

Fruit- en Groentehal Eyserhalte B.V.  
T.a.v. de heer Leclercq  
Wittermerweg 2  
6287 AB Eys

**Uw brief van** :  
**Uw kenmerk** :  
**Ons kenmerk** : D2022-07-000630

**Behandeld door** : E. Lemmen  
**Onderwerp** : Brief eindadvies  
**Dossiercode** : 2022-000734  
**Bijlagen** : 0  
**Verzonden** : 15 september 2022

Geachte heer Leclercq,

#### **Ontvangst aanvraag**

Op 16 juni 2022 hebben wij uw principe verzoek ontvangen met betrekking tot de locatie Wittermerweg 2, 6287 AB Eys. U verzoekt om het bestemmingsplan te wijzigen met als doel voor de Eyserhalte een passend planologisch kader vast te leggen. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 2022-000734.

#### **Vergunningplicht**

Uw verzoek is getoetst aan Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In het Bor is bepaald wanneer een plan zonder omgevingsvergunning kan worden uitgevoerd. Uw verzoek is vergunningsplichtig.

#### **Bestemmingsplan**

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied Gulpen-Witterm'. Het plan is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch Bedrijf' met de aanduiding 'fruit- en groentehal'. Gebleken is dat zowel het huidige gebruik, als het voorgenomen gebruik niet past binnen de regels, zoals die zijn vastgelegd voor deze bestemming.

De beoogde uitbreidingslocatie ten behoeve van parkeren is gelegen binnen de bestemming Agrarisch. Het omzetten van deze bestemming naar een bedrijfsbestemming kan enkel met toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu met een landschappelijke inpassing en een kwaliteitsbijdrage. Indien deze uitbreiding nodig blijkt, zal het plan ter advisering aan de Kwaliteitscommissie Limburg worden voorgelegd.

In de gevoerde overleggen is verder afgesproken het specifieke gebruik van de Eyserhalte vast te leggen in een postzegelbestemmingsplan. De gemeenteraad is hiervoor het bevoegde gezag dat zelfstandig besluit over de vaststelling van een bestemmingsplan. Het college bereid deze besluitvorming voor en adviseert de raad.

#### **Overwegingen college**

De Eyserhalte staat voor een beleving van eerlijke, culinaire streekgebonden producten in Limburg en daarnaast ook voor duurzaamheid, gastvrijheid en maatschappelijke betrokkenheid en is daarmee een bedrijf dat past binnen de uitgangspunten van Cittaslow die de gemeente nastreeft. Alhoewel het bedrijf niet geheel in lijn met de bepalingen van het bestemmingsplan opereert, zijn bij de gemeente geen meldingen of handavingsverzoeken bekend m.b.t. de activiteiten, de afmetingen van winkel of het gevoerde assortiment. De gevoerde detailhandel doet dan ook geen afbreuk aan de levendigheid van onze kernen of aan de klandizie van de plaatselijke slager/bakker of buurtwinkel.

De voorgenomen wijzigingen betreffen kwaliteitsverbeteringen, verbeteringen t.a.v. verduurzaming en verbeteringen in de beleving van de te verkopen delicatessen en streekproducten.

### **Voorlopig standpunt**

Op grond van de door u ingediende stukken en toelichting heeft het college besloten om in beginsel medewerking te verlenen aan het opstarten van de procedure voor het vaststellen van een (postzegel)bestemmingsplan "Eyserhalte" onder voorwaarde dat:

- het huidige gebruik (detailhandel in delicatessen en streekproducten) wordt vastgelegd;
- daghoreca ondergeschikt aan deze detailhandel mogelijk wordt gemaakt t.b.v. maximaal 50 horeca gerelateerde gasten;
- ondergeschikt 'evenementen gericht op beleving' mogelijk worden gemaakt;
- voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd (indien nodig met toepassing van het LKM-menu)
- het toekomstige gebruik van de locatie voor andere vormen van detailhandel anders dan het beoogde gebruik wordt uitgesloten en dan met name het gebruik als 'supermarkt'.
- De regio positief adviseert in het kader van de afspraken in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid Limburg (SVREZL.).
- De overige medeoverheden die hun akkoord moeten verlenen (o.a. de Regio en Provincie) vanuit haar verantwoordelijkheid geen bezwaren hebben tegen de wijziging van het bestemmingsplan.

### **Procedure**

Doel van de voorgestelde bestemmingsplanprocedure is het vastleggen van een planologisch kader dat ziet op de bijzondere activiteiten waar het bedrijf voor staat. Die het bedrijf de benodigde ruimte geven zich te ontwikkelen maar die ook voorkomen dat in de toekomst op deze locatie ongewenste ontwikkelingen kunnen plaatsvinden zoals andere soorten detailhandel (zoals bijvoorbeeld een supermarkt) of horeca anders dan daghoreca ondergeschikt aan de verkoop van delicatessen en streekproducten.

Dit is een traject dat in nauw overleg met de gemeente en wellicht ook andere stakeholders moet plaatsvinden. In dit voortraject hebben wij getracht al enige afstemming en richtlijnen op te halen. Deze treft u in de volgende paragraaf aan.

Verder dient u rekening te houden met het volgende:

1. Voor de bestemmingsplanprocedure (mogelijk tot inwerkingtreding van de omgevingswet met inachtneming van de termijn voor het voorbereiden en ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan) geldt dat deze moet voldoen aan de wettelijke eisen zoals gesteld in de RO Standaarden 2012. De daarvoor benodigde dataset dient de codering NL.IMRO.1729.BPEyserhalte-XXXX te krijgen.
2. De minimaal te overleggen stukken bevatten een verbeelding, planregels en een toelichting met de daarbij behorende onderzoeken als bijlagen.
3. In verband met het afwijken van het bestemmingsplan zal voor definitieve besluitvorming een exploitatie/planschadeovereenkomst worden afgesloten, inhoudende dat eventuele planschade en/of andere exploitatiekosten in relatie tot de wijziging voor uw rekening komen.
4. De extra legeskosten, naast de gebruikelijke legeskosten voor de benodigde omgevingsvergunningen, bedragen voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor het vaststellen van een bestemmingsplan € 1740,-. Daarnaast worden nog €850,- leges geheven per behandeling voor het voorleggen van een aanvraag aan de Kwaliteitscommissie Limburg indien dit nodig blijkt in verband met het eventuele uitbreiden van de parkeerplaats buiten de aanwezige bedrijfsbestemming.

Pas nadat de bestemmingsplanprocedure succesvol is afgerond kan er voor de vergunningsplichtige werkzaamheden een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

### **Relatie andere wetgeving**

#### Redelijke eisen van welstand

Op 8 juni 2022 is uw plan informeel met de dorpsbouwmeester besproken. De dorpsbouwmeester acht uw plan qua opzet en uitgangspunten een toe te juichen ontwikkeling. In de nadere uitwerking dienen details overlegd te worden.

### Civil- en Cultuurtechniek (CCT)

#### *Verkeer*

Sprake is van een gecombineerde functie ( detailhandel / horeca ) ; voor wat betreft de te hanteren parkeernorm wordt geadviseerd om het bedrijfsgebouw te beschouwen als detailhandel met parkeernorm 4,5 / 100 m2 BVO en het terras / buitenruimte te beschouwen als horeca ( cafetaria) met een parkeernorm van 5,0 / 100 m2 BVO. In het plan een inrichting opnemen van de parkeerplaats.

#### *Water/riolering*

Het voorgestelde plan is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. De plannen hebben betrekking op de aanpassing van een bestaand bouwwerk. De eisen van de provinciale omgevingsverordening zijn hierop van toepassing.

Provincie heeft desgevraagd aangegeven dat indien het gaat over een nieuwe of uitbreiding van de parkeervoorziening voorwaarden worden gesteld aan de afwatering van het afstromend hemelwater. In die zin dat er altijd via bodempassage infiltratie moet plaatsvinden en dat diepinfiltratie niet is toegestaan. Concreet houdt dit in dat ervoor gezorgd moet worden dat het hemelwater langzaam in de bodem kan infiltreren, maar niet via een infiltratieput, - krat, -buis of -kolk direct onder de deklaag.

Verder worden in algemene zin de volgende eisen gesteld:

1. Aanbevolen wordt om ca. 10% van het plangebied te reserveren voor waterberging. Doorgaans zijn de lager gelegen delen hiervoor het meest geschikt. Bij de nadere uitwerking van het plan dient u ervoor te zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd;
2. Men dient rekening te houden met de hoogte verschillen. Men dient te voorkomen dat er water overlast en/of erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied andersom plaats vind. Het vloerpeil van de woning dient bij voorkeur 10-20cm boven het maaiveld te liggen.
3. De voorkeurs volgorde voor het omgaan met water met betrekking tot kwaliteit betreft Schoonhouden, scheiden en zuiveren.
4. Schoonhouden: er worden geen uitlogende materialen toegepast, gezien het geplande gebruik worden ook geen (bodem)verontreinigingen verwacht.
5. Scheiden; nieuwbouw wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel.
6. Zuiveren, het vuil water wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van een aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel.
7. De voorkeurs volgorde voor het omgaan met water met betrekking tot kwantiteit betreft Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool. Uit het infiltratie onderzoek blijkt dat het wenselijk is om het water tijdelijk te bergen en vervolgens af te voeren naar het gemeentelijk rioolstelsel. Infiltratie is niet of nauwelijks mogelijk.
8. Bij voorkeur wordt het water geborgen in een bovengrondse waterberging, deze waterberging wordt gedimensioneerd op 35mm/m2 extra verhard oppervlakte met een leegloopvoorziening.
9. De berging dient bereikbaar, controleerbaar en onderhoudbaar te zijn. De eigenaar van het perceel is zelf verantwoordelijk voor de berging.

#### *Groen*

Het advies is om de omvang van terras/horeca zodanig te beperken dat het niet nodig is keerwanden aan te brengen op het grasveld. Stoelen moeten echt op het grasveld staan en niet tot aan de weg reiken. Bij het maken van vlonders de locatie en afmeting dusdanig kiezen dat vanuit de wegzijde geen keerwand constructie nodig is. De trap op de hoek van het gebouw in de huidige keerwand is geen extra impact en de houten pergola constructie ook niet. Aandacht wordt gevraagd voor een juiste afscherming met groen rondom.

De beoogde uitbreiding van de parkeerplaats betreft een voormalige weide/grasland afgezoomd met een (cultuurhistorisch niet waardevolle) graft. Parkeren op de huidige locatie met auto's is niet wenselijk omdat dit enorm opvalt. Afgraven en de graft verplaatsen geeft optisch een beter beeld. Wel moet onderzocht worden of het ecologisch wenselijk is om de graft af te graven op deze locatie. Daarnaast zal er ten alle tijde gekeken moeten worden naar een passende half/verharding in het

buitengebied.. Alle natuurlijke hoogteverschillen dienen behouden te blijven. Werken met elementen om hoogtes op te vangen is totaal niet wenselijk. Landschappelijke inpassing is noodzakelijk.

#### Duurzaamheid

Ten aanzien van de door u voorgenomen ontwikkelingen zou het aan te bevelen zijn deze voorzieningen te verduurzamen (materiaal en energiegebruik) eventueel in samenhang met de bedrijfsvoering. Met name willen wij u wijzen op de mogelijkheid om zonnepanelen op de daken van de bedrijfsgebouwen te leggen. In de Regionale Energie Strategie (RES) is opgenomen dat juist grote dakoppervlaktes zoals uw bedrijfsgebouw benut moeten worden om in de toekomst te kunnen voorzien in de energiebehoefte. Onze collega's van duurzaamheid denken hier graag met u over mee.

#### Milieu

Ten aanzien van uw plan is ook nagegaan of bepaalde milieuaspecten van toepassing zijn. In dit geval zijn de volgende aspecten op uw plan van toepassing:

- Type inrichting: Het bedrijf betreft een type B inrichting.
- Melding activiteitenbesluit: Er dient een nieuwe melding activiteitenbesluit te worden gedaan als de plannen daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden.
- NB-wet: Als er meer gasten worden verwacht of meer gasten kunnen worden ontvangen dan dient er een Aerius berekening voor het gebruik gemaakt te worden.

#### **Participatie**

Gelet op onze participatiesamenleving alsmede in verband met maatschappelijk verantwoord ondernemerschap adviseren wij u het plan, voorafgaand aan het indienen van de formele procedure met de buurtbewoners te bespreken om zodoende de buurt vooraf te informeren over (de uitvoering van) uw plan. Het vooraf bespreken van uw plannen met de buurt zal een bijdrage leveren aan het draagvlak voor de beoogde ontwikkeling en kan daardoor het totale vergunning traject bespoedigen.

#### **Geen bezwaar mogelijk**

Deze brief is geen besluit van een bestuursorgaan als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat het niet mogelijk is om een bezwaar in te dienen naar aanleiding van deze brief.

#### **Wilt u meer informatie?**

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met mevrouw E. Lemmen, telefoonnummer 043-8800757.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Gulpen-Witterm,

Edith Lemmen  
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening