

Bijlage 1 bij raadsvoorstel en -besluit

Zienswijzennota bij

Bestemmingsplan ‘Rott 21 en 21a te Vijlen’ voor het uitbreiden van het Wijndomein St. Martinus

(NL.IMRO.0981.BPrott21en21a-ON01)

Inhoud

- 1.1 Inleiding**
- 1.2 Ontvankelijkheid**
- 1.3 Zienswijzen**
- 1.4 Lijst van wijzigingen**

1.1 Inleiding

De gemeente heeft een aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan ontvangen ten behoeve van het door ontwikkelen van het reeds aanwezige wijnbedrijf St. Martinus te Vijlen.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 15 juli 2022 tot en met 25 augustus 2022, binnen welke periode een ieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze kon indienen. Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen op het gemeentehuis (op verzoek) en kon digitaal worden ingezien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bekendmaking van de terinzagelegging heeft plaats gevonden via publicatie op de gemeentelijke website en Vaalser weekblad. In deze periode zijn van 10 indieners zienswijzen ontvangen.

Nr	Datum	Ingekomen	Brief nr.
1.	18-08-2022	19-08-2022	22.0005265
2.	12-08-2022	12-08-2022	22.0005148
3.	20-08-2022	20-08-2022	22.0005266
4.	20-08-2022	22-08-2022	22.0005278
5.	24-08-2022	24-08-2022	22.0005295
6.	23-08-2022	25-08-2022	22.0005305
7.	23-08-2022	25-08-2022	22.0005306
8.	23-08-2022	25-08-2022	22.0005313
9.	24-08-2022	25-08-2022	22.0005314
10.	25-08-2022	25-08-2022	22.0005347

1.2 Ontvankelijkheid

Onderstaand staan de zienswijzen samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. Het vorenstaande impliceert niet dat onderdelen die niet expliciet in de samenvatting worden genoemd niet bij de beoordeling betrokken zijn. De zienswijzen zijn in het geheel beoordeeld.

Voor wie schriftelijke zienswijzen per post indient, geldt de verzendtheorie. Zienswijzen zijn tijdig ingediend, indien ze binnen de termijn zijn verzonden en uiterlijk een week na afloop van de termijn zijn ontvangen (analoge toepassing van artikel 6:9 lid 2 Awb). De verzendtheorie is enkel van toepassing op verzending per post. Voor zienswijzen die per fax of e-mail worden ontvangen is het tijdstip van ontvangst bepalend. Gelet op het vorenstaande zijn de zienswijzen binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1.3 Zienswijzen

Algemene opmerkingen ten aanzien van de regels

1. Reclamant vraagt waarom de westgrens van het langgerekte bouwvlak met een stippellijn is aangeduid, de parkeerplaatsen, erfverhardingen, ontsluitingswegen- en paden niet zijn weergegeven in de verbeelding.
2. Diverse reclamanten zijn van mening dat het Ontwerpbestemmingsplan voor een aantal aspecten vergeleken wordt met de huidige situatie en niet met de in 2011 vergunde situatie waardoor geen correct beeld van de nieuwe ontwikkelingen weergegeven wordt (het toen en nu). Volgens reclamanten is er in voorliggend plan, vergeleken met de situatie in 2011, sprake van een vervijfvoudiging van bedrijfsactiviteiten.
3. Reclamant vindt dat door artikel 3.7.1 tot en met 3.7.3 alle gezag door de gemeenteraad in handen van het college wordt gelegd. Dit wekt de schijn dat het college zonder toestemming van de Raad grote wijzigingen kan aanbrengen in het plan. Hierdoor laat de raad zich volgens reclamant buitenspel zetten.
4. Voor iedere ruimtelijke ontwikkeling dient de behoefte waarbij sprake is van een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond (artikel 3.6.1 tweede lid van het besluit omgevingsrecht (Bro)). In de huidige onderbouwing is deze behoefte enkel gebaseerd op de bedrijfsvoering van initiatiefnemer en zijn financiële belangen. Dit gaat ten koste van omwonenden. Zowel de kwalitatieve als kwantitatieve behoefte aan uitbreiding dienen beter te worden gemotiveerd.
5. Volgens reclamant wordt in de toelichting over het bebouwde oppervlak de termen bruto vloeroppervlak en bebouwd oppervlak door elkaar gehaald waardoor rekenkundig niet de juiste verhouding van bovengrondse en ondergrondse bebouwing naar voren komt.
6. Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan zeer veel ruimte biedt voor afwijking. Hierbij wordt concreet verwezen naar artikel 10 van hoofdstuk 3 en artikel 3.4.1 van de planregels. Hierdoor is het voor reclamant onduidelijk wat nu bijvoorbeeld de definitieve hoogtes gaan zijn van het schuurensemble langs de Rotterweg.

Gemeentelijke reactie

Ad 1.

Aangenomen wordt dat reclamant de stippellijn bedoelt zoals aangeduid met de pointer in onderstaand figuur. Dit betreft de lijn van de begrenzing van de specifieke bouwaanduiding 'ondergronds bouwen'. Ter plekke wordt uitsluitend ondergrondse bebouwing toegestaan.



Aanduiding grens 'ondergronds bouwen'

Het klopt dat in de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan de parkeerplaatsen, erfverhardingen, ontsluitingswegen en -paden niet zijn weergegeven. Wél is in de verbeelding een aanduiding 'entree' ter hoogte van de bestaande ontsluiting opgenomen. Uitsluitend ter plekke van deze aanduiding wordt de entree en aan-/afvoer voor zwaar verkeer toegestaan. Het verder aanduiden van erfverhardingen, ontsluitingswegen en -paden binnen het plangebied wordt niet noodzakelijk geacht. Wel zullen de parkeerplaatsen op de verbeelding worden aangeduid en wordt in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd dat uitsluitend ter plekke van deze aanduiding ('parkeerterrein') mag worden geparkeerd.

Ad 2.

Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is een vergelijking gemaakt met de huidige feitelijke situatie ter plekke. Deze feitelijke gebruikssituatie past namelijk binnen het planologisch-juridisch kader dat door de gemeenteraad is vastgelegd in het bestemmingsplan van 2011. Voorts worden de nieuwe, beoogde gebruiks- en bebouwingsfuncties in het voorliggende bestemmingsplan getoetst op hun ruimtelijke aanvaardbaarheid.

Ad 3.

Reclamant verwijst naar de binnenplanse wijzigingsbevoegdheden om (1) herbouw van de bestaande (bedrijfs)woning, (2) bouwvlakvergroting, en (3) vormverandering van het bouwvlak mogelijk te maken. Aan deze wijzigingsbevoegdheden zijn specifieke voorwaarden verbonden waaraan moet worden voldaan om toepassing te kunnen geven aan de betreffende bevoegdheid.

De wijzigingsbevoegdheid voor de herbouw van de bestaande woning vloeit voort uit de regels van het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013'. De wijzigingsbevoegdheden voor bouwvlakvergroting en vormverandering van het bouwvlak zijn overgenomen uit het bestemmingsplan van 2011. In overleg met initiatiefnemer zijn de wijzigingsbevoegdheden genoemd in artikel 3.7.1 t/m 3.7.3 verwijderd uit de juridische regeling van het bestemmingsplan.

Ad 4.

Naar aanleiding van de zienswijzen ten aanzien van de planontwikkeling in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking is de uiteenzetting in de toelichting van het bestemmingsplan en de overwegingen in dat verband, nader uitgewerkt. Daarbij is nader ingegaan op de behoefte aan de ontwikkeling en op de onderzochte alternatieve locaties. Inhoudelijk wordt verwezen naar deze gewijzigde paragraaf 4.2.4 in de toelichting van het bestemmingsplan. Hiermee wordt, ten behoeve van de planontwikkeling, in voldoende mate voldaan aan het vereiste in artikel 3.6.1, tweede lid Bro.

Ad 5.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in het kader van de verhoudingen gerekend met de bruto vloeroppervlakten (BVO), en niet met bebouwde oppervlakten. De keuze hiervoor is, zoals in de laatste alinea van paragraaf 2.3.2 van de toelichting aangegeven, omdat bij de uit te voeren (technische) onderzoeken (zoals het verkeerskundig onderzoek) gebruik wordt gemaakt van kengetallen die uitgaan van BVO.

Ad 6.

Reclamant verwijst in eerste instantie naar de algemene afwijkingsregels (artikel 10.1). Deze algemene regels zijn binnen onze gemeente voor het gehele buitengebied van kracht. Op grond van deze algemene regels is het o.a. mogelijk om met 10% af te wijken van de

voorgeschreven maten zoals bouw- en goothoogte. Op grond van deze afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om de goot- en bouwhoogte van het schuurensemble te verhogen naar 4,95 meter respectievelijk 6,60 meter, in plaats van de rechtstreeks voorgeschreven 4,5 meter en 6 meter.

In artikel 3.4.1 is in het ontwerp bestemmingsplan een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarbij, in afwijking van de rechtstreeks voorgeschreven hoogten, de maximale goot- en bouwhoogte kunnen worden verhoogd tot 6,5 meter respectievelijk 9 meter. De afwijkingsbevoegdheid in artikel 3.4.1 is gelijk aan artikel 3.4.1 van het huidig geldende bestemmingsplan uit 2011.

In het tussen de ondernemer en de omgeving gevoerde overleg zijn toezeggingen gedaan over de maximale bouwhoogte van de nieuwe bebouwing. De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor verhoging van de goot- en bouwhoogte zijn daarmee niet in lijn. Artikel 3.4.1 is dan ook verwijderd uit de juridische regeling van het bestemmingsplan.

Bedrijfsvoering

Reclamant stelt dat de huidige bedrijfsvoering op de limiet zit ten opzichte van de omgeving. Reclamant heeft hierbij vragen over vinificatietechnieken, lagering, en opbrengst per hectare (Zienswijze 3 pagina 2). Daarnaast produceert initiatiefnemer ook wijnen voor wijngaarden in de regio. Dit komt volgens reclamant in de stukken onvoldoende tot uiting.

Reclamant geeft aan dat initiatiefnemer na de in 2011 vergunde 15 ha wijn stilzwijgend is doorgegroeid naar een wijnproductie van 28 ha voor eigen verkoop en 10 ha voor derden. Hierdoor is volgens reclamant de maximale productiecapaciteit ruimschoots overschreden met alle ruimtelijke gevolgen voor de omgeving.

Gemeentelijke reactie

Vooraleerst wordt opgemerkt dat bij vaststelling van het bestemmingsplan in 2011 niet een areaal van 15 hectare wijn is vergund. Wél heeft de raad in 2011, na afweging van alle bij het bestemmingsplan betrokken belangen, geconcludeerd dat onderhavige locatie geschikt is voor het realiseren van een wijnkenniscentrum met het daarbij behorende gebruik en de bijbehorende bebouwing.

Naar aanleiding van de in 2011 ingediende beroepsgronden tegen de toekenning van deze bestemming in het huidige bestemmingsplan, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitgesproken dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het huidige bestemmingsplan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Hoewel de bedrijfsvoering van het wijnkenniscentrum zich in het afgelopen decennium (in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan) heeft doorontwikkeld en het areaal wijnstokken is uitgebreid, hebben zich een aantal situaties rondom de bedrijfslocatie voorgedaan die door de omgeving als overlast gevend zijn ervaren. Ook deze ervaringen zijn in het nieuwe bestemmingsplan meegenomen en gewogen om zodoende een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. Onderstaande situatie dient hierbij als voorbeeld.

De locatie aan de Rott 21/21a vormt voor de ondernemer de hoofdlocatie. Hieraan verbonden zijn (zoals inzichtelijk gemaakt in paragraaf 2.4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan) nog een viertal locaties.

Elke locatie heeft een eigen gebruiksdoel in het totale bedrijfsproces van het wijndomein. Het gevolg van het in gebruik hebben van deze verschillende locaties is dat meer verkeers- en vervoersbewegingen plaatsvinden dan feitelijk nodig is als de locatie Rott 21/21a over voldoende inpandige ruimte zou beschikken. Dit is eveneens inzichtelijk gemaakt in de toelichting van het bestemmingsplan, waarnaar volledigheidshalve wordt verwezen.

In het nieuwe, voorliggende bestemmingsplan wordt in de benodigde (fysieke) ruimte voorzien, waardoor de bedrijfsvoering van het wijndomein effectiever ingericht kan worden, met daarbij positieve gevolgen voor de directe omgeving. Het gevolg van het doorvoeren van de planontwikkeling is dat het zwaardere verkeer (tractoren en vrachtwagens) van en naar de locatie aanzienlijk gaat verminderen (zie ook paragraaf 2.4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan). Deze afname heeft een positieve invloed op de geluidbelasting op omliggende (burger)woningen en het stiltegebied, de verkeersveiligheid, alsook de stikstofuitstoot.

Het vorenstaande impliceert dat in het nieuwe bestemmingsplan sprake is van een verbetering van het woon- en leefklimaat van de omwonenden ten opzichte de huidige, in het bestemmingsplan, toegestane situatie.

Verkeer

Ten aanzien van de verkeersbewegingen is reclamant van mening dat het aantal verkeersbewegingen te laag is ingeschat. Hierdoor ontstaat een te rooskleurig beeld van de nieuwe situatie. Tevens is niet duidelijk welke verkeersveiligheidsnormering is gehanteerd.

Reclamant verzoekt tevens om in het bestemmingsplan toe te voegen dat enkel de entree aan de Rott gebruikt zal mogen worden voor de verkeersontsluiting.

Reclamant geeft aan dat de wegen in de omgeving Rott/Melleschet wat betreft breedte en capaciteit niet gebouwd zijn op een dergelijke uitbreiding en de verkeerskundige toename die hiermee gepaard gaat. Daarnaast kan dit leiden tot gevaarlijke situaties voor fietsers en wandelaars ter plaatse.

Het toekomstig aantal verkeersbewegingen wordt enkel met de actuele situatie vergeleken en niet met de oorspronkelijk vergunde exploitatieopzet uit 2011. Hierdoor wordt de toename aan verkeersbewegingen van de afgelopen jaren volledig genegeerd. Er zou volgens reclamant een vergelijking moeten worden gemaakt met het verkeersadvies uit 2011. Dit zelfde geldt voor het akoestisch en stikstof onderzoek. Reclamant verwijst hierbij naar bijlage II zienswijze nummer 4 waarin een analyse van de verkeersbewegingen door reclamant uiteen wordt gezet.

Daarnaast dient volgens reclamant de verdeling van voertuigbewegingen te worden geborgd in het bestemmingsplan. Een andere verdeling kan immers er toe leiden dat niet aan de grenswaarde van indirecte hinder (50 dB(A)) wordt voldaan.

Reclamant vraagt zich af hoe voorliggende ontwikkeling zich verhoudt met de Motie Druk op het Heuvelland (2020) en de Motie verantwoord op weg (2021) waarbij wordt ingezet op een ontlasting van de verkeerbewegingen in het buitengebied. Daarnaast stelt reclamant dat in het bestemmingsplan Wijndomein St. Martinus (2011) gesproken is over het evalueren van het aantal verkeersbewegingen. Reclamant vraagt zich

af of deze evaluaties hebben plaatsgevonden en of er het afgelopen decennium door de gemeente verkeersmetingen zijn uitgevoerd in de Rott.

Gemeentelijke reactie

Reclamant verwijst naar het hanteren van onjuiste uitgangspunten bij berekenen van het aantal verkeersbewegingen. Reclamant vindt hierbij een vergelijking met het eerder gemaakte verkeersadvies uit 2011 op zijn plaats. Hiertoe wordt het navolgende overwogen.

Het bestemmingsplan in 2011 is opgesteld en gebaseerd op de toen bekend zijnde gegevens en omstandigheden. Destijds is bij de berekening van het aantal verkeersbewegingen rekening gehouden met de verwachte verkeersbewegingen die samenhangen met bezoekers van het wijnkenniscentrum, eigen transport, waaronder agrarische bewegingen, en transport ten behoeve van de bevoorrading.

De daaraan ten grondslag gelegde motiveringen (en ingewonnen verkeersadvies) is vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet onredelijk geacht, en het door de raad in 2011 vastgestelde bestemmingsplan is uiteindelijk ook (na de gevoerde beroepsprocedure) onherroepelijk geworden.

De bedrijfsvoering van het wijnkenniscentrum heeft zich in het afgelopen decennium (in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan) doorontwikkeld. Voor de beoogde nieuwe ontwikkelingen, waarbij het huidige bestemmingsplan niet meer toereikend is, wordt voorliggend juridisch planologisch kader voorgesteld. Het daarin (rechtstreeks) toegelaten gebruik is daarbij (opnieuw) getoetst op de ruimtelijke aanvaardbaarheid.

Ter onderbouwing van de ruimtelijke aanvaardbaarheid is het geprognostiseerde aantal verkeersbewegingen en de toename daarvan ten opzichte van de bestaande situatie inzichtelijk gemaakt. Op grond van de uitgewerkte stukken en onderzoeken is niet gebleken van onaanvaardbare situatie. Het afzetten van het toekomstig aantal verkeersbewegingen ten opzichte van het in het verleden benoemde cijfers aan verkeersbewegingen, zoals reclamant voorstelt, heeft in planologisch -juridische zin dan ook geen meerwaarde.

Entree

Voor wat betreft het verzoek om in het bestemmingsplan toe te voegen dat enkel de entree aan de Rott gebruikt zal mogen worden voor de verkeersontsluiting wordt opgemerkt dat voor bezoekers enkel deze ontsluiting gebruikt kan worden. Immers, de holle weg betreft een weg waarvoor een verbod geldt voor gemotoriseerd verkeer. Zowel aan de zijde van de Melleschet als aan de zijde van de Rott is dergelijk verbodsbord op grond van de Wegenverkeerswet van toepassing. De gevraagde toevoeging voor de entree is hiermee niet doelmatig.

Analyse verkeersbewegingen

Voorts is kennis genomen van de analyse van de verkeersbewegingen zoals toegevoegd als bijlage II bij zienswijze 4. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient een afweging gemaakt te worden of het geprognostiseerde aantal verkeersbewegingen, en de toename daarvan ten opzichte van de bestaande situatie, leidt tot een onaanvaardbare situatie vanuit het oogpunt van de (goede) ruimtelijke ordening. Op grond van de uitgewerkte stukken en onderzoeken is niet gebleken van onaanvaardbare situatie. Ook is geoordeeld dat de bestaande wegenstructuur rondom de locatie afdoende is om de berekende toename

van het verkeer op te vangen en niet zal leiden tot verkeersonveilige situaties.

Verder verzoekt reclamant om de verdeling van de voertuigbewegingen te borgen in het bestemmingsplan. Een dergelijke borging impliceert een niet handhaafbare regel, reden waarom deze voertuigbewegingen niet opgenomen worden in het bestemmingsplan. Bovendien is de in het akoestische onderzoek gehanteerde verdeling gebaseerd op daadwerkelijke tellingen in de bestaande situatie en, gelet op de ontsluitingsstructuur van het wegennet ter plekke, niet onredelijk.

Motie

De door reclamant aangehaalde moties signaleren een spanningsveld tussen toeristisch-recreatief verkeer en leefbaarheid in met name het buitengebied. Tegelijkertijd geven beide moties ook blijk van het feit dat de toeristisch-recreatieve sector voor de gemeente een belangrijke economische en sociaal-maatschappelijke motor vormt. Vanuit dit gegeven richt de uitvoering van de moties zich dan ook uitsluitend op regulering van het doorgaand toeristisch-recreatief verkeer en nadrukkelijk niet op het (toeristisch-recreatief) bestemmingsverkeer.

Parkeren

Reclamant is van mening dat over parkeren te weinig toelichting is gegeven in de stukken. Daarnaast is er geen rekening gehouden met het parkeren van toeristenbussen en de verkeer aantrekkende werking van de overige functies zoals het terras. Reclamant vraagt zich af of voorliggende berekeningen wel berusten op de objectieve feiten die passen bij de uiteindelijke totale exploitatie van het wijndomein in zijn eindfase.

Voorts stelt reclamant dat niet is aangetoond waar daadwerkelijk de benodigde 53 tot 63 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd op het terrein. Dit dient middels een kaart te worden weergegeven in de planstukken. Ditzelfde geldt voor parkeerplaatsen van tourbussen, fietsen en scooters.

Gemeentelijke reactie

In het verkeerskundige onderzoek, bijgevoegd als bijlage 11 van de toelichting van het bestemmingsplan, wordt ingegaan op het aspect parkeren in relatie tot de planontwikkeling. Bij die berekeningen zijn alle facetten beoordeeld op grond waarvan de parkeerbehoefte voor de toekomstige situatie is bepaald. Zoals aangegeven in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt uitgegaan van een feitelijke parkeerbehoefte voor circa 50 auto's.

In de eerst volgende figuur hierna is inzichtelijk gemaakt op welke wijze deze parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden opgevangen (ingetekend zijn 52 parkeerplekken). Ook is aangegeven waar een eventuele touringbus kan worden gestald. Dit figuur wordt ook opgenomen in paragraaf 6.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

De voorgestelde parkeerwijze heeft ook als uitgangspunt gediend voor het akoestische onderzoek. Dientengevolge wordt in het bestemmingsplan voor de planontwikkeling naar aanleiding van deze zienswijze een aanduiding 'parkeerterrein' op de verbeelding opgenomen met de daarbij behorende regel dat uitsluitend ter plekke van deze aanduiding een parkeerterrein is toegestaan.



Mogelijke parkeerwijze en stalling touringbus

Landschappelijke inpassing

Reclamant stelt dat er in voorliggend plan een onevenredige toename van bovengrondse bebouwing plaatsvindt. Het schuurensemble doet hierbij de belevingswaarde van de er tegenover gelegen vakwerkcombinatie teniet. Zowel in oppervlakte en hoogte alsook wat betreft inpassing in het karakteristieke Zuid-Limburgse landschap. Tevens vraagt reclamant zich af hoe het schuurensemble wordt geïsoleerd om zo geluids- en/of stankoverlast tegen te gaan. Dit schuurensemble is tevens niet meegenomen als geluidsbron in het akoestisch onderzoek.

Reclamant stelt dat de nieuwe educatieruimte zich manifesteert als een onnatuurlijke bult in het landschap. Hierbij wordt aan diverse gebouwen in het plan een 'kaapfunctie' toegekend. Al met al vormt de beoogde positionering van het programma en daarbij architectonische uitstraling volgens reclamant geen logisch samenhangend verhaal. Reclamant vervolgt dat in de eindfase 600 m² aan bebouwd oppervlak metershoog boven het maaiveld zal uitsteken.

Daarnaast wordt volgens reclamant door grondophoging het natuurlijke reliëf aangetast. Tevens wordt niet nader toegelicht wat met 'verhoging op natuurlijke wijze' wordt bedoeld.

Volgens reclamant wordt er in het landschappelijk onderzoek enkel gesproken over het afdekken van 23.000 m³ grond en geen enkel woord hoe dit plan zich verhoudt tot de omliggende monumentale karakters, natuur en landschap laat staan over hoe deze worden gecompenseerd.

Het voorkeursmodel zoals in de klankbordgroep getoond is volgens reclamant geconcretiseerd. Bij deze concretisering is volgens reclamant enkel rekening gehouden met de wensen van de initiatiefnemer en niet met de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden en potenties van het gebied.

Gemeentelijke reactie

Voor zover reclamant van mening is dat sprake is van een onevenredige toename van bovengrondse bebouwing, en dat het schuurensemble de belevingswaarde van het tegenover gelegen vakwerkcombinatie teniet doet, wordt anders geoordeeld.

Vooraleerst is slechts in beperkte mate sprake van bovengrondse bebouwing en vindt de uitbreiding grotendeels ondergronds plaats. Op grond van het bestemmingsplan van 2011 is sprake van twee gekoppelde bouwvlakken, met een totaal oppervlak van (circa) 1.330 m². Gelet op de daarbij van toepassing zijnde bouwregels mocht het bouwvlak ter plekke van de aanduiding wijnkenniscentrum (circa 570 m²) voor 100% worden bebouwd, ter plaatse van welk bouwvlak tevens ondergrondse bebouwing is toegestaan, terwijl het bouwvlak ter plekke van de bedrijfswoning (circa 760 m²) voor niet meer dan 50% bebouwd mag worden met bedrijfsgebouwen.

Derhalve bedraagt het bij recht toegestane oppervlak aan bovengrondse bedrijfsbebouwing op grond van het vorige bestemmingsplan (circa) 950 m². Als gevolg van voorliggende planontwikkeling is van de totale uitbreiding bovengronds 'slechts' sprake van 560 m² visueel zichtbare uitbreiding van bedrijfsbebouwing. Dit betreft de educatieruimte (300 m²) en de schuur (260 m²). Tezamen met de reeds bestaande bovengrondse bebouwing, zijnde de ontvangstruimte (240 m²), is als gevolg van voorliggende planontwikkeling in de nieuwe situatie sprake van 800 m² bovengrondse bedrijfsbebouwing. In het nieuwe bestemmingsplan is aanvullend vastgelegd dat het maximum mogelijke oppervlak aan (bovengrondse) bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan 950 m², waardoor ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011 geen verandering optreedt in het bij recht toegestane (maximum) bovengronds bebouwd oppervlak.

Door verder de nieuwe schuur te koppelen aan de historische structuur van het buurtschap Rott en met gebruikmaking van de juiste materialen, wordt geoordeeld dat geen sprake is van een aantasting van belevingswaarde. Bovendien dient in het kader van de vergunningverlening voor het schuurensemble de dorpsbouwmeester vanuit oogpunt van redelijke eisen van welstand positief te adviseren. Ook wordt overwogen dat de voorgestelde positionering van de bebouwing en de daarbij architectonische beoogde uitstraling, alsook de inbedding daarvan in het landschap een passende invulling is. Dit standpunt is overigens ook geuit door de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg, die positief heeft geadviseerd over de ontwikkeling vanuit oogpunt van de kwaliteiten van het landschap.

De isolatie van het schuurensemble is aan de orde bij het traject van de vergunningverlening en dient te voldoen aan de vereisten van het Bouwbesluit. Voorts dienen de activiteiten te voldoen aan de Wet milieubeheer / Activiteitenbesluit. Activiteiten die in pandig plaatsvinden zijn bij voorliggende planontwikkeling akoestisch niet relevant. Omdat sprake is van nieuwbouw is het mogelijk om, indien noodzakelijk, voldoende geluidwering van de muren/plafonds te realiseren.

Voor wat betreft het aspect geur dient, gelet op de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand te worden gehanteerd van 10 meter. De afstand tussen de gevel van de woning van reclamant en de nieuwbouw van het schuurensemble bedraagt meer dan 10 meter.

In tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft in de zienswijze, wordt overwogen dat bij de uitwerking van de plannen in afdoende mate rekening is gehouden met de belangen van omwonenden en de inbreng vanuit de klankbordgroep.

Terras

Reclamant stelt dat de stelling dat de terrasplaatsen in de zomer de vervanging zijn van de ontvangstruimte in wintermaanden, onjuist is. Volgens reclamant dienen deze cijfers niet uitgewisseld te worden maar opgeteld.

Wat betreft de openingstijden van het terras wordt in het akoestisch onderzoek gesteld dat dit maar 6 uur per dag geopend zal zijn. Dit is echter niet verwerkt in de planregels. Reclamant verzoekt dit alsnog op te nemen zodat deze tijden planologisch geborgd zijn.

Tevens stelt reclamant dat het aantal zitplaatsen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zal toenemen van 25 naar 80. De huidige 55 extra zitplaatsen die wel aanwezig zijn, zijn volgens reclamant illegaal. Hierdoor zal in de planstukken moeten worden aangetoond dat een terras van 80 zitplaatsen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Gemeentelijke reactie

Reclamant stelt vraagtekens bij het in het verkeerskundig onderzoek gehanteerde uitgangspunt dat een buitenterras niet in de berekening behoeft te worden meegenomen. Dit uitgangspunt is gebruikelijk en wordt niet onredelijk geacht.

Het is correct dat in het akoestisch onderzoek zoals gevoegd bij het ontwerp bestemmingsplan is uitgegaan van een openingsduur van 6 uur, gebaseerd op een (bij goed weer) gebruikelijke openingstijd van het buitenterras bij het wijndomein (van 12.00 uur tot 18.00 uur). Het vastleggen van een maximale openingsduur, zoals door reclamant verzocht, is niet – althans nagenoeg niet – handhaafbaar. Het vastleggen van concrete openingstijden daarentegen zijn wel handhaafbaar.

In de regel is het buitenterras (bij goed weer) geopend van 12.00 uur tot 18.00 uur. Het komt echter incidenteel voor dat zich mensen later dan 18.00 uur op het buitenterras bevinden. Omwille van enige flexibiliteit is in het bestemmingsplan aanvullend vastgelegd dat het buitenterras gebruikt mag worden tussen 12.00 uur tot 20.00 uur. De sluitingstijd is daarmee in lijn met de in het bestemmingsplan voorgeschreven eind tijdstip voor het wijn-spijs.

Het akoestisch onderzoek is hierop ook aangepast c.q. aangevuld. In het akoestisch onderzoek wordt er van uitgegaan dat het terras volledig bezet is met 80 personen en dat daarvan 1/4 (20 personen) continue praten met verheven stem. Overwogen wordt dat dit een worst case uitgangspunt is.

Het door reclamant genoemde aantal van 25 zitplaatsen is gebaseerd op een terras van 35 m² en een ruimte per zitplaats van 1,5 m². Het door reclamant genoemd oppervlak is echter niet conform de op 23 april 2015 verleende exploitatievergunning, waarbij een terras is vergund met een oppervlak van 92 m². In de praktijk blijkt dit oppervlak ruimte te bieden aan 80 zitplekken. In het nieuwe bestemmingsplan is omwille van de rust en beleving ter plekke van het buitenterras de omvang van het terras weliswaar vergroot, echter het aantal zitplekken planologisch-juridisch gemaximaliseerd op 80 zitplekken. Er is dan ook geen sprake van een toename van het aantal zitplekken ten opzichte van de bestaande situatie.

Natuur en Landschap

Reclamant stelt dat bij de beoordeling van het bestemmingsplan ook de in de omgeving gelegen wijngaarden betrokken dienen te worden. Door voorliggend plan neemt de oppervlakte aan wijngaarden volgens reclamant toe wat weer gevolgen heeft voor het landschap.

Gemeentelijke reactie

Voorliggend bestemmingsplan is begrensd door de eigendomsgronden ter plekke van de Rott 21/21a, zoals aangegeven in het bestemmingsplan. Het is niet gebruikelijk om de in de omgeving gelegen wijngaarden hierbij te betrekken. Dit gebeurt ook niet bij (bijvoorbeeld) agrarische bedrijfsontwikkelingen. Ter plekke van de door reclamant genoemde wijngaarden is het aldaar van toepassing zijnde bestemmingsplan, met daarbij behorende bouw- en gebruiksregels, van kracht.

Milieu

Volgens reclamant is er geen onderbouwd onderzoek naar toename van stikstofverbindingen in het milieu naar aanleiding van de verkeersbewegingen en activiteiten die voorzien zijn in dit ontwerpbestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

In het kader van het ontwerp bestemmingsplan is een stikstofonderzoek uitgevoerd en toegevoegd als bijlage 12 bij de toelichting van het plan. Uit dat onderzoek blijkt dat als gevolg van de planontwikkeling en de in dat verband optredende verkeersbewegingen en gebezigde activiteiten geen sprake is van significante effecten op omliggende Natura2000 gebieden.

In verband met de recente uitspraak van de Raad van State is het uitgevoerde stikstofonderzoek aangevuld met onderzoek naar de gevolgen gedurende de bouwfase. Het aangevulde stikstofonderzoek is toegevoegd als bijlage 12 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Dit plan is ter toetsing voorgelegd aan de Provincie Limburg. Op 16 januari 2023 is ten aanzien van het stikstofonderzoek een positief advies gegeven door de Provincie Limburg. Op grond daarvan is geconcludeerd dat ook tijdens de realisatiefase geen sprake is van significante effecten.

Rijks- en Provinciaal beleid

Reclamant stelt dat de Provincie in haar reactie haar zorgen uit over de aspecten stiltegebied, evenementen en de uitwerking van het schuurensemble. Hier wordt vervolgens volgens reclamant niks meer mee gedaan in de planstukken.

Volgens reclamant wordt in de planvorming geen toelichting gegeven op en verbinding gelegd met de uitgangspunten uit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), het Programma Landelijk Gebied, de Provinciale Omgevingsvisie (POVI), de Omgevingsverordening Limburg 2014, de Omgevingsvisie Limburg 2021, het Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg, de Visie Vrijetijdseconomie 2030, de Visie Vaals Verbind(t), de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul.

Gemeentelijke reactie

In het voortraject is met de Provincie Limburg uitvoerig overleg gevoerd over de planontwikkeling. In lijn met dat overleg is de ligging van de ontwikkeling in het stiltegebied nader beschouwd en zijn de effecten op het stiltegebied nader onderzocht. Dit is ook verder uitgewerkt in paragraaf 5.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan en het akoestisch onderzoek zoals bijgevoegd als

bijlage 7 bij de toelichting. Ook is de opmerking van de Provincie ten aanzien van evenementen door ons beoordeeld en in artikel 3.5.1, sub i aangemerkt als strijdig gebruik. De nadere uitwerking van het schuurensemble is, zoals door de Provincie ook zelf aangehaald, aan de gemeente en de welstand. Over de nadere uitwerking zal de Provincie worden geïnformeerd, zoals door haar verzocht.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op het diverse relevante beleid op Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Per niveau wordt afgesloten met een conclusie in relatie tot de planontwikkeling. Naar aanleiding van deze zienswijze is per specifieke beleidsnota een verbinding gelegd tussen de planontwikkeling en het beleid. Tevens is aanvullend ingegaan op de Programma's Uitvoering NOVEX en Mooi Nederland, en het Nationaal Programma Landelijk Gebied. Het 'Handboek Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg' wordt aangehaald in paragraaf 4.4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Themagroep vrijetijdseconomie

Reclamant stelt dat de themagroep VTE aangeeft zich niet bezig te houden met een ruimtelijke afweging maar enkel met de recreatieve component. Reclamant stelt dat als de themagroep geen integrale afweging maakt waarbij natuur, landschap en leefomgeving worden meegewogen dit geen volwaardig advies is en daarmee ter zijde dient te worden geschoven. Daarnaast kan aan dit advies geen duidelijke toestemming ontleend worden van de Provincie en die dient er volgens reclamant wel te zijn.

Gemeentelijke reactie

Het advies van de themagroep VTE, waarbij een afweging wordt gemaakt ten aanzien van het aspect verblijfsrecreatie, maakt onderdeel uit van de te maken integrale belangenafweging.

Voor zover reclamant van mening is dat de Provincie een duidelijke toestemming moet geven wordt het volgende overwogen. De Provincie heeft als goedkeurende instantie geen rol meer sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008. In het kader van een bestemmingsplanprocedure dient de gemeente op grond van artikel 3.1.1 Bro vooroverleg te voeren met onder andere de Provincie, die vervolgens haar advies uitbrengt. De Provincie heeft verder de mogelijkheid om haar zienswijzen tegen een ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken. Uiteindelijk heeft de Provincie de mogelijkheid om, indien in haar ogen noodzakelijk, een (reactieve) aanwijzing als bedoeld in artikel 4.2 Wro te geven.

Stichting Kwaliteitscommissie Limburg (KCL)

Reclamant stelt dat de KCL enkel met initiatiefnemer in gesprek gaat maar niet met bewoners en belangenorganisaties waardoor een eenzijdig beeld ontstaat dat ten gunste is van de initiatiefnemer. Hierdoor wordt de landschappelijke afbreuk gecamoufleerd door het mooi opgestelde en aan de commissie gepresenteerde landschapsplan. Reclamant vindt het beschamend dat de commissie kan instemmen met dergelijke ophogingen van het landschap en aantasting van de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Gemeentelijke reactie

De Stichting Kwaliteitscommissie Limburg is een onafhankelijke adviescommissie die advies uitbrengt over ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied waarop het kwaliteitsmenu van toepassing is. Daarbij wordt gelet op onder andere de locatie, de situering van bebouwing op

de kavel, de maat en schaal in relatie tot de directe omgeving, en een ten aanzien van de inhoud en omvang in verhouding tot de bouwaanvraag gepaste kwaliteitsverbetering.

Volgens het reglement van deze commissie kunnen ambtenaren of andere deskundigen en initiatiefnemers worden uitgenodigd. Bij de behandeling van de planontwikkeling zijn zowel vertegenwoordigers van de gemeente als de initiatiefnemer aanwezig geweest. Het advies van de Stichting Kwaliteitscommissie maakt onderdeel uit van de te maken integrale belangenafweging.

Geluid

Reclamant stelt dat in het akoestisch onderzoek het exploiteren van een wijngaard in het plangebied ten onrechte buiten beschouwing is gelaten. Hetzelfde geldt voor het gebruik van een vogelkanon op het perceel. Hierdoor is onvoldoende aangetoond dat onderhavige planologische ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In zienswijze 7 worden concrete inhoudelijke punten van kritiek gegeven op het akoestisch onderzoek (punt 20 tot en met 29) die van toepassing zijn op de woning van reclamant.

Gemeentelijke reactie

In de wijngaard ter plekke van het plangebied zelf vinden geen akoestisch relevante handelingen plaats. Van het gebruik van een vogelkanon ter plekke van de Rott 21/21a is geen sprake.

Hierna volgt een reactie op de punten 20 t/m 29 van zienswijze 7.

- 20: Reclamanten vrezen voor toename van geluidsoverlast. In het akoestisch onderzoek is aangetoond dat geen sprake is van een significante/relevante toename van geluid, waardoor de vrees ongegrond is.
- 21: De passage waarnaar reclamanten verwijzen (paragraaf 5.2.2 van de toelichting) heeft betrekking op het aspect geluid van externe komaf, dat mogelijk van invloed is op binnen het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan te realiseren geluidgevoelige objecten. Het klopt dat de woning van reclamanten een geluidgevoelig object betreft; deze woning is ook meegenomen in het verrichte akoestische onderzoek waarop in paragraaf 5.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan.
- 22: Het klopt dat de afstand in tegenstelling tot de in de toelichting van het bestemmingsplan genoemde circa 14 meter niet juist is. De gemeten afstand bedraagt circa 11 meter. Zoals aangegeven in het akoestisch onderzoek wordt als uitgangspunt gebruik gemaakt van stap 2 van de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Dit is de stap waarvan (onder andere) gebruik wordt gemaakt als blijkt dat de richtafstand niet voldoet. In casu bedraagt de richtafstand voor geluid 30 meter. Of feitelijke afstand circa 14 meter of circa 11 meter is, doet niet af aan de conclusie dat akoestisch onderzoek dient te worden verricht, en ook daadwerkelijk is uitgevoerd. Middels dit akoestisch onderzoek is onderzocht of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De conclusie is dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- 23: Het akoestisch onderzoek is gebaseerd op de uitgangspunten zoals aangegeven door initiatiefnemer. Deze uitgangspunten zijn niet als onredelijk beoordeeld. De informatie is middels de daar door de wet aanvaardbare methodes en met geverifieerde apparatuur/rekenprogramma's toegepast en berekend. Indien hieruit blijkt dat iets niet inpasbaar zou zijn, wordt gekeken naar

- mogelijke oplossingen zodat het wel inpasbaar kan zijn binnen de gestelde kaders.
- 24: De opmerking van reclamanten dat sprake is van de aanwezigheid van een glasbak is juist. Dit is in het akoestische onderzoek niet meegenomen. Naar aanleiding van deze zienswijze is de glasbak alsnog opgenomen in het akoestische onderzoek (kenmerk: M201777.001.002.R4/GGO, d.d. 10-01-2023). Het aangepaste onderzoek vervangt het als bijlage 7 bij het ontwerp bestemmingsplan opgenomen akoestische rapport (kenmerk: M201777.001.002.R3/JME, d.d. 29 juni 2022).
- 25: In het akoestisch onderzoek wordt alleen gekeken binnen de wettelijke gestelde kaders en of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Conform deze wettelijke kaders is het niet noodzakelijk om hier een geluidwal te realiseren. Dit neemt niet weg dat initiatiefnemer alsnog op vrijwillige basis een geluidwal kan realiseren.
- 26: Dit punt van de zienswijze heeft geen relatie met het akoestisch onderzoek echter met het verzoek van omwonenden om voorafgaande aan de feitelijke bouwactiviteiten een 0-meting te laten uitvoeren. Dergelijke 0-meting zal worden uitgevoerd.
- 27: Het door reclamant genoemd oppervlak van het buitenterras is niet conform de door de gemeente op 23 april 2015 verleende exploitatievergunning, waarbij een terras is vergund met een oppervlak van 92 m². In de praktijk blijkt dit oppervlak ruimte te bieden aan 80 zitplekken. In het nieuwe bestemmingsplan is omwille van de rust en beleving ter plekke van het buitenterras de omvang van het terras weliswaar vergroot, echter het aantal zitplekken planologisch-juridisch gemaximaliseerd op 80 zitplekken. Er is dan ook geen sprake van een toename van het aantal zitplekken ten opzichte van de bestaande situatie. In het akoestisch onderzoek staat vermeld dat met het nieuwe terras er sprake is van een toename van geluid, echter is dit een dusdanig kleine toename dat deze in zijn geheel als akoestisch niet relevant kan worden beschouwd. In het akoestisch onderzoek is aangetoond dat het terras met 80 zitplaatsen niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- 28: De gehanteerde verkeersaantallen zijn gebaseerd op het uitgevoerde verkeersonderzoek. Hierin is onder andere de conclusie dat er minder zwaar verkeer noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering in de toekomstige situatie. Dit wordt ook aangegeven in 2.4.1 van de toelichting. Waarom bezwaarmaker denkt dat er juist meer tractoren komen in de toekomstige situatie, is niet duidelijk.
- Zoals aangegeven is in de huidige situatie sprake van een overschrijding in relatie tot het stiltegebied. In vergelijking met de huidige situatie is in de toekomstige situatie, ondanks dat er sprake is van een overschrijding, geen verslechtering van het akoestische klimaat. In verhouding hiermee wordt het akoestisch klimaat dus niet slechter dan voorheen. In paragraaf 4.5 is middels contouren duidelijk te zien wat het effect is van de huidige en toekomstige situatie. In bijlage 6 van het akoestische rapport zijn nog meer contouren opgenomen ter vergelijking. Hierin is te zien dat de toekomstige situatie niet slechter is dan de huidige situatie en er dus geen sprake is van een verslechtering van het akoestische klimaat.
- 29: Daarmee kan worden geconcludeerd dat op basis van het uitgevoerde onderzoek sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Stiltegebied

Reclamant verwijst naar de instructieregels kernkwaliteiten in artikel 6.3 van de omgevingsverordening Limburg. Volgens reclamant worden deze instructieregels in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende opgevolgd.

Reclamant geeft tevens aan dat het akoestisch onderzoek enkel toeziet op activiteiten in het plangebied. Echter, de betreffende normering voor een stiltegebied geldt volgens reclamant voor alle gebiedsvreemde activiteiten tezamen. Cumulatie heeft echter niet plaatsgevonden waardoor de gemeente geen gedegen afweging heeft kunnen maken en aanzien van het aspect stiltegebied.

Gemeentelijke reactie

Vooraleerst wordt opgemerkt dat de Omgevingsverordening Limburg 2021 (OvL2021) formeel pas rechtskracht heeft op het moment dat de Omgevingswet inwerking treedt. Desalniettemin handelt de Provincie wel al in de geest van de nieuwe OvL2021. In casu betreft het een motiveringsplicht voor een planontwikkeling in een stiltegebied. Met de Provincie is uitvoerig overleg gevoerd over de planontwikkeling en de relatie daarvan met de ligging in het stiltegebied. In de toelichting van het bestemmingsplan is de ligging van de ontwikkeling in het stiltegebied nader beschouwd en zijn de effecten op het stiltegebied nader onderzocht. Dit is ook verder uitgewerkt in paragraaf 5.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan en het akoestisch onderzoek zoals bijgevoegd als bijlage 7 bij de toelichting.

Daarnaast geeft de Provincie Limburg in haar reactie in het vooroverleg (bijlage 15) aan geen bezwaren te zien ten aanzien van het aspect stiltegebied. Wel had de Provincie de theoretische oplossing voor het stand-still principe graag teruggezien in de planregels dan wel de vergunningvoorschriften. Hierop is de Provincie om advies gevraagd hoe dit er uit zou moeten zien. Hier is echter vanuit de Provincie Limburg geen advies op gegeven omdat voor deze theoretische oplossing geen juridische grondslag ligt.

Voor wat betreft de cumulatie het volgende. In het akoestisch onderzoek wordt gekeken naar het verschil tussen de bronnen die wijzigen, zijnde de bestaande situatie en de toekomstige situatie van de onderzochte inrichting. De conclusie hieruit is dat geen sprake is van verslechtering van het akoestische klimaat. Eventuele mee te nemen cumulatieve bronnen zijn hierbij buiten beschouwing gelaten, omdat er geen verandering plaats vindt tussen deze bronnen in de huidige en toekomstige situatie. Indien de toekomstige situatie ten aanzien van de huidige situatie geen verslechtering is van het akoestische klimaat dan geldt ook dat de toekomstige situatie plus eventuele overige bronnen ook geen verslechtering van het akoestische klimaat is ten opzichte van de huidige situatie + eventuele overige bronnen. De conclusie zal dus niet veranderen.

Holle weg

Reclamant stelt dat onvoldoende is aangetoond hoe door de graafwerkzaamheden de structuur van de holle weg versterkt wordt. Daarnaast wordt door het ophogen van het talud het hydrologische systeem en de abiotische omstandigheden van de holle weg aangetast. Hiermee is volgens reclamant geen rekening mee gehouden bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

In het ontwerp bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met het doel de nadere concretisering, realisatie en

kwalitatieve en kwantitatieve instandhouding van de landschappelijke inpassing te borgen. Naar aanleiding van deze zienswijze is geconstateerd dat de voorwaardelijke verplichting in juridische zin mogelijk zou kunnen leiden tot het niet adequaat (genoeg) kunnen afdwingen van de concretisering, realisatie en kwalitatieve en kwantitatieve instandhouding van de landschappelijke inpassing.

Door de voorwaardelijke verplichting te wijzigen en het in het bestemmingsplan vastleggen van een vergunningplicht voor het verrichten van graafwerkzaamheden ('aanlegvergunning'), waarbij als voorwaarde wordt gesteld dat deze omgevingsvergunning pas wordt verleend, nadat de landschappelijke inpassing (en na instemming door de gemeente over de concrete invulling hiervan) wordt uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden, én aangevuld met regel dat de gemeente over de concrete invulling onafhankelijk advies inwint, is sprake van een goede - en gewenste - juridische borging van de landschappelijke kwaliteiten.

In het kader van de in de vergunningplicht voorgeschreven nadere concretisering zullen de door reclamant genoemde waarden en belangen van holle weg door de gemeente, met inwinning van onafhankelijk advies, nogmaals worden getoetst. Op voorhand is niet gebleken van een niet uitvoerbaar plan vanwege de aangrenzend gelegen holle weg. Integendeel, er worden kansen gezien om de waarden en belangen van de holle weg bij nadere concretisering van het landschapsplan te versterken. Nu de gemeente, op basis van de in het bestemmingsplan op te nemen vergunningplicht, éérst met de nadere concretisering van landschapsplan dienen in te stemmen is voldoende rekening gehouden met de waarden en belangen van de holle weg.

Ondergronds bouwen

Reclamant verzoekt om een nulmeting te laten uitvoeren op het perceel en de nabije omgeving alvorens de graafwerkzaamheden aanvangen om zo te kunnen monitoren of er verzakkingen van woningen in de omgeving plaats gaat vinden.

Gemeentelijke reactie

Eventuele schade als gevolg van bouwwerkzaamheden ten behoeve van de bebouwing die mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan zijn voor rekening en risico. Initiatiefnemer heeft kenbaar gemaakt dat voorafgaand aan uitvoering van de werkzaamheden een nulmeting wordt verricht.

Wijn- en spijsarrangementen

Volgens reclamant mag volgens het huidige bestemmingsplan enkel wijn worden geproefd. In voorliggend bestemmingsplan mogen ook streekproducten worden aangeboden. Hierdoor neemt volgens reclamant het aantal bezoekers aan het horecagedeelte toe. Dit is onvoldoende meegenomen in het aantal verkeersbewegingen.

Gemeentelijke reactie

Het aanbod van streekproducten vormt een onderdeel van de proeverijen en wijn spijs arrangementen. Deze activiteiten vinden in de bestaande situatie ook reeds plaats en zijn toegestaan op grond van het bestemmingsplan uit 2011. Dat deze activiteiten in het bestemmingsplan zijn toegestaan is bij de uitspraak door de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg op 26 september 2019 bevestigd (uitspraak: ECLI:NL:RBLIM:2019:8676).

Overwogen wordt dat als gevolg van het aanbod van streekproducten geen sprake is van een toename van het aantal bezoekers.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Reclamant stelt dat volgens de ladder van duurzame verstedelijking naar alternatieve locaties gekeken had moeten worden. Reclamant vraagt waarom de locaties Scholencomplex Sophianum te Nijswiller, bedrijvencomplex Gelva te Lemiers of monumentale boerderijcomplexen in de omgeving niet zijn verkend als mogelijke vestigingslocaties.

Reclamant geeft daarnaast aan dat de ladder toeziет om nieuwe bedrijfsontwikkeling in het buitengebied tegen te houden, maar gebruik te maken van bestaande gebouwen om zo leegstand te voorkomen. Vanuit dit perspectief hoeven volgens reclamant de wijnproductie activiteiten niet verschoven te worden van de door initiatiefnemer eerder aangekochte locaties naar voorliggend plangebied.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van de zienswijzen ten aanzien van de planontwikkeling in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking is de uiteenzetting in de toelichting van het bestemmingsplan en de overwegingen in dat verband nader uitgewerkt. Daarbij is nader ingegaan op de behoefte aan de ontwikkeling en op de onderzochte alternatieve locaties. Inhoudelijk wordt verwezen naar deze gewijzigde paragraaf 4.2.4 in de toelichting van het bestemmingsplan. Overwogen wordt dat hiermee ten behoeve van de planontwikkeling in voldoende mate voldaan wordt aan het vereiste in artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

De opmerking van reclamant dat de activiteiten niet verschoven hoeven te worden vanuit de gedachte dat dit ter plekke van de af te stoten locaties aldaar tot leegstand leidt, weegt niet op tegen de positieve effecten van de ontwikkeling op de omgeving van Rott. Door aan de Rott te voorzien in afdoende (kelder)ruimte heeft initiatiefnemer aangetoond dat het zwaardere verkeer van en naar de locatie aanzienlijk zal afnemen. Door de situatie over de verschillende locaties te handhaven, zal naar verwachting het aantal verkeersbewegingen met zwaar verkeer enkel gaan toenemen.

Voor wat betreft de af te stoten (gehuurde) locaties: de ruimten in Voerendaal en in Mamelis maken onderdeel uit van ter plekke gebezigde activiteiten. De vrijkomende ruimte kan voor die activiteiten weer worden ingezet. De locatie in Duitsland betreft een ruimte die commercieel wordt verhuurd.

Inpraak en klankbordgroep

Volgens reclamant is de gang van zaken in de klankbordgroep onjuist gebleken. Initiatiefnemer bepaalde de randvoorwaarden en de inhoud/agenda van de bijeenkomsten. Er mocht niet worden gekeken naar de uitgangspunten van het vigerend bestemmingsplan. Hierdoor was volgens reclamant nooit sprake van een zorgvuldige dialoog waarbij omwonenden betrokken werden. Reclamant heeft er daarom moeite mee dat de klankbordgroep wordt beschouwd als een serieus omwonendenoverleg.

Daarnaast vindt reclamant het een kwalijke zaak dat voorliggend plan niet met buurgemeente Gulpen-Wittem is afgestemd.

Gemeentelijke reactie

De organisatie van en communicatie met de klankbordgroep is georganiseerd door de initiatiefnemer zelf. Van de diverse overlegmomenten heeft verslaglegging plaatsgevonden. De gemeente heeft

kennis genomen van de inhoud van de verslagen en betrokken bij de integrale afweging. Daarnaast is er middels een inspraakavond met de raad door een meerderheid van omwonenden kenbaar gemaakt in te kunnen stemmen met het planvoornemen. Dit was voor de raad voldoende basis om principemedewerking te verlenen aan een uitwerking van het ruimtelijk-planologisch kader in de vorm van een bestemmingsplan.

Overwogen wordt dat de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling niet van dusdanige aard zijn dat hierover afstemming dient plaats te vinden met de gemeente Gulpen-Wittem. Daarnaast maakte de gemeente Gulpen-Wittem onderdeel uit van het eerder genoemde VTE overleg waarin zij kennis hebben kunnen nemen van het planvoornemen.

Flora en Fauna

Reclamant stelt dat het geluid afkomstig van bezoekers van het terras en de gebruikte verlichting in de avond de aanwezige flora en fauna onevenredig verstoort. Ditzelfde geldt voor het gebruik van insecticiden en fungiciden in de wijngaarden in het plangebied en de wijngaarden in de omgeving. Ook de grote toename aan verkeersbewegingen heeft volgens reclamant een negatieve uitwerking op de aanwezige flora en fauna in en rondom het plangebied.

Gemeentelijke reactie

In het kader van de planontwikkeling is een QuickScan flora en fauna verricht waarvan de rapportage is bijgevoegd als bijlage 13 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Op grond van die QuickScan is geconcludeerd dat het uitgesloten is dat het functioneel leefgebied, rust- en voortplantingslocaties van beschermde grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, broedvogels, reptielen, amfibieën, vissen, ongewervelden of planten worden verstoord.

Verder stelt reclamant dat in de wijngaarden in het plangebied gebruik gemaakt wordt van insecticiden en fungiciden. Ter plekke van het plangebied wordt in beginsel geen gebruik gemaakt van dergelijke beschermingsmiddelen. Dit is enkel aan de orde bij zeer extreme weersomstandigheden. Hier moet worden toegevoegd dat voor het gehele plangebied een spuitbeperking wordt opgenomen die het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen uitsluit.

Archeologie

Volgens reclamant is het uit 2009 aangedragen archeologisch rapport gedateerd. Daarnaast is in dit rapport enkel onderzoek gedaan tot een diepte van 1 bouwlaag en niet tot de gewenste diepte van 15,5 meter.

Gemeentelijke reactie

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven in paragraaf 6.1.3 wordt de nu beoogde uitbreiding van de bebouwing gerealiseerd buiten het onderzoeksgebied van het in 2010 uitgevoerde archeologische onderzoek. Er is dan ook een nieuw archeologisch onderzoek uitgevoerd, waarvan de rapportage is bijgevoegd als bijlage 10 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Op grond van dit actuele onderzoek is geadviseerd archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van proefsleuven. De uitvoering van dit vervolgonderzoek is verankerd middels de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4'.

Watertoets

Volgens reclamant is het ontbreken van een watertoets volledig onjuist. Reclamant geeft aan dat de effecten van de voorgenomen ondergrondse kelder van 15 meter diep en 120 meter lang en 30 meter breed op

ondergrondse waterstromen en het grondwater beter onderzocht dienen te worden.

Gemeentelijke reactie

In het kader van het vooroverleg heeft het Waterschap Limburg haar reactie kenbaar gemaakt. In algemene zin heeft het waterschap ingestemd met de ontwikkeling, en heeft verzocht om betrokken te blijven bij de verdere uitwerking. Per abuis is deze vooroverlegreactie niet verwerkt in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. De reactie van het waterschap is alsnog verwerkt in de stukken en opgenomen in bijlage 14 van de toelichting.

Cittaslow

Reclamant geeft aan dat een dergelijke uitbreiding haaks staat op het Cittaslow predicaat, waar de kernwaarden rust en stilte in het buitengebied zijn, wat de gemeente wenst uit te dragen.

Gemeentelijke reactie

Cittaslow gaat over de leefomgeving, het landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit. Met betrekking tot de door reclamant aangehaalde kernwaarden rust en stilte wordt overwogen dat middels het akoestische onderzoek in afdoende mate is aangetoond dat de ontwikkeling leidt tot een verbetering van de geluidskwaliteit in het stiltegebied. Verder wordt overwogen dat de bedrijfsvoering ter plekke juist in lijn is met de Cittaslow gedachte. Zo leidt de ontwikkeling onder andere tot een verbetering van de leefomgeving ter plekke, en betreft het wijndomein een streekgebonden bedrijf die bezoekers aan de gemeente ontvangt en bekend maakt met de gemeente en al haar kwaliteiten.

CONCLUSIE

Gelet op het voorgaande leiden de zienswijzen tot een aantal aanpassingen van het (ontwerp)-bestemmingsplan. De door te voeren aanpassingen zijn onder 1.4 opgesomd.

1.4 Lijst van wijzigingen

De ingediende zienswijzen hebben tot enkele inhoudelijke wijzigingen van het (ontwerp)- bestemmingsplan geleid:

Wijzigingen in de verbeelding

- de aanduiding 'wijnproductiebedrijf' is gewijzigd en van toepassing voor het hele plangebied. Per abuis was deze in het ontwerp bestemmingsplan slechts voor een deel van het plangebied opgenomen;
- Op de verbeelding is de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen, waartoe artikel 3.1.1, sub e van toepassing is;
- Voor het gehele plangebied is de gebiedsaanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' van toepassing verklaard waarop artikel 9.2 van toepassing is;
- Het bouwvlak waarvoor de aanduiding 'bedrijfswoning' van toepassing is, is gewijzigd en zodanig aangepast dat het mogelijk is om een door initiatiefnemer gewenst bijgebouw geheel in de zuidelijke perceelsgrens te realiseren. Het totaal mogelijk te bebouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning blijft ongewijzigd.

Wijzigingen in de regels

- artikel 3.1.1, sub c is aangevuld en luidt als volgt:

'een terras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras', met dien verstande dat het aantal zitplaatsen op het terras ten hoogste 80 stuks mag bedragen en dit terras mag worden gebruikt van 12.00 uur tot 20.00 uur';

- artikel 3.1.1 is aangevuld met sub e en luidt:
'een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein''
(de overige leden zijn door genummerd);
- artikel 3.2.1 is aangevuld met sub f en luidt:
'het totaal oppervlak aan bovengrondse bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 950 m²'.
- De in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid (voor verhoging van de goot- en bouwhoogten) in artikel 3.4.1 is verwijderd;
- Artikel 3.5.1 (strijdig gebruik) is aangevuld met sub j:
'voor een vogelschrikkanon';
- Artikel 3.5.2 (voorwaardelijke verplichting) is verwijderd;
- Aan artikel 3.6.3 (afwegingskader bij 'aanlegvergunning') is sub b toegevoegd:
'In aanvulling op het bepaalde in sub a zijn de werkzaamheden als bedoeld in 3.6.1 onder c slechts toelaatbaar indien de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels, en na instemming door het bevoegd gezag over de concrete invulling hiervan, wordt uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden. Het bevoegd gezag wint omtrent de concrete invulling van de landschappelijke inpassing onafhankelijk advies in'.
- Artikel 3.7.1, 3.7.2, en 3.7.3 (wijzigingsbevoegdheden) zijn verwijderd;
- Artikel 9.2 'milieuzone - spuitvrije zone' is toegevoegd:
'Binnen de 'milieuzone - spuitvrije zone' is het gebruik van chemische gewasbeschermings- en/of bestrijdingsmiddelen niet toegestaan. Het gebruik van biologische gewasbeschermingsmiddelen is binnen deze zone wel toegestaan zolang deze niet leiden tot schadelijke effecten op het goed woon- en leefklimaat.'

Wijzigingen in de toelichting

- De laatste zin van paragraaf 2.3.6 is aangevuld met:
'..., waarbij het buitenterras gebruikt mag worden tussen 12.00 uur en 20.00 uur.'
- Onder paragraaf 4.1 Rijksbeleid zijn toegevoegd:
 - o 4.1.2 Programma's Uitvoering NOVEX en Mooi Nederland;
 - o 4.1.3 Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG);
 - o paragraaf 4.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is geactualiseerd,en is per beleidsstuk een conclusie geformuleerd waarbij het plan wordt getoetst aan het beleidskader;
- paragraaf 4.1.6 is gecorrigeerd waarbij de verwijzingen naar de (verouderde) Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn gewijzigd in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).
- Paragraaf 4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking is uitgebreid en aangevuld met de relevante aspecten teneinde te voldoen aan het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid Bro.
- In paragraaf 4.4.2 is een tekstuele toevoeging opgenomen met een verwijzing naar het Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg;
- Per provinciaal, regionaal, en gemeentelijk beleidsstuk is een conclusie geformuleerd waarbij het plan is getoetst aan het betreffende beleidskader;

- In paragraaf 5.3.2 is de afstand tussen het nieuwe schuurensemble en de gevel van de woning aan de Rott 6 gewijzigd van 'circa 14 meter' in 'circa 11 meter';
- Als bijlage 7 bij de toelichting is het aangepaste akoestische rapport opgenomen. De doorgevoerde aanpassingen zijn hieronder puntsgewijs opgesomd;
- De figuren in paragraaf 5.3.3 onder 'Stiltegebied' zijn geactualiseerd n.a.v. het aangepaste akoestische onderzoek;
- In paragraaf 6.3.2 is het in voorliggende zienswijzennota opgenomen figuur van de beoogde parkeerwijze op het terrein toegevoegd;
- In paragraaf 6.4.5 is toegevoegd dat het waterschap bij de voortgang van de planontwikkeling betrokken wil blijven worden;
- In paragraaf 6.5.3 is na de zin 'Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan, dient in beginsel een voorttoets te worden uitgevoerd. In een voorttoets moet de vraag beantwoord worden of op grond van objectieve gegevens op voorhand kan worden uitgesloten dat een plan of project op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.' Toegevoegd: 'Dit dient inzichtelijk te worden gemaakt voor zowel de realisatie- als de gebruiksfase.'
- De als bijlage 12 toegevoegde stikstofberekening is vervangen door de met de realisatiefase aangevulde berekening;
- In paragraaf 8.2.4 Toelichting juridische regeling zijn de toevoeging van de openingstijden van het buitenterras alsook is de voorwaarde bij de vergunningplicht voor het verrichten van graafwerkzaamheden aangeduid.
- In paragraaf 9.3 is verwezen naar de op 25 maart 2022 door het Waterschap Limburg ingediende vooroverlegreactie. Die reactie is toegevoegd als bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan;
- De vooroverlegreactie van het waterschap Limburg is toegevoegd aan bijlage 14 van de toelichting van het bestemmingsplan;
- Paragraaf 9.5.2 is nader uitgewerkt naar aanleiding van de zienswijzenperiode en de tegen het ontwerpplan ingediende zienswijzen, en wordt verwezen naar voorliggende zienswijzennota die als bijlage 16 is toegevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in de rapportage van het akoestisch onderzoek

- Paragraaf 3.6: Kleine tekstuele aanpassingen ter verduidelijking van beschreven activiteiten. Toevoeging van glasbak als activiteit. Toevoegen van het legen van glasbak als activiteit.
- Paragraaf 3.6.1: Stemgeluid is aangepast naar gebruik van terras. Totale bedrijfsduur is nu 8 uur, 7 uur dag, 1 uur avond. Tevens is het stemgeluid anders gemodelleerd. Rekenkundig maakt dit niet uit, maar dit was ook een eerdere opmerking. Gezien het terras toch aangepast wordt is het nu gemodelleerd met volledige bedrijfsduur en het totaal aantal sprekende mensen. Zoals gezegd verandert deze andere manier van modelleren rekenkundig (dus in de resultaten) niets.
Kleine tekstuele aanpassingen ter verduidelijking.
- Paragraaf 3.7.1: Bronvermogen en bedrijfsduur terras aangepast in tabel, conform nieuwe modellering en zoals aangegeven in vorig punt. Bronnen m.b.t. glasbak toegevoegd.
- Paragraaf 3.7.2: Tekst toegevoegd voor uitleg met vervoer voor het legen van de glasbak. Vervoersbewegingen licht verkeer in de avondperiode worst-case opgehoogd met 10 vervoersbewegingen extra

vanwege mogelijkheid dat terras in de avondperiode nog bezet kan zijn. Ter verduidelijking: de extra bedrijfsduur van het terras is primair extra ingecalculeerd indien de aanwezige gasten langer verblijven dan in eerste instantie aangenomen is. Het gaat hier niet om nieuwe gasten die aansluiten, slechts om al aanwezige gasten die langer blijven zitten.

- Paragraaf 4.3: Tabel 7 is aangepast, er zijn iets andere berekeningen, dus ook andere resultaten. De tabel is hierop aangepast. Conclusie blijft onveranderd. Tevens enkele kleine typfoutjes gecorrigeerd.
- Paragraaf 4.4: Tabel 9 is aangepast, er zijn iets andere berekeningen, dus ook andere resultaten. De tabel is hierop aangepast. Conclusie blijft onveranderd.
- Paragraaf 4.5: Tekstuele aanpassingen ter verduidelijking. De figuren zijn vervangen met de bijbehorende nieuwe doorberekende situaties omdat er aanpassingen zijn geweest in het rekenmodel voor zowel de huidige als de toekomstige situatie.
- Paragraaf 4.5.2: Gezien aanpassingen in het model is tekst hier aangepast naar de nieuwe resultaten.
- Paragraaf 4.5.3: Een aantal kleine tekstuele aanpassingen ter verduidelijking.
- Paragraaf 5.3: Een tekstuele aanpassingen ter verduidelijking.

Overige paragrafen zijn geen aanpassingen aan gedaan anders dan mogelijke invoeging/verwijderen van witregels om het inpasbaar te houden op een pagina.