan kruimelgevallen-lijst (conform artikel 4 van Bijlage II bij het Bor) geen werkingskracht heeft voor zover deze nog niet zijn verwerkt in een actueel bestemmingsplan.

4.2 Inhoud

In de regels behorende bij dit facetbestemmingsplan is middels onderstaande tabel aangegeven voor welke bestemmingen, bestemmingsomschrijvingen en aanduidingen dit facetbestemmingsplan geldt. Het voorliggende facetbestemmingsplan is van toepassing op de onderstaande bestemmingen, uitsluitend binnen de daarbij aangegeven bestemmingsomschrijving in combinatie met de bijbehorende functieaanduidingen die in de vigerende bestemmingsplannen zijn vastgelegd. Daar waar geen functieaanduiding is vermeld is het facetbestemmingsplan van toepassing binnen de aangegeven bestemmingsomschrijving.

Bestemming	Bestemmingsomschrijving	Functieaanduiding
Centrum	specifieke vorm van centrum - detailhandelconcentratiegebied	specifieke vorm van centrum - detailhandelconcentratiegebied
Centrum - 1	specifieke vorm van centrum - detailhandelconcentratiegebied	specifieke vorm van centrum - detailhandelconcentratiegebied
Cultuur en ontspanning	ondergeschikte detailhandel	-
Detailhandel	detailhandel, met uitzondering van een supermarkt	-
Gemengd	detailhandelsdoeleinden detailhandel	- detailhandel
Gemengd – 3	ondergeschikte detailhandel	detailhandel

De planologisch-juridische regeling van dit facetbestemmingsplan bestaat uit de voorwaarden waaronder ondergeschikte horeca 'rechtstreeks' mag plaatsvinden bij detailhandel. Het betreft de onderstaande voorwaarden (met daarbij het doel van de voorwaarde).

- *de ondergeschikte horeca dient ten dienste te staan van de detailhandelsfunctie*
De kleinschaligheid moet zodanig zijn dat de detailhandelsfunctie de hoofdfunctie blijft en dat er geen nieuwe horecavestigingen ontstaan. Volwaardige horecabedrijven hebben een andere, intensievere milieu-uitstraling op de woon- en leefomgeving dan winkels.
- *de ondergeschikte horeca mag uitsluitend door de exploitant van de detailhandelsfunctie worden uitgeoefend;*



Dit betekent concreet dat geen separate horeca door een ander bedrijf mag worden uitgeoefend. Ook deze voorwaarde is ter voorkoming van de ontwikkeling van volwaardige horecabedrijven dan wel het omschakelen van detailhandel naar horeca.

- *de ondergeschikte horeca mag uitsluitend plaatsvinden op een oppervlakte van maximaal 20% van het verkoopvloeroppervlak van de winkel tot een maximum van 25 m²;*
Met deze voorwaarden wordt de kleinschaligheid meetbaar en toetsbaar gemaakt en wordt derhalve houvast geboden aan de winkeliers.
- *de ondergeschikte horeca mag uitsluitend bereikbaar zijn via de voor het winkelpubliek bestemde toegang(en) tot de detailhandelfunctie;*
Deze voorwaarde is van belang om duidelijk te maken dat de ondergeschikte horeca tot de betreffende winkel behoort. De uitstraling van de winkel (de hoofdfunctie) dient daarbij behouden te blijven.
- *ten behoeve van de ondergeschikte horeca mogen uitsluitend etenswaren en/of niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse worden verkocht;*
De regeling is onder meer bedoeld ter ondersteuning van de detailhandelfunctie en daarbij is het van belang mensen in de winkel te ontvangen. Indien bij de ondergeschikte horeca producten worden verkocht om mee te nemen gaat dat effect verloren. Daarnaast is dat al toegestaan binnen de detailhandelfunctie. Voor alcoholische dranken dient men zich te wenden tot de reguliere horecazaken.
- *de ondergeschikte horeca mag uitsluitend geopend zijn tijdens de openingsuren van de detailhandelfunctie;*
Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat de winkelfunctie leidend is en dat de horeca echt verbonden is met de winkel. Door de gelijktijdige sluiting is het niet mogelijk dat de horeca zich buiten sluitingstijd manifesteert en zich verder ontwikkelt tot volwaardig horecabedrijf.
- *loketverkoop niet is toegestaan.*

4.3 Opzet van de regels

4.2.1 Facetbestemmingsplan

Het facetbestemmingsplan 'Ondergeschikte horeca bij detailhandel' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven.

De opzet van de juridische regeling van een facetbestemmingsplan wijkt enigszins af van een regulier bestemmingsplan. De reden daarvan is dat de regelingen die in een facetbestemmingsplan worden opgenomen aanvullend dan wel vervangend van toepassing zijn op gebieden die meerdere bestemmingsplannen omvatten. De hoofdstukindeling is dan ook afwijkend van de reguliere opbouw: onderscheiden worden de inleidende regels (H1), de algemene regels (H2) en de overgangs- en slotregels (H3). In de algemene regels zijn de verschillende inhoudelijke aanpassingen in het kader van de deregulering opgenomen.

4.2.2 Indeling van de regels

Onderstaand is de indeling van de regels beschreven.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat één artikel. In artikel 1 zijn de voor dit plan relevante begripsbepalingen opgenomen. Het betreft hier alleen de begripsbepalingen die verplicht zijn in het kader van de SVBP2012, voor zover aan de orde in dit plan, inclusief begrippen die betrekking hebben op de nieuwe regeling. In artikel 2 is de wijze van meten vastgelegd.



Hoofdstuk 2 Algemene regels (art. 3 t/m 5)

Dit hoofdstuk bevat drie artikelen. In artikel 3 ('Van toepassing verklaring') is aangegeven op welke bestemmingen en functieaanduidingen, zoals die voorkomen in bestemmingsplannen van de gemeente Valkenburg aan de Geul, het facetbestemmingsplan van toepassing is. In artikel 4 is de daadwerkelijke regeling opgenomen voor het toestaan van ondergeschikte horeca bij detailhandel, zoals omschreven in paragraaf 3.2.

Artikel 5 bevat de standaard anti-dubbeltelregel uit het Bro.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels (art. 6 en 7)

Dit hoofdstuk bestaat uit twee artikelen. Artikel 5 bevat het overgangsrecht dat op basis van het Besluit ruimtelijke ordening standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen. Artikel 6 bevat de slotregel van deze regels.



5 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij).

Onderhavig bestemmingsplan bevat geen ruimtelijke ontwikkelingen welke op basis van artikel 6.2.1 vergezeld dienen te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld. Voor dit bestemmingsplan heeft dan ook geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan te worden opgesteld.



6 Communicatieparagraaf

6.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex artikel 3.1.1 Bro

Ten aanzien van dit facetbestemmingsplan zijn geen onderwerpen aan de orde waarbij belangen van andere overheden of instanties in het geding zijn. Er heeft dan ook geen vooroverleg plaatsgevonden.

6.2 Zienswijzen ex artikel 3.8 Wro

Het ontwerp van het facetbestemmingsplan 'Ondergeschikte horeca bij detailhandel' heeft met ingang van (P.M.) gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn een zienswijze op het plan kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn (P.M.) zienswijzen ingediend.

6.3 Vaststelling

Het facetbestemmingsplan 'Ondergeschikte horeca bij detailhandel' is op (P.M.) door de raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul vastgesteld.

