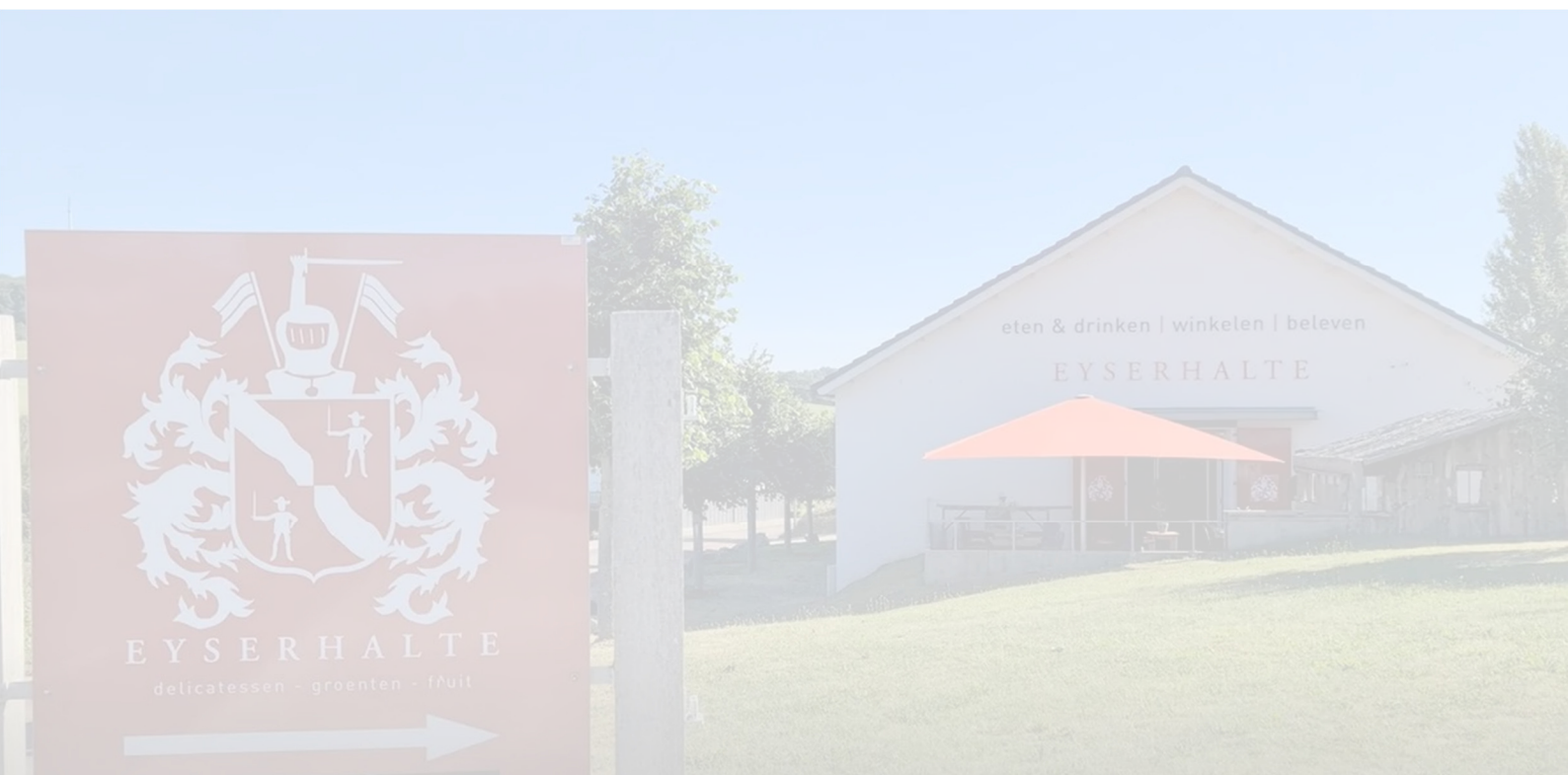


Bestemmingsplan Eyserhalte



Toelichting

Rapportnaam	RRA/BR20210901
Status	Vastgesteld
Versie	3.0
Plannaam/IDN	NL.IMRO.1729.BPEyserhalte-VG01
Datum	Februari 2024
Vrijgegeven door opdrachtgever	Februari 2024
Vastgesteld door bevoegd gezag	25 april 2024

Inhoud

Inhoud.....	3
1. Inleiding.....	5
2. Planbeschrijving.....	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Ligging plangebied.....	6
2.3 Planbeschrijving.....	7
2.3.1 Historie.....	7
2.3.2 Beoogde planontwikkeling	7
2.4 Ruimtelijke structuur	10
2.5 Functionele structuur	10
2.6 Planologische situatie	11
3. Beleidskader.....	12
3.1 Algemeen	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie	12
3.2.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	14
3.2.3 Conclusie.....	15
3.3 Provinciaal beleid	15
3.3.1 Omgevingsvisie Limburg.....	15
3.3.2 Conclusie.....	17
3.4 Regionaal beleid.....	17
3.4.1 Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg	17
3.4.2 Conclusie.....	18
3.5 Subregionaal beleid	19
3.5.1 Intergemeentelijke structuurvisie	19
3.5.2 Conclusie.....	20
3.6 Gemeentelijk beleid	20
3.6.1 Strategische visie 2009-2020.....	20
3.6.2 Bestemmingsplan Buitengebied Gulpen-Wittem.....	21
3.6.3 Cittaslow.....	22
3.6.4 Conclusie gemeentelijk beleid.....	22
4. Milieuaspecten	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Geluid	23
4.3 Bodem	23
4.4 Luchtkwaliteit.....	24
4.5 Externe veiligheid	25
4.6 Gevolgen voor de waterhuishouding	27
4.7 Flora en Fauna.....	28
4.8 Archeologie en cultuurhistorie.....	29
4.9 Verkeersveiligheid en parkeren.....	30
4.10 Kabels en leidingen.....	31
5. Economische uitvoerbaarheid	32
5.1 Algemeen	32
5.2 Grondexploitatie.....	32
5.2.1 Algemeen	32
5.2.2 Exploitatieplan	32
5.3 Planschade	33
6. Planstukken	34
6.1 Algemeen	34
6.2 Toelichting, regels en verbeelding	34
6.2.1 Toelichting.....	34

6.2.2 Regels	34
6.2.3 Verbeelding	35
7. Procedure	36
7.1 Inleiding.....	36
7.2 Vooroverleg.....	36
7.3 Inspraak.....	36
7.4 Formele procedure.....	36
7.4.1 Algemeen	36
7.4.2 Zienswijzen	37
BIJLAGE.....	38

1. Inleiding

Initiatiefnemer exploiteert aan de Wittemerweg 2 de Eyserhalte. De Eyserhalte is een (nog steeds) groeiende delicatessenzaak met een ruim assortiment aan onder andere streekproducten, groenten en fruit. Alles in en aan de Eyserhalte draait om smaakbeleving. Een ongeëvenaarde beleving van eerlijke culinaire producten in Limburg is dan ook waar de Eyserhalte voor staat. Naast een ruim aanbod aan delicatessen worden in de professionele keuken de gerechten onder het oog van de klant bereidt. Zo bestaat er momenteel ook de mogelijkheid om zowel inpandig als op het bestaand terras te lunchen. In corona tijd heeft initiatiefnemer besloten om de beschikbare buitenruimte voor de bestaande hoofdingang eveneens bij de bedrijfsvoering te betrekken en is een buitenbar met zonneweide aan de bedrijfsactiviteiten toegevoegd. Nu de bestaande formule met verruimde bedrijfsvoering een groot succes is gebleken, wil initiatiefnemer de buitenbar en zonneweide structureel bij de bedrijfsactiviteiten betrekken.

Het gebruik van het buitenterrein ten behoeve van de buitenbar en zonneweide is echter strijdig met de planregels van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009. Daarnaast zijn er nog andere beoogde toekomstige ontwikkelingen die niet passen binnen de planregels van het geldende bestemmingsplan. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem heeft middels een brief d.d. 15 september 2022 (kenmerk: 2022-000734), bijgevoegd als Bijlage 1, echter kenbaar gemaakt onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek. In die zin dat middels een postzegelbestemmingsplan het specifieke gebruik van de Eyserhalte wordt geregeld.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

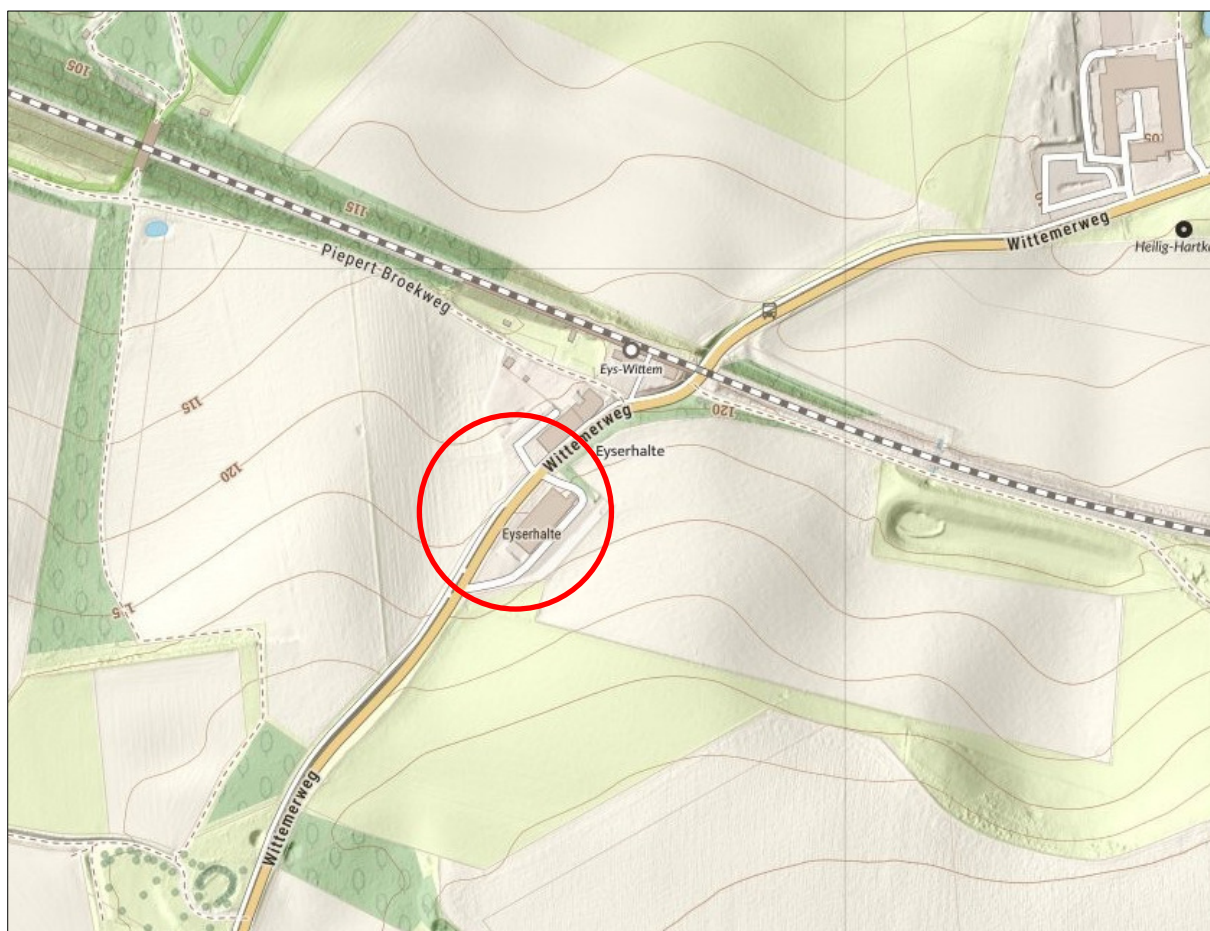
2. Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Bij ruimtelijke planvorming is het van belang om de voorgenomen activiteit in verband te brengen met de actuele planologische situatie in het plangebied. Met name is het van belang om de ruimtelijke relevante aspecten van het planvoornemen in relatie tot de omgeving te beschouwen. In dit hoofdstuk wordt dat nader toegelicht.

2.2 Ligging plangebied

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van gemeente Gulpen-Wittem aan de Wittemerweg tussen Wittem en Eys. Het gebied is op onderstaande afbeelding globaal met de rode cirkel aangegeven.

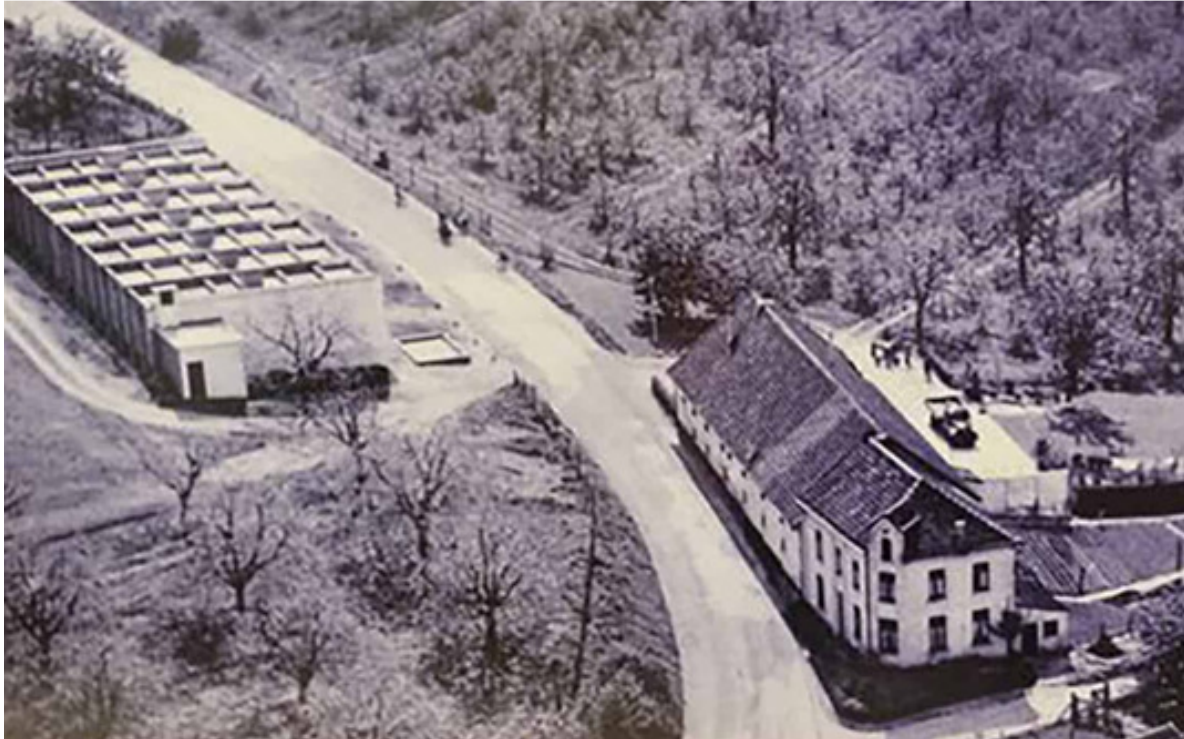


Afbeelding 2.1 Ligging plangebied

2.3 Planbeschrijving

2.3.1 Historie

De huidige locatie diende oorspronkelijk als koelhuis om geoogste appels van de nabijgelegen boomgaarden koel te bewaren. Ooit was het de bedoeling om het fruit vanaf die plaats per stoomtrein naar de veiling te vervoeren via het dichtbijgelegen spoor. De naam 'Eyserhalte' vindt daarin zijn oorsprong.



Afbeelding 2.2 met links het oude koelhuis waarin nu de Eyserhalte is gevestigd

Ruim voor het ontstaan van de huidige zaak werd aan de overkant van de weg fruit verkocht uit eigen boomgaard. Later is de winkel verplaatst naar de huidige locatie en gaandeweg steeds meer uitgebreid tot de huidige delicatessenzaak waarbij nog steeds de traditie van groente- en fruitbedrijf in ere wordt gehouden.

2.3.2 Beoogde planontwikkeling

De afgelopen jaren is het consumentgedrag veranderd. De combinatie van vergrijzing en de gevolgen van de coronamaatregelen hebben ervoor gezorgd dat 'buiten in de natuur' het nieuwe beleven voor de komende tijd is. Geheel in de gedachte van Cittaslow wordt daarom beoogd om over enige tijd te kunnen spreken over landgoed Eyserhalte. Omringd door hoogstamgaarden, een truffière en kalkgrasland waar dieren kunnen grazen en kruiden groeien, ontstaat uiteindelijk een compleet en samenhangend geheel dat landschappelijk wordt ingepast. Daarmee ontstaat een duurzame omgeving die verbonden is met een kwalitatief hoogwaardig landschap als onderdeel van een krachtige nabij gelegen sociale gemeenschap Eys.

In 2015 heeft initiatiefnemer hier al op ingespeeld en is positief besloten op een aanvraag in het kader van de Drank- en Horecawet waarmee het mogelijk werd om ter plaatse te kunnen proeven. Naast de verkoop en bereiding van producten is daarmee ook het onderdeel beleven en genieten een belangrijk onderdeel van het totaalconcept geworden. Initiatiefnemer wil nu een volgende stap zetten in de verdere duurzame doorontwikkeling van

het bedrijf tot proefstation van lokale producten in combinatie met de huidige functie van de verkoop van groente en fruit en huisgemaakte producten. Onderdeel van de plannen is het vergroten van de herkenbaarheid en nieuwe initiatieven meer vorm te geven. Gezien de prominente ligging in het heuvelland met de omliggende karakteristieke weilanden en boomgaarden omzoomd door hagen is een goed doordacht basisplan van belang. Dit basisplan is opgesteld door Coenegracht architecten en wordt hierna verder toegelicht.

Hoofdpand en terras

Om het concept van beleven en genieten verder uit te bouwen wordt er een kwalitatief betere verbinding gevormd tussen buiten en binnen. Nu zijn dat nog op zichzelf staande elementen. Met name de toevoer vanuit de keuken, door de winkel naar het terras is bedrijfsvoering technisch inefficiënt en doet afbreuk aan het concept. Daarom is het plan om het bestaande verharde terras aan de voorzijde bij de hoofdentree uit te breiden met een overdekte pergola. In de van hout en glas gemaakte pergola wordt een buitenbar gerealiseerd. Ten behoeve van de buitenbar worden in de bestaande voorgevel 2 openingen gemaakt waardoor er een verbinding met de bar binnen kan worden gemaakt. Aan de zijde van de Wittemerweg wordt de bestaande keermuur aangepast zodat aan die zijde voor fietsers en wandelaars een entree naar het terras kan worden gerealiseerd. Tevens is aan die zijde een fietsenstalling (met fietsoplaadpunten) voorzien. Aan de zijde van de huidige parkeerplaats wordt een nieuwe entree naar de winkel gerealiseerd. Door gebruik te maken van een hellingbaan wordt de winkel beter bereikbaar voor minder validen en daardoor meer inclusief. De bestaande voorgevel wordt samen met het realiseren van de pergola verder verfraaid door deze te bekleden met larikshoutendelen. Inpandig wordt een aantal wijzigingen in de opzet van de winkel en opslagfaciliteiten doorgevoerd. Voorop staat dat het eindresultaat geen restaurantachtige uitstraling moet hebben maar een locatie waar proeven, beleven en genieten centraal staat. De gelegenheid biedt in de toekomstige situatie plaats aan maximaal 50 horeca gerelateerde gasten.

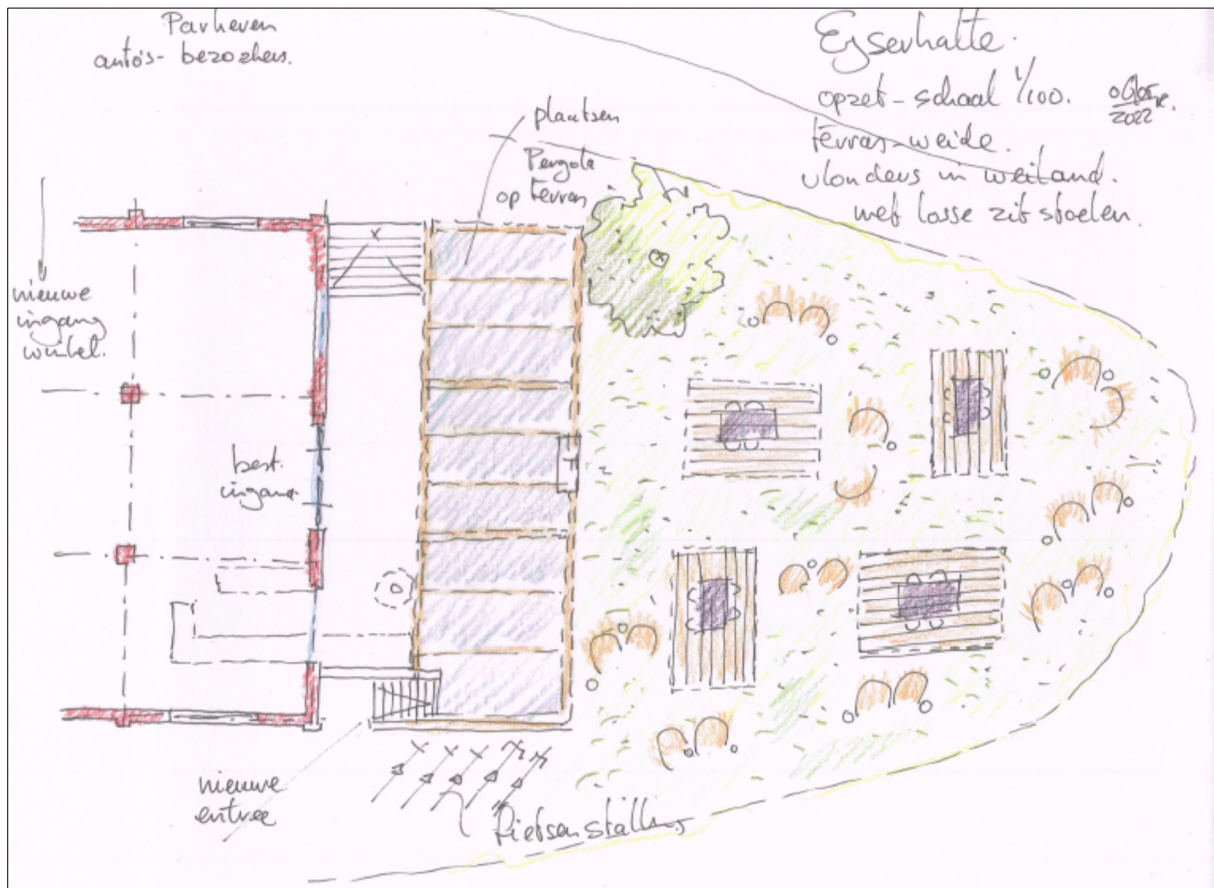


Afbeelding 2.3 Impressie zijaanzicht met aanbouw

Terrasweide

Ontstaan vanuit het tijdperk met coronamaatregelen is in 2021 de weide naast het bestaande parkeerterrein ingericht als proeftuin met zogeheten "Comfy Chairs". Dit biedt de mogelijkheid om vanuit de stoelen te genieten van dranken en gerechten van de

(lunch)kaart met uitzicht op de recent aangelegde "Truffière". Als toekomstige ontwikkeling wil initiatiefnemer in de proeftuin enkele vlonders positioneren zodat deze gebruikt kunnen worden door 6 personen per vlonder. De wens is er om op de vlonders gedurende een bepaalde periode in het jaar een glazen kas te plaatsen zodat ook bij regenachtig weer van de buitenruimte gebruik kan worden gemaakt.



Afbeelding 2.4 Impressie plattegrond uitbreiding hoofdpand en terrasweide

Parkeervoorziening

Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat door optimalisatie van de bestaande parkeerplaats (20 parkeerplekken) in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein kan worden voorzien. Initiatiefnemer is zich er echter van bewust dat door de (weliswaar geringe) uitbreiding van de horeca activiteiten mogelijk een andere parkeernorm moet worden gehanteerd. Het tegenoverliggende perceel Wittemerweg 3 waar 8 parkeerplaatsen liggen, kan daarvoor bij pieken als zodanig worden ingezet.

Rondleidingen

Met de naastgelegen truffière als unieke trekker overweegt initiatiefnemer om in de toekomst tevens (kleinschalig) rondleidingen te organiseren waarin *food experience* centraal staat. De gedachte is dat groepen zowel binnen als buiten kunnen genieten van diverse proeverijen. De truffel en de zelfbereide streekproducten staan daarbij centraal. In overleg met de gemeente zal worden bekeken welke maximale bezoekersaantallen en in welke frequentie ter plaatse toelaatbaar zijn.

2.4 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de Wittemerweg tussen Wittem en Eys en is daarmee gelegen in het Geuldal. Het Geuldal ligt centraal in het Zuid-Limburgse Heuvelland en behoort in hoofdzaak tot het grondgebied van de gemeenten Vaals, Gulpen-Wittem en Valkenburg aan de Geul. Kleinere gedeelten behoren tot de gemeenten Beekdaelen, Eijsden-Margraten, Meerssen en Voerendaal.

Het Geuldal en haar vele aftakkingen zijn uitgesneden door de Geul en zo'n 130 zijbeken. De Geul vindt haar oorsprong in Duitsland en mondt ten noordwesten van Bunde uit in de Maas. De bovenloop van het dal is hooggelegen en relatief smal terwijl naarmate de beek westwaarts stroomt het profiel breder wordt en de steilranden nadrukkelijker aanwezig zijn. Hoewel de Geul lang een gecontroleerde waterloop is geweest, mag de Geul tegenwoordig weer meanderen. De veranderende oeversdragen dragen bij aan een verhoogde ecologische kwaliteit.

Het Geuldal kenmerkt zich door scheerheggen, graften en oeverbeplanting, waar met name in de bovenloop rond Epen nog veel van terug te vinden is. In veel gevallen hebben dorpskernen en daartoe behorende nevenactiviteiten zoals recreatie zich in het beekdal uitgebreid. Het Geuldal ontwikkelt zich vanaf de 19e eeuw tot aantrekkelijk toeristisch gebied. De oude vestingstad Valkenburg wordt het centrum van het regionale toerisme. Van hieruit kan een rijkdom aan, in het dal gelegen, cultuurhistorische elementen zoals kastelen, watermolens en buitens bezocht worden. De bovenloop van de Geul is met haar geaccidenteerd terrein duidelijk meer besloten dan het meer verrommelde deel ten westen van Houthem.

In het Geuldal komen enkele kenmerkende bodemeenheden voor die bepalend zijn voor het voorkomen van de verschillende habitattypen en leefgebieden. Dit zijn Rivierkleigronden die gelegen zijn in de dalen van de Geul, de Gulp en enkele andere zijbeken. Leemgronden en brikgronden die overwegend liggen op de plateaus en bestaan voor een groot deel uit löss. Ook komen ze voor langs de randen en in de colluviale bodems in de droogdalen en onderaan de hellingen. Hellinggronden bevatten bodems op steile hellingen (>8%). Op deze plaatsen kan een veelheid aan moedermateriaal dagzomen. De bodemgesteldheid is zeer complex. De Maas heeft in het geologische verleden grindbodems afgezet bestaande uit grind, zand en klei. De meeste afzettingen zijn door erosie opgeruimd of bedekt met jongere sedimenten (voornamelijk löss) en daar vaak mee vermengd. Verspreid in het gebied komen nog slechts kleine oppervlakten aan of nabij het oppervlak voor. De Kalksteenverweringsgronden komen voornamelijk voor op de plateaus in het zuidelijk Geul- en Gulpdal en de kleefaarde in het oosten van het gebied. Hiernaast komen nog ondiepe kalksteengronden (KM) voor, waarbij de kalksteen op geringe diepte (< 40 cm) onder het maaiveld ligt. Tot slot komen er nog op kleine schaal Veengronden voor zoals een stukje broekveen in het dal van de Eyserbeek, in het dal van Mechelderbeek en langs de rand van het Elzetterbosch.

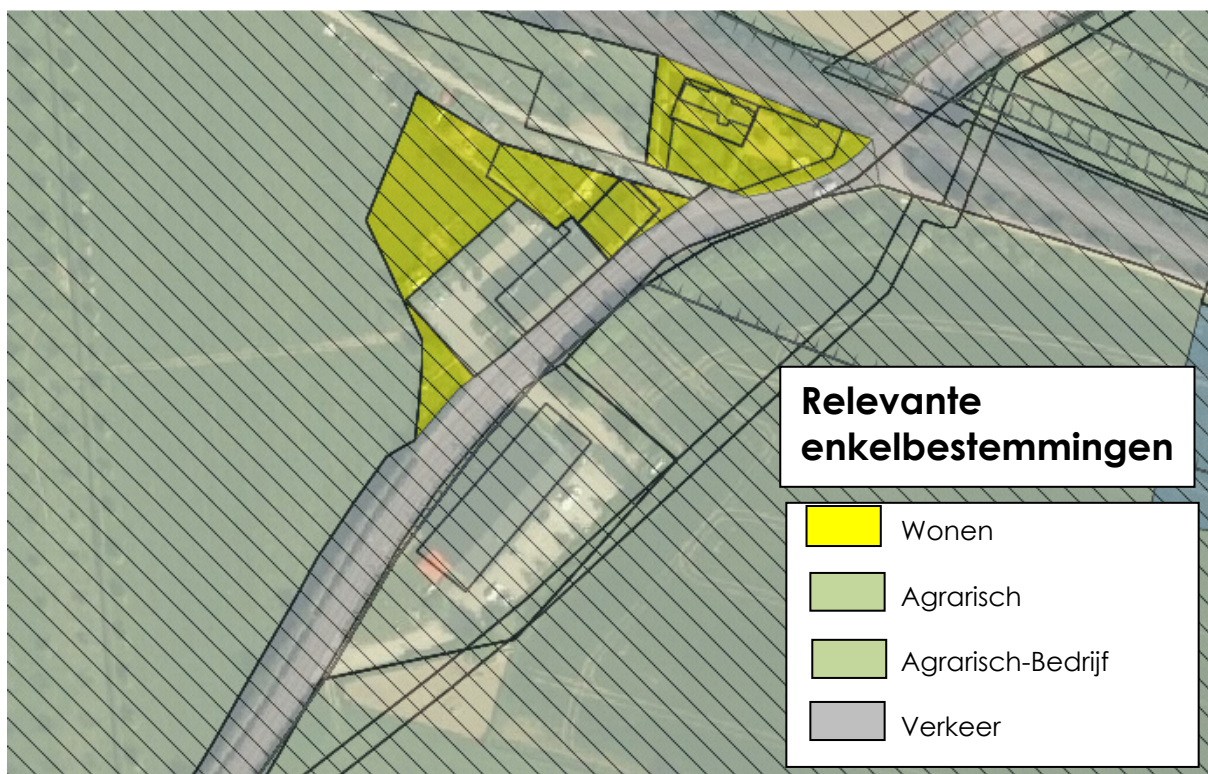
2.5 Functionele structuur

Indien de functionele structuur van en in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied wordt beschouwd kunnen in hoofdzaak 3 functies worden onderscheiden. De planlocatie heeft zelf momenteel een agrarische functie in de vorm van groente- en fruitthal. Aan de overzijde is de (voormalige) bedrijfswoning behorende tot het groente en fruitbedrijf gelegen met daar aansluitend de overige woonbebouwing in onder andere het voormalige treinstation van Eys.

2.6 Planologische situatie

Het plangebied is gelegen aan de Wittermerweg 2 te Eys. Ter plaatse is het bestemmingsplan Buitengebied 2009 vastgesteld op 4 februari 2009 (onherroepelijk op 5 januari 2011) vigerend. Het perceel is bestemd als Agrarisch-Bedrijf en daarnaast specifiek aangeduid als Fruit -en groentehal.

Tevens is het plangebied respectievelijk voorzien van de dubbelbestemmingen: 'Waarde-archeologie', 'Waarde-Cultuurhistorie', 'Waarde-Landschapselement' en 'Waterstaat-Grondwaterbeschermingsgebied'.



Afbeelding 2.5 Planologische situatie

De voornoemde beoogde ontwikkelingen zijn overwegend strijdig met de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied. Op basis van deze regels mag ter plaatse slechts een agrarisch bedrijf en meer specifiek een fruit -en groentehal worden geëxploiteerd. Eerder (in 2015) is initiatiefnemer al toegestaan om een ruimere oppervlakte (al dan niet ondergeschikt) ten behoeve van detailhandel alsmede voor horecadoeleinden mogen worden gebruikt.

3. Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het rijksbeleid wordt besproken aan de hand van een Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruikt gemaakt van het Provinciale Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied', de strategische visie Gulpen-Wittem 2009-2020 en de "Lokale woonvisie 2018-2025".

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven, zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie, die ook nog eens nauw met elkaar verweven zijn. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt. Het Rijk neemt het voortouw in deze gezamenlijke opgave, door het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt de basis om tot een gezamenlijke aanpak te komen die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Daarnaast worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. De opgaven zijn het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in de onderstaande vier prioriteiten.



Prioriteit 1
Ruimte voor
klimaatadaptatie en
energietransitie



Prioriteit 2
Duurzaam economisch
groeipotentieel



Prioriteit 3
Sterke en gezonde
steden en regio's



Prioriteit 4
Toekomstbestendige
ontwikkeling van het
landelijk gebied

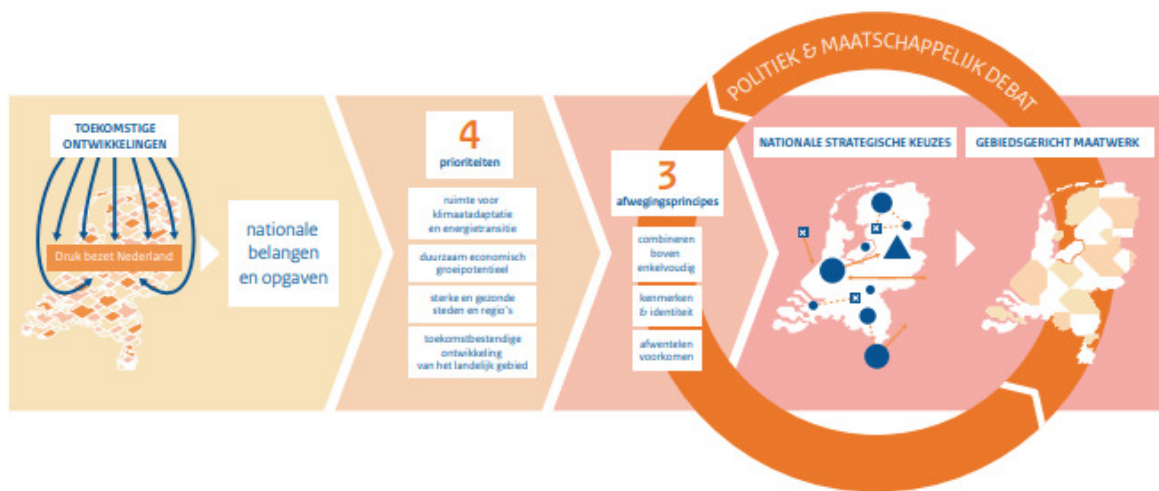
Voor de 4 prioriteiten zijn vervolgens strategische beleidskeuzes geformuleerd. Waar keuzes op nationaal niveau in de NOVI zelf niet of nog niet scherp gemaakt kunnen worden of waar dit niet verstandig is, wordt richting gegeven aan decentrale keuzes via voorkeursvolgordes of strategieën en/of aangegeven welk (regionaal) proces geëigend is om dat wel te doen.

Om de beleidskeuzes weloverwogen te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

1. *Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;*
2. *Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;*
3. *Afwentelen wordt voorkomen.*

De uitvoering van de NOVI vraagt om nieuwe manieren van samenwerken met blijvende brede maatschappelijke betrokkenheid en inzet van overheden. Hierbij hanteren we vier uitgangspunten:

1. *We werken als één overheid, samen met de samenleving;*
2. *We stellen de opgave(n) centraal;*
3. *We werken gebiedsgericht;*
4. *We werken permanent en adaptief aan de opgaven.*



Deze uitgangspunten zijn eveneens leidend in de Uitvoeringsagenda.

In de NOVI zijn zogeheten NOVI-gebieden aangewezen. Zuid-Limburg is daar een van. Zuid-Limburg heeft sociaaleconomische -en fysieke opgaven die van betekenis zijn in een bijzondere grensoverschrijdende omgeving (met regio's rond het Duitse Aken, het Waalse Luik en het Vlaamse Hasselt). De opgaven die te maken hebben met bereikbaarheid (drielandentrein), circulaire economie (Chemelot) en bevolkingsdaling (voormalige mijnstreek) zijn stuk voor stuk fors en vragen alle drie internationale afstemming en overleg. Een rijksrol is daarbij noodzakelijk. De rijksrol in de NOVI-gebieden is afhankelijk van de opgaven in het desbetreffende gebied. De rol kan zowel samenwerkend en faciliterend, als sturend en kaderstellend zijn. Samenwerkend en faciliterend kan bijvoorbeeld inhouden dat het Rijk allianties bij elkaar brengt en zorgt voor opgavegerichte (tijdelijke) interdepartementale samenwerking en afstemming, maar ook let op de samenhang met omliggende gebieden en of (nationale) opgaven.

Onderhavig planvoornemen houdt verband met prioriteit 4 'Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied'. De kerngedachte is dat een goede indeling van het landelijk gebied nodig is om een vitaal platteland te behouden, waar het prettig is om te werken, wonen en recreëren. Het landgebruik wordt in balans gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied en gaat niet ten koste van de landschappelijke kwaliteiten. Dat draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor een vitale landbouw.

Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daaromheen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven

3.2.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is sinds 1 oktober 2012 een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van dit artikel gelden bepaalde vereisten aan de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 1.1.1 Bro, mogelijk maakt. Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Ingevolge artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) gelden deze vereisten ook voor de ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning.

De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

- a. Door de betrokken overheden wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte;
- b. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- c. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld. Naast de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling, is ook een goed en bestendig ontwerp onderdeel van een gedegen afweging in de planvormen de fase.

In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. In de jurisprudentie is deze definitie echter verder vormgegeven. Er is echter pas sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien nieuw beslag op de ruimte wordt gedaan. In het onderhavige geval gaat het om het legaliseren van het concept Eyserhalte

binnen de bestaande bebouwing. Het ruimtelijke plan voorziet slechts beperkt in een ruimere bouwmogelijkheid ten opzichte van de huidige situatie. De Ladder is daarmee niet van toepassing.

3.2.3 Conclusie

Door het duurzaam doorontwikkelen van de locatie en het bestaande pand draagt onderhavig planvoornemen bij aan de doelstelling om een vitaal platteland te behouden waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Daarnaast draagt de uitgebreide functie bij aan het creëren van een veilige leefomgeving en is de ladder niet van toepassing. Het geldend rijksbeleid verzet zich dan ook niet tegen het onderhavig planvoornemen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Limburg

Algemeen

Op 1 oktober 2021 is de 'Omgevingsvisie Limburg' door Provinciale Staten vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt daarmee het POL2014.

Veranderingen in de demografie en het klimaat, trends als individualisering en globalisering, maar ook technologische innovaties maken dat de Limburgse samenleving, de fysieke leefomgeving en de economie de komende decennia blijven veranderen. Ook grote transities, zoals die op het gebied van energie, de landbouw, smart mobility en circulaire economie, zullen tot grote veranderingen van de fysieke leefomgeving leiden. En dat zowel in stedelijk als landelijk gebied. Deze trends en ontwikkelingen bieden de provincie kansen, maar stellen ons ook voor diverse uitdagingen. We verdelen deze in een drietal hoofdpunten:

- Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - In stedelijk c.q. bebouwd gebied;
 - In landelijk gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Toekomstbeeld 2030-2050

Het toekomstbeeld is een Limburg dat stevig is ingebed in euregionaal verband; via goed verbonden infrastructuur, door sociale en economische banden én door bestuurlijke samenwerking. Dit vormt de basis voor het goed leven, leren, wonen en werken in Limburg. De provincie kent een goed vestigingsklimaat met een sterke sociale cohesie en uitstekende omgevingskwaliteiten. Aan alle inwoners wordt welvaart, welzijn en een gezonde, leefbare en veilige leefomgeving geboden. Dit wordt bereikt door daar samen met overheden, maatschappelijke organisaties, het bedrijfsleven én inwoners aan te werken. Ieder vanuit zijn eigen kracht. Steden en dorpen hebben een gecoördineerde maar geleidelijke transformatie doorgemaakt. Ze beschikken over een passend aanbod van woningen, winkels, kantoren en andere werklocaties en vervoers-, nuts-, cultuur- en onderwijsvoorzieningen. De transformatie is doorgevoerd met respect voor de monumentale en identiteitsbepalende onderdelen. Ondernemers, onderwijs en overheden geven gezamenlijk invulling aan de doorontwikkeling naar een duurzame, circulaire en inclusieve economie. Limburg is daarnaast aangesloten op robuuste (inter)nationale energienetwerken. De opwekking van duurzame energie is verweven in dorpen en steden en vindt plaats op enkele grootschalige productielocaties in Limburg. De hele samenleving, inclusief het bedrijfsleven, heeft de transformatie gemaakt naar een meer circulaire economie.

De overgangen tussen bebouwde gebieden en het landelijk gebied zijn optimaal ingericht voor stads(kringloop)landbouw, recreatie, natuur- en landschapsbeleving en klimaat adaptieve voorzieningen. De grondwaterlichamen worden goed beschermd en zijn gereserveerd voor de drinkwatervoorziening. De beekdalen hebben een klimaat adaptieve functie. Er is meer ruimte voor water, klimaatbossen, natuurgerichte vormen van landbouw en vrijetijdseconomie. Het Natuurnetwerk Limburg en de daarbinnen gelegen Natura 2000-gebieden hebben een meer robuust karakter gekregen. Zij zijn sterker onderling verbonden. Mede door de multifunctionele overgangszones rondom het Natuurnetwerk zijn condities voor het in standhouden van de biodiversiteit verbeterd. Buiten de groenblauwe mantel, dit zijn vooral beek- en rivierdalen en verbindingzones van natuurgebieden en het Natuurnetwerk Limburg, bepaalt kringlooplandbouw in belangrijke mate het grondgebruik in het landelijk gebied van Noord- en Midden-Limburg. De balans met de omgeving is hersteld. In het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg - onderdeel van het Drielandenpark - zijn de omgevingskwaliteiten zoals grondwater, watersystemen, natuur, bodem, rust en het landschap én het erfgoed belangrijk en gaan hand in hand met de ontwikkeling van de landbouw, de vrijetijdseconomie en de dorpen.

Limburgse principes en algemene zonerings

Er wordt gezocht naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en onze vrije tijd besteden. Afwegingen hierin maken we op basis van de onderstaande principes. De principes sluiten aan bij de afwegingsprincipes uit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en bij de Duurzame Ontwikkelingsdoelen die de Verenigde Naties in 2015 (als Sustainable Development Goals (SDG's)) hebben vastgesteld.

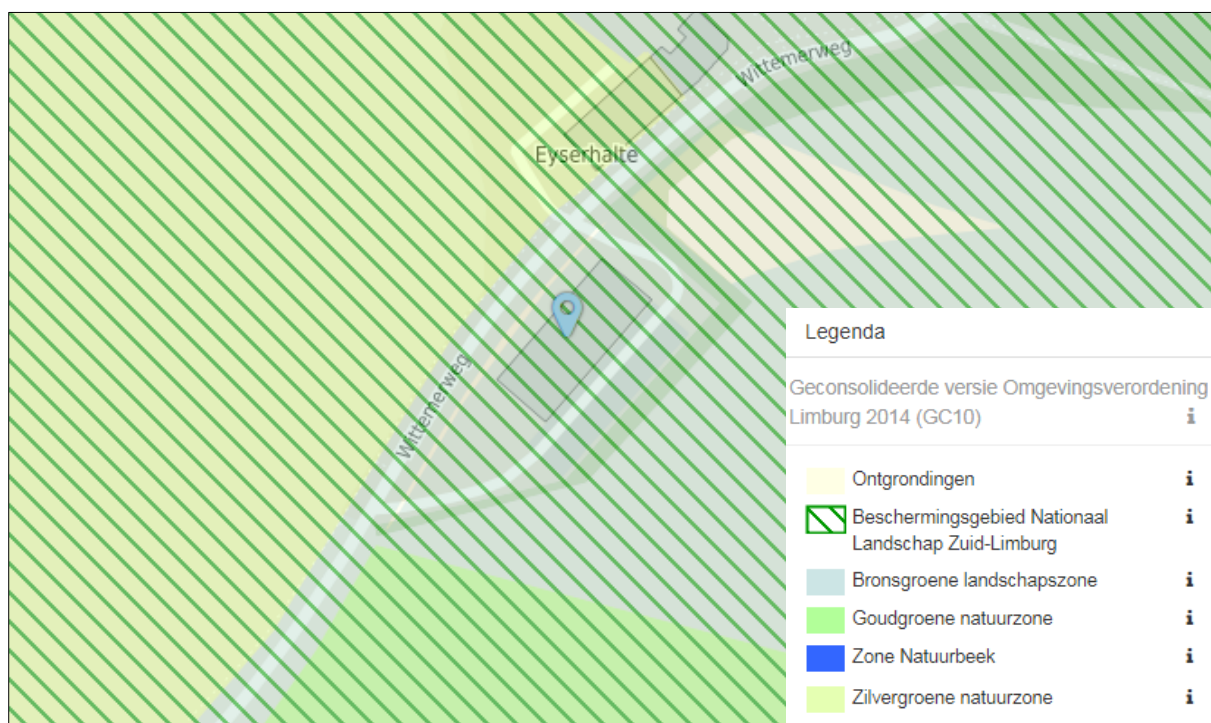
Limburgse principes:

1. Streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving. De inrichting en ontsluiting van gebieden nodigt uit tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid.
2. De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
3. Meer stad, meer land. De variatie in gebieden koesteren. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
4. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Er wordt ingezet op een sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel, wat wil zeggen; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en bestaande functies worden optimaal benut. Daarnaast staat tot doel om afval zoveel mogelijk te voorkomen en wordt bewust gebruik gemaakt van natuurlijke voorraden grondstoffen, fossiele brandstoffen en water. Hierbij wordt ingezet op hernieuwbare grondstoffen en streven naar een circulaire economie. Als laatste is het van belang zorgvuldig om te gaan met onze archeologie en geologie.

Bronsgroene landschapszone

Het plangebied ligt in een zogeheten bronsgroene landschapszone. Deze landschapszone omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige (extensievere) landbouwgebieden, monumenten, kleinere landschapselementen, waterlopen e.d. Een kwart van de bronsgroene landschapszone wordt gevormd door het winterbed van de Maas. In Zuid-Limburg omvatten deze zones ook de steilere hellingen, droogdalen en de belangrijkste landschappelijke verbindingen naar het Maasdal. Het beleid binnen de bronsgroene landschapszone is erop gericht om de landschappelijke kernkwaliteiten te behouden, te

beheren, te ontwikkelen en te beleven. Deze zone bestaat hoofdzakelijk uit landbouwgronden. Binnen deze zone komen op bestemmingsplanniveau andere bestemmingen en functies voor zoals infrastructuur, woningen en toeristische voorzieningen e.d.



Afbeelding 3.1 Uitsnede Provinciaal Omgevingsvisie

Nationaal landschap Zuid-Limburg

Het plangebied is tevens gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Binnen dit gebied staat het behouden en versterken van kenmerkende kwaliteiten en afwisseling van het Limburgse landschap, waaronder de groenblauwe mantel, (verbrede) Nationale Parken, Nationaal Landschap-Zuid Limburg en stad- landzones centraal.

3.3.2 Conclusie

Het plan voorziet in hoofdlijn op het legaliseren van de ter plaatse gevestigde Eyserhalte waarbij de bestemming wordt gewijzigd van Agrarisch-Bedrijf naar Bedrijf-Toegesneden. Het plan zelf kent verder een geringe uitbreiding van het bouwvlak waardoor het reeds bestaande terras van een overkapping kan worden voorzien. De planontwikkeling vindt daarmee plaats binnen bestaand bebouwd en verhard gebied waardoor de kernkwaliteiten niet onder druk komen te staan. Het provinciaal beleid brengt dan ook geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen met zich mee. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

Kern van de structuurvisie ruimtelijke economie Zuid-Limburg is versterking van de hoofdstructuur van concentratie- en balansgebieden in drie vastgoedsegmenten waaronder

detailhandel. De onderliggende doelstelling is de leefbaarheid in de kernen en Zuid-Limburg als geheel zo goed mogelijk intact te houden en te verbeteren, of te voorkomen dat mogelijk in de toekomst ongewenste neveneffecten ontstaan. Deze doelstelling betekent in de praktijk dat gemeenten moeten kiezen voor de sterkste locaties voor onder andere winkels en dat niet alle huidige capaciteit in combinatie met de beoogde plannen kan blijven bestaan. De mate waarin het gebrek aan marktspanning zich voordoet, verschilt van gemeente tot gemeente, maar speelt in heel Zuid-Limburg. Ook verschillen de consequenties van overaanbod en leegstand al naar gelang de grootte en reikwijdte van de gemeente binnen Zuid-Limburg en specifieke kenmerken van een kern of gemeente. Dit betekent dat er naar de toekomst toe kernen en buurten in stedelijk én landelijk gebied zullen bestaan waar bijvoorbeeld de huidige winkels zullen verdwijnen en niet meer worden ingevuld met nieuwe winkels, dan wel dat bestaande winkelconcentraties kleiner worden, terwijl het winkelareaal in andere kernen en buurten nieuwe kwalitatieve impulsen krijgt. Dit alles wordt afgewogen op sub- en/of regionaal niveau.

Dit alles betekent dat binnen de SVREZL een aantal generieke principes staan benoemd die in heel Zuid-Limburg aan de orde zijn, op basis waarvan per subregio verdere uitwerkingen kunnen plaatsvinden. De gemeenten benutten deze handvatten als basis om de transformatieopgave verder aan te scherpen en in te vullen, binnen deze generieke principes. Winkels in de centra van kleinschalige kernen, zonder concentratiegebieden en balans- gebieden worden vrijgesteld van salderen wanneer de oppervlakte in wvo kleiner is dan 100 m². Vestiging van een kleine winkel tot dit oppervlak heeft geen neveneffecten op de winkel- structuur als geheel en draagt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van deze kernen. Alle ontwikkelingen boven 100 m² wvo moeten subregionaal worden afgestemd.

Dit bestemmingsplan borduurt voort op de verleende bouwvergunning uit 2003 waarin de detailhandel (groente-en fruit) van Wittemerweg 1 naar het huidige pand aan de Wittemerweg 2 is verplaatst en de activiteiten zijn uitgebreid tot: verkoop, kook en demonstratieruimte. Aan de vergunning is destijds de voorwaarde opgenomen dat een afgescheiden winkeloppervlakte van maximaal 90m² aanwezig mag zijn. Tevens is in de vergunning een assortimentenlijst met speciale producten/gerechten opgenomen waarin is bepaald dat een assortiment mag worden gevoerd voorzover dit niet tot het gebruikelijke assortiment van een kruidenier, kleine supermarkt, bakker of slager behoort.

De in de vergunning opgenomen scheidingswand tussen de verkoop en de kook- en demonstratieruimte is echter nooit gerealiseerd. Het betreft naast de koelcellen en kantoorruimte nu een in elkaar overlopende ruimte van circa 250m² waar wordt verkocht, gedemonstreerd, gekookt en geproefd met aan de buitenzijde een terras van circa 90m².

3.4.2 Conclusie

Als winkeloppervlak (excl. Keuken, kantoren, koelcellen) wordt reeds sinds 2003, 190m² in gebruik genomen. De Eyserhalte is niet voornemens de detailhandel qua oppervlakte of assortiment uit te breiden, de binnenruimte wordt alleen geoptimaliseerd qua indeling en inrichting om meer tegemoet te komen aan het beleevingsconcept. Dit aantal van 190m² winkeloppervlakte blijft ongewijzigd. Voor wat betreft detailhandel is sprake van een legalisatie van een situatie (190m²) die al ruim 20 jaar op deze wijze aanwezig is, maar die in strijd is met het vigerende bestemmingsplan (90m²). Op 4 oktober 2022 is in de subregio positief besloten waardoor het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de SVREZL.

3.5 Subregionaal beleid

3.5.1 Intergemeentelijke structuurvisie

De inrichting van het projectgebied valt onder het toepassingsbereik van de 'Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Valkenburg aan de Geul en Vaals'. De hoofddoelstelling van de structuurvisie is het geven van een integrale ruimtelijke visie voor het grondgebied van de 3 gemeenten.

Hierin komt op hoofdlijnen de samenhang tussen de (ruimtelijke) aspecten van sectoraal beleid, zoals natuur en landschap, landbouw, recreatie en toerisme, cultuurhistorie, infrastructuur en verkeer, volkshuisvesting, economie en voorzieningen tot uiting. De structuurvisie is daarmee een belangrijk kader voor de afweging rondom concrete ruimtelijke beslissingen over de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden voor het hele gebied van de gemeente. In het buitengebied wordt daarbij uitgegaan van een gebiedsgerichte benadering. In de visie zijn de ambities en de doelstellingen van de 3 gemeenten op ruimtelijk gebied vertaald. De structuurvisie is hierbij ook de ruimtelijke uitwerking van de strategische visies van de gemeenten. Uitgangspunt daarbij is het vigerende beleid van de verschillende overheidslagen. Er is vooral sprake van een zo goed mogelijk beheer van het grondgebied van de gemeenten, omdat de ruimtelijke dynamiek in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg niet zo groot is. De sporadisch voorkomende meer grootschalige ingrepen zijn specifiek benoemd. Leefbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid gericht op de lange termijn zijn hierbij kernbegrippen.

De hoofddoelen van de structuurvisie kunnen dan ook als volgt worden samengevat:

a. De structuurvisie geeft voor een termijn van 15 jaar het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen, met inbegrip van de hoofdlijnen voor de ruimtelijke consequenties van sectoraal beleid aan, voor zowel het buitengebied als de kernen. De structuurvisie vormt daarmee tevens de basis voor gebiedsontwikkeling(en);

b. De Structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het sectorale beleid (ten aanzien van ruimtelijke aspecten). De structuurvisie geeft voor de korte tot middellange termijn (vier tot acht jaren) voor onderstaande beleidssectoren de hoofdlijnen voor het te voeren sectorale beleid aan, met waar nodig en/of relevant de voorgestane differentiatie naar de verschillende kernen of gebiedsdelen. Centrale aandachtspunten hierbij zijn de leefbaarheid met de (meest) relevante basisvoorzieningen en basisvoorwaarden, die voor deze leefbaarheid van belang worden geacht, met inbegrip van ruimtelijk economische belangen (werkgelegenheid), alsmede natuur- en landschapsontwikkeling voor het buitengebied. Het betreft de volgende beleidssectoren of onderdelen daarvan:

- het hogere/regionale voorzieningenniveau voor de hoofdkernen Gulpen, Vaals en Valkenburg;
- het primaire voorzieningenniveau voor de dorpskernen;
- het inbreidingsbeleid ten aanzien van benodigde of wenselijke ruimte voor wonen, werken en recreëren;
- toeristisch-recreatieve ontwikkelingen;
- andere economische functies en werkgelegenheidsbeleid met speerpunten in kernen en buitengebied, met name het agrarisch ontwikkelingspotentieel en plattelandsontwikkeling;
- bedrijventerreinenbeleid;
- ontsluiting, verkeer en vervoer en parkeerbeleid;
- natuur- en landschapsontwikkeling;
- Milieu (stilte, rust en donkerte);
- Water.

3.5.2 Conclusie

Het onderhavig planvoornemen draagt bij aan het versterken van het primaire voorzieningenniveau van de dorpskernen Eys en Wittem door het bieden van continuïteit en doorontwikkeling van een belangrijke economische functie en de daarbij behorende werkgelegenheid. Doordat de ontwikkeling plaatsvindt in bestaande bebouwing en de initiatiefnemer daarnaast inzet op plattelandsontwikkeling in de vorm van een Truffiere wordt tevens voldaan aan de uitgangspunten van het Limburgs kwaliteitsmenu en het Gemeentelijk kwaliteitsmenu. Het planvoornemen past daarmee binnen de uitgangspunten en kaders van de intergemeentelijke structuurvisie.

3.6 Gemeentelijk beleid

3.6.1 Strategische visie 2009-2020

In de Strategische visie (vastgesteld 18 februari 2009) benoemt de gemeente expliciet dat de inwoners zelf de regie over hun eigen leven houden en hun eigen gekozen levens- en woonwijze kunnen voortzetten. Om de kwaliteit van het buitengebied op peil te houden en te versterken, kiest de gemeente Gulpen-Wittem voor de dynamische erfgoedstrategie, waarbij voor wat betreft economische en ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, een 'ja, mits'-principe wordt gehanteerd. Dit betekent, dat wordt ingezet op het behoud, versterken en ontwikkelen van karakteristieke natuur- en cultuurlandschappelijke en cultuurhistorische waarden in het buitengebied. Dat gebeurt zonder de gemeente 'op slot' te zetten. Nieuwe ontwikkelingen worden positief ontvangen, met dien verstande dat ze, getoetst aan de visie, wel zorgvuldig ingepast moeten kunnen worden.

De strategische visie van de gemeente is gebaseerd op drie pijlers en vijf primaire strategische keuzes. De drie pijlers betreffen:

- Voor de gemeentelijke organisatie : het opereren als daadkrachtig regisseur en partner;
- Voor de kernen : het realiseren van een zelfredzame samenleving op kernenniveau;
- Voor het buitengebied : duurzame versterking en ontwikkeling van de kwaliteit van het buitengebied.

De primaire strategische keuzes betreffen een drietrapsbenadering, een dynamische erfgoedstrategie, gezamenlijk beheer, toepassing van het "ja, mits"-principe en duurzaamheid. Hier wordt volstaan met de nadere omschrijving van de drietrapsbenadering. Middels toepassing van de drietrapsbenadering voert de gemeente een proactief spreidingsbeleid en hanteert daarbij een "bottom up"-benadering. Dit betekent dat alleen voor beleidsonderdelen waarvoor geldt dat spreiding over de tien kernen organisatorisch, ruimtelijk en/of financieel (op termijn) niet verantwoord is, wordt gekozen voor een spreiding over een beperkt aantal kernen. En alleen voor beleidsonderdelen waarvoor zelfs deze schaalgrootte organisatorisch, ruimtelijk en/of financieel (op termijn) ontoereikend is, wordt gekozen voor de hoofdkern Gulpen. Hierbij wordt uitgegaan van het algemeen belang van de gemeente Gulpen-Wittem, wat wil zeggen dat in het beleid de tien kernen gezamenlijk centraal staan en niet de afzonderlijke kernen.

3.6.2 Bestemmingsplan Buitengebied Gulpen-Wittern

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Buitengebied' vigerend dat op 5 januari 2011 door de gemeenteraad van Gulpen-Wittern is vastgesteld. De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch'.

De als zodanig aangewezen gronden en gebouwen zijn bestemd voor:

De voor 'Agrarisch-Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. bestaande agrarische bedrijven met een geheel of in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- c. bestaande agrarische bedrijven met intensieve veehouderij, ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;
- d. bestaande agrarische bedrijven met aan de agrarische bedrijfsvoering gelieerde overige bedrijfsactiviteiten, conform de aangeduide toegesneden bestemming op de plankaart;
- e. verblijfsrecreatie, in de vorm van vakantiewoningen, groepskamperen of kamperen op de boerderij ter plaatse van het als zodanig aangeduide deel van het bestemmingsvlak op de plankaart;
- f. horeca, ter plaatse van het als zodanig aangeduide deel van het bestemmingsvlak op de plankaart;
- g. detailhandel, ter plaatse van het als zodanig aangeduide deel van het bestemmingsvlak op de plankaart;
- h. stalling van kampeermiddelen en boten, ter plaatse van het als zodanig aangeduide deel van het bestemmingsvlak op de plankaart;
- i. zorgboerderij, ter plaatse van het als zodanig aangeduide deel van het bestemmingsvlak op de plankaart.
- j. zendmast, ter plaatse van het als zodanig aangeduide deel van het bestemmingsvlak op de plankaart;
- k. wonen in bedrijfswoningen, daaronder mede begrepen mantelzorg en huisvesting van de rustende boer, mits:
- l. mantelzorg en huisvesting van de rustende boer niet leiden tot het ontstaan van een nieuwe zelfstandige woning,
- m. evenementen, uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangeduide deel van het bestemmingsvlak op de plankaart, waarbij de regels uit de 'Kadernota evenementenbeleid gemeente Gulpen-Wittern' in acht worden genomen.

met de daarbij behorende voorzieningen.



Figuur 3.2 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Gulpen-Witterm

Daarnaast zijn op het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie', 'Waarde-Cultuurhistorie', 'Waarde-Landschapselement' en Waterstaat-Grondwaterbeschermingsgebied van toepassing.

3.6.3 Cittaslow

Sinds september 2018 is gemeente Gulpen-Witterm Cittaslow. Een Cittaslow richt zich op de mens in een duurzame omgeving; kwaliteit van leven voor inwoners, bezoekers en ondernemers. Een Cittaslow gemeente streeft naar een duurzame omgeving die verbonden is met een kwalitatief hoogwaardig landschap, waar een krachtige sociale gemeenschap aanwezig is die door de gemeente ondersteund wordt. Cittaslow is innovatief, maar gaat tegelijkertijd terug naar de oorsprong. Identiteit en cultuurhistorie zijn hierbij belangrijke elementen. Hier wordt genoten van lokale producten die op een duurzame manier geproduceerd worden. Dit wordt ondersteund door waarden als authenticiteit, fijnschaligheid, kwaliteit, gastvrijheid, respect, tijd en aandacht voor elkaar. Het permanent en consequent vanuit deze filosofie werken als gemeente onderscheidt ons als Cittaslow van andere gemeenten.

3.6.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Het planvoornemen is passend binnen zowel kaders van de strategische visie als de Cittaslow gedachte. Het voornemen is echter wel in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om die reden dient van het bestemmingsplan te worden afgeweken. Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk indien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Indien het planvoornemen wordt getoetst aan het relevante (ruimtelijke) beleid dan is daarvan sprake.

4. Milieuaspecten

4.1 Inleiding

Ruimtelijke ordening en milieu zijn twee beleidsvelden die met elkaar verweven zijn. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor de realisatie van onderhavige ontwikkeling dat toetsing dient plaats te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen, zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem, hinder van bedrijven en externe veiligheid. Deze milieuaspecten komen in het vervolg van deze paragraaf aan bod.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De wet biedt geluidsgevoelige bestemmingen (waar onder zorgwoningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering en heeft daarmee een sterk verband met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek te worden verricht indien deze gelegen zijn binnen onderzoekszones van wegen en/of industriellawaai. Tevens geldt de zogenaamde omgekeerde werking indien het project zelf geluidsbelastende activiteiten mogelijk maakt waarbij de geluidsbelasting in de omgeving bepaald dient te worden.

Er wordt, met het mogelijk maken van zowel de detailhandels -als horecafunctie in de vorm van een buitenbar en terrasweide voor maximaal 50 bezoekers geen onevenredige geluidssituatie ten opzichte van de huidige vergunde- en bestemde situatie gecreëerd, dan wel extra geluid belastende activiteiten uitgevoerd.

Maatgevend is vooral het stemgeluid van bezoekers, alsmede de verkeersbewegingen. Op basis van de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering geldt voor zowel de detailhandelsfunctie als ook de horecafunctie een richtafstand van 10 meter tot geluidgevoelige objecten. De maatgevende woning is in dit geval de woning gelegen aan Wittermerweg 3. De afstand van pand tot pand bedraagt 18 meter. De afstand van het terras en de zonneweide bedraagt echter ruim 60 meter.

Conclusie

Met het planvoornemen is voor wat betreft het aspect geluid dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en is een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.3 Bodem

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

Met onderhavig planvoornemen wordt de bestemming gewijzigd van 'Agrarisch-Bedrijf' naar 'Bedrijf-Toegesneden' waarbij enkel een gebruiksvorm in de vorm van een combinatie van detailhandel en horeca wordt toegevoegd. Deze gebruiksvorm wordt gesitueerd in het bestaande pand waardoor er geen interactie met de bodem zal optreden anders dan dat nu ook al het geval is.

Conclusie

Ter plaatse is reeds sprake van een bestemming waarbij een bedrijfsmatige activiteit is toegestaan. Daarnaast wordt de bodem als gevolg van het planvoornemen niet geroerd en is het bestaande pand geheel voorzien van een betonvloer. Het is dan ook aannemelijk dat de gebezigde bedrijfsactiviteiten geen nadelige invloed hebben op de oorspronkelijke bodem. Aangezien het toekomstige gebruik nagenoeg niet afwijkt van het huidige gebruik, is een nader (historisch) bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.4 Luchtkwaliteit

De eisen ten aanzien van Luchtkwaliteit zijn vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden in de regel aangeduid als "Wet luchtkwaliteit". In de "Wet luchtkwaliteit" zijn de Europese luchtkwaliteitseisen opgenomen. Verder voorziet de Wet in het zogenoemde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden van de in de Wet genoemde stoffen in acht te nemen.

Regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit

Fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2: luchtkwaliteitseisen. Artikel 5.16 lid 1 van de Wm geeft aan wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Het bevoegde bestuursorgaan moet dan aannemelijk maken, dat het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Voor ruimtelijke projecten geldt uiteraard ook het principe van een goede ruimtelijke ordening. Voor luchtkwaliteit kan dit betekenen: de meest kwetsbare groep op de minst vervuilde plek.

Besluit Niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit nIBM en de Regeling nIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip nIBM. Indien voldaan wordt aan deze regels dan kan een ruimtelijke ontwikkeling zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden, hierbij is de nIBM ("niet in betekende mate") 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In het Besluit nIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die

nibm bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen dus zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Aangezien de onderhavige ontwikkeling onder de bedoelde categorieën kan worden geschaard, kan volstaan worden met de onderhavige tekstuele beoordeling op grond van de Regeling "niet in betekenende mate" (nibm). Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld (versie 2022). Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

In de onderhavige situatie is uitgegaan van 24 parkeerplaatsen x 10 (turn-over)x 4 (aan -en afvoer) = 960 verkeersbewegingen bezoekers en personeel. Het aandeel vrachtwagenbewegingen is op 6% gesteld.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		960
Aandeel vrachtverkeer		6,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,13
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,18
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

Op basis van de resultaten blijkt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van bepaalde stoffen in de lucht. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve géén belemmering. Een belangrijk gegeven daarbij is dat zolang normen niet overschreden worden of plannen nibm bijdragen, bestuursorganen hun bevoegdheden mogen blijven uitoefenen (artikel 5.16 Wet milieubeheer). Dat wil zeggen dat in die gevallen planontwikkelingen doorgang mogen vinden.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle in-richtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Risicobedrijven in het plangebied

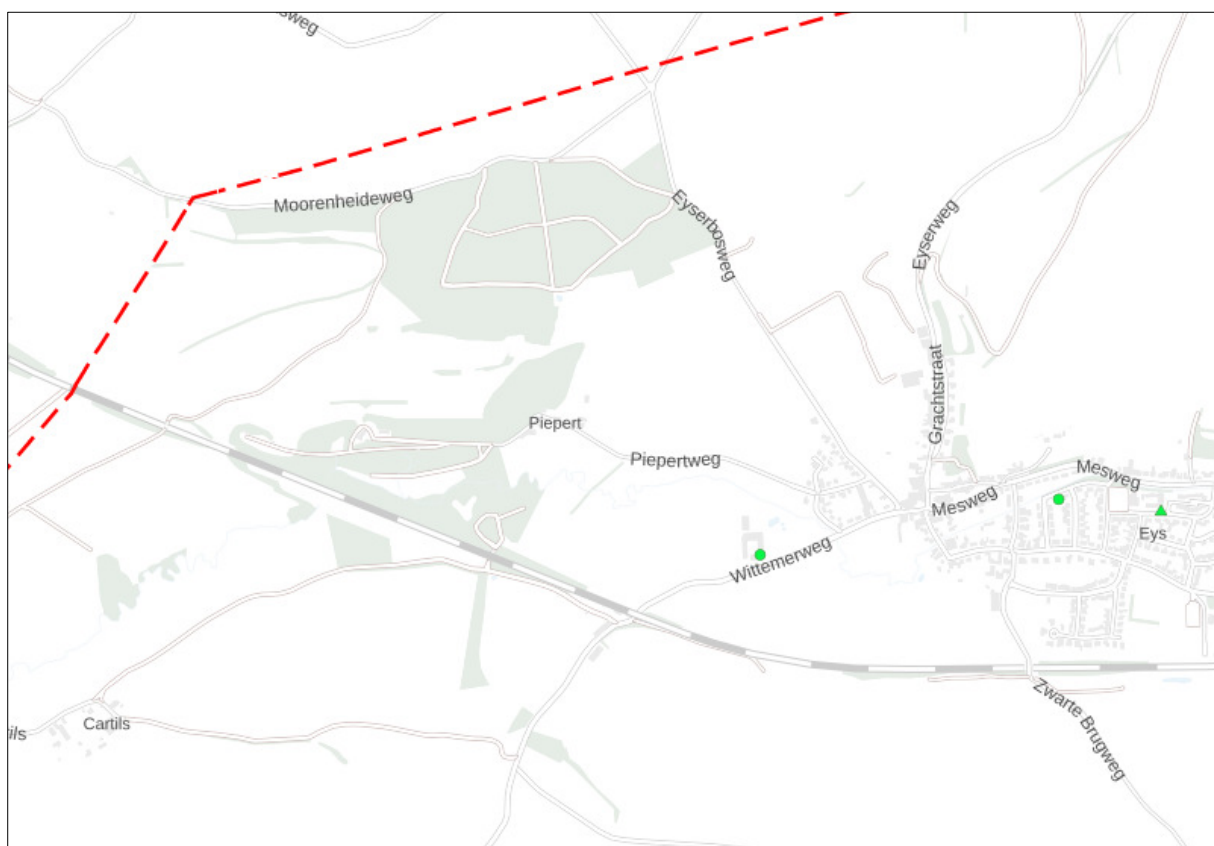
Volgens de risicokaart zijn er geen risicobedrijven gelegen in de nabijheid van het te ontwikkelen plangebied. Vanuit de regelgeving voor externe veiligheid bij bedrijven gelden geen beperkingen voor de ontwikkeling van de onderhavige ontwikkeling.

Risico Transport Gevaarlijke stoffen

Op grond van de risicokaart kan tevens worden geconcludeerd dat de ligging ten opzichte van de Wittemerweg eveneens geen risico's met zich meebrengt.

Risico Transport Buisleidingen

Uit de risicokaart blijkt dat er geen buisleidingen aanwezig zijn die risico's met zich meebrengen.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart

Conclusie

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is niet aan te merken als risicovolle activiteit welke van invloed is op de externe veiligheid in de omgeving. Op grond toetsing van de risicokaart blijkt tevens dat in de naaste omgeving van de beoogde locatie geen risicobronnen zijn gelegen welke van invloed zijn (PR of GR) op de voorgenomen activiteit. In die zin is per definitie geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling die ziet op het realiseren van een (beperkt) kwetsbaar object.

4.6 Gevolgen voor de waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied en in de nabijheid van het waterwingebied Roodborn. Het planvoornemen ziet echter slechts op een functiewijziging van 'Agrarisch-Bedrijf' naar 'Bedrijf-Toegesneden' waarbij het aantal vierkante meters verharding niet toeneemt. Wel zal in de toekomst zoveel mogelijk worden gekozen voor het afkoppelen en/of hergebruiken van hemelwater. De afvoer van het hemelwater vindt over eigen terrein via de Wittemerweg in de richting van de infiltratievoorziening aan de Zwartebrugweg.



Figuur 4.2 Ligging plangebied ten opzichte van waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied

Provinciale Omgevingsverordening Limburg

In artikel 3.5 Klimaatadaptatie van de Omgevingsverordening is bepaald dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van:

- a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering;
- b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

Hierbij worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:

- a. wateroverlast;
- b. overstroming;
- c. droogte.



Figuur 4.3 Uitsnede Klimaatstresstest

Eerder in deze paragraaf is al aangegeven dat er geen toename van verharding plaats vindt. Daarnaast wordt het hemelwater van de daken afgevoerd via het eigen terrein in de richting van de infiltratievoorziening aan de Zwartebrugweg. Gelet op de geringe impact van het planvoornemen op de waterhuishouding in het gebied zijn overstromingen en verdroging niet aan de orde.

Water in en om het projectgebied

In de nabijheid van het plangebied zijn voor het overige geen watergangen o.i.d. gelegen waarmee de onderhavige planontwikkeling rekening dient te houden.

Conclusie

Het aantal vierkante meters aan verharde oppervlakte neemt niet toe. Het hemelwater wordt net als in de bestaande situatie afgevoerd via het eigen terrein naar de Wittermerweg om vervolgens in de waterbuffer aan de Zwartebrugweg geborgen te worden. Het planvoornemen heeft dan ook geen gevolgen voor de waterhuishouding in en rond het plangebied of een negatieve invloed op het waterwingebied Roodborn of het grondwaterbeschermingsgebied.

4.7 Flora en Fauna

De Flora- en faunawet, die sinds april 2002 in werking is getreden, beschermt een groot aantal soorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen (o.a.) niet gedood, verjaagd, gevangen en verontrust worden. Het voorgenomen bouwplan kan hiermee strijdig zijn. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot verstoring of vernietiging van leefgebieden van dieren en groeiplaatsen van planten.

Natuurbeschermingswet

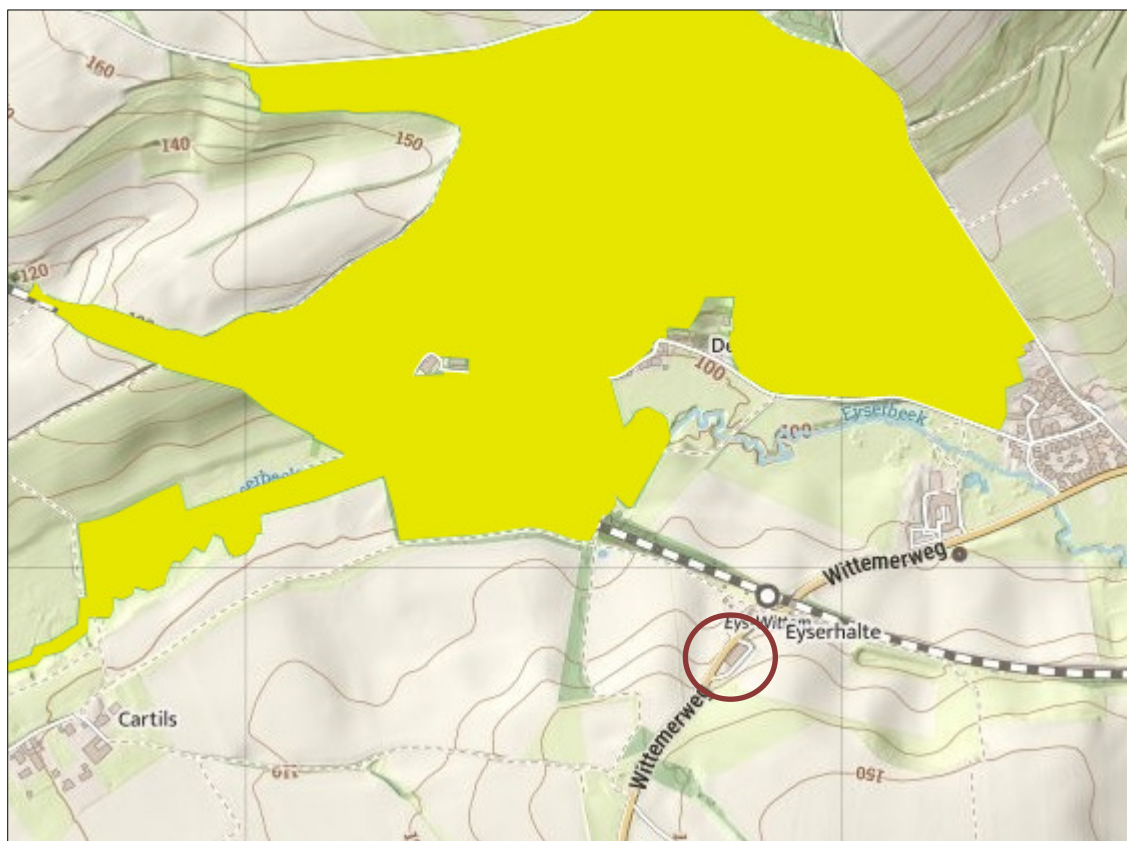
Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet, die sinds april 2002 in werking is getreden, beschermt een groot aantal plant- en diersoorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen (o.a.) niet gedood, verjaagd, gevangen en verontrust worden. Het plan zal echter zo worden uitgevoerd dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet niet aan de orde zijn.

Natura 2000

In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Deze gebieden worden beschermd door de 'Wet natuurbescherming'. Het dichtstbij gelegen Natura2000-gebied is het Geuldal op circa 310 meter van het projectgebied. Daarom is in Aeries berekend wat de stikstofdepositie als gevolg van het plan is (zie ook bijlage 2)



Figuur 4,4 Ligging plangebied (rode cirkel) ten opzichte van Natura 200 gebied Geuldal

Conclusie

Het planvoornemen betreft dan ook een grootschalige verbouwing met functie verandering welke binnen de vigerende bestemming ook had gekund. Er zijn geen natuurwaarden in het geding waardoor een quickscan flora en fauna niet noodzakelijk wordt geacht. Daarnaast blijkt uit de stikstoftoets dat er geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen Natura 2000 gebieden optreden.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Gemeente Gulpen-Wittem beschikt over de 'erfgoedverordening gemeente Gulpen-Wittem 2010'. Deze verordening biedt een voorbescherming voor archeologische waarden. In de verordening wordt de mogelijkheid geboden om archeologische monumenten en verwachtingszones aan te wijzen en deze te verbinden aan categorieën regels en

voorwaarden. De regels en voorwaarden overeenkomstig de verordening dienen te worden verwerkt in de regels van onder andere projectafwijkingbesluiten waarvan in onderhavig geval sprake is.

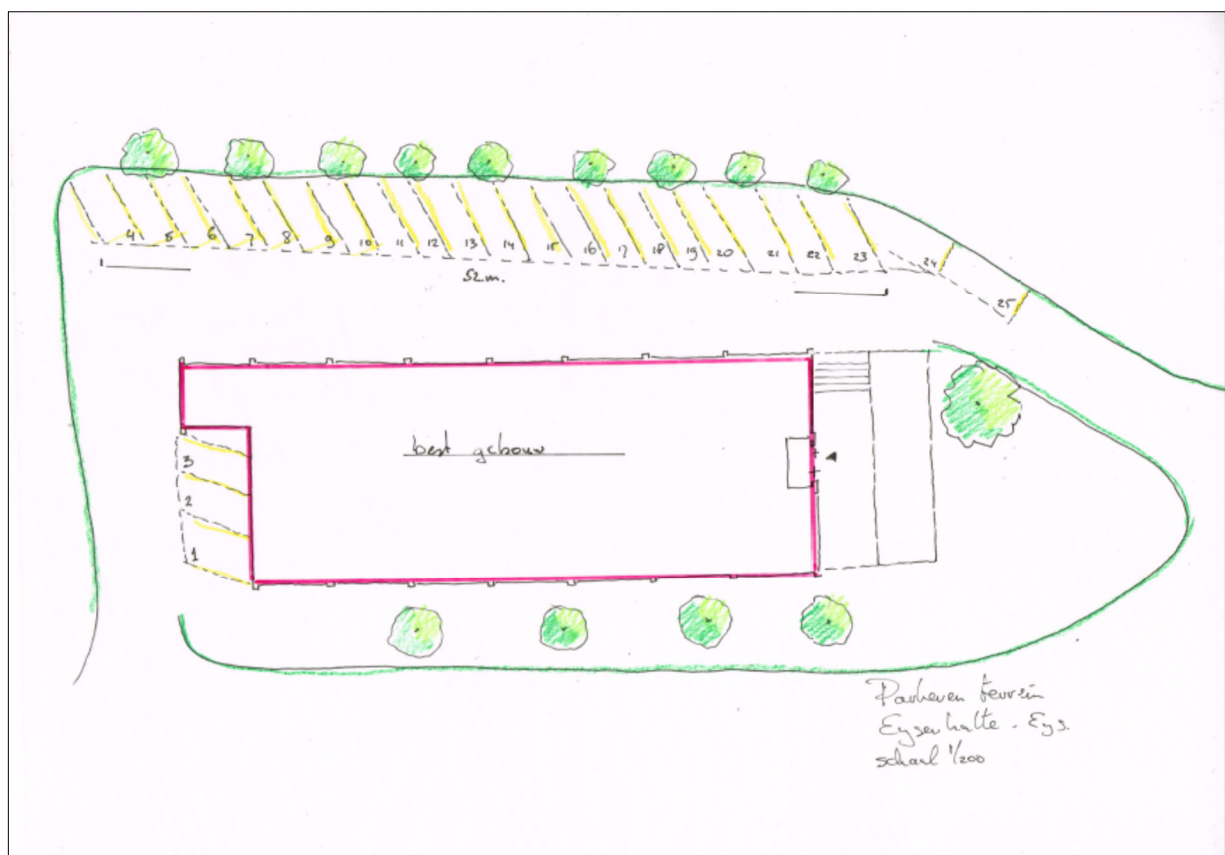
Op grond van het bestemmingsplan Gulpen-Wittem buitengebied is ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' van toepassing. Gelet op de verwachtingenkaart behorende bij de erfgoedverordening van de gemeente Gulpen-Wittem liggen de gronden binnen een gebied aangeduid als gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarden. Gelet op het feit dat het projectgebied gelegen is binnen de hoogste verwachtingswaarden dient een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden als bodem verstorende werkzaamheden dieper dan 30 centimeter beneden het maaiveld plaatsvinden.

Conclusie

Met betrekking tot onderhavig planvoornemen is echter sprake van een functiewijziging en worden er verder geen bodem verstorende werkzaamheden uitgevoerd. Het aspect archeologie vormt der halve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Verkeersveiligheid en parkeren

Sprake is van een gecombineerde functie (detailhandel/horeca). Voor wat betreft de te hanteren parkeernorm is het bedrijfsgebouw beschouwd als detailhandel (190m²) met een parkeernorm van 4,5 / 100 m² BVO en het terras/zonneweide als horeca (90m²) met een parkeernorm van 5,0 / 100 m² BVO. Uiteindelijk is daarom voorzien in de aanleg van 25 parkeerplaatsen met een overloop naar de tegenover gelegen parkeergelegenheid bij het pand Wittemerweg 1 waar eveneens 8 parkeerplaatsen zijn gelegen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm van gemeente Gulpen-Wittem.



Figuur 4.5 Inrichtingsplan parkeerplaats

4.10 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die middels een leidingzone of anderszins planologisch beschermd zijn anders dan de bestaande leidingstrook ten oosten van het plangebied.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

5.2 Grondexploitatie

5.2.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

5.2.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;

- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Gulpen-Wittem heeft met initiatiefnemer een (privaatrechtelijke) anterieure overeenkomst gesloten. Het verhaal van kosten is hierdoor anderszins verzekerd waardoor geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

5.3 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

In de met de gemeente Gulpen-Wittem gesloten (privaatrechtelijke) anterieure overeenkomst is tevens het verhaal van planschade opgenomen. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

6. Planstukken

Het 'bestemmingsplan Eyserhalte' van de gemeente Gulpen-Wittem bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

6.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'. Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt voor het overige in de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) geregeld. Daarnaast geldt een digitaliseringsplicht voort alle ruimtelijke plannen. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

6.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

6.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft een weergave van het ruimtelijk voornemen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen en toont daarmee een goede ruimtelijke ordening aan. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

6.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

1. Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen
Wijze van meten

2. Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Bestemmingen
Voorlopige bestemmingen
Uit te werken bestemmingen
Dubbelbestemmingen

3. Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel
Algemene bouwregels
Algemene gebruiksregels
Algemene aanduidingsregels
Algemene afwijkingsregels
Algemene wijzigingsregels
Verwezelijking in de naaste toekomst
Algemene procedureregels
Overige regels

4. Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht
Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Voorts zijn de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en 'Kern Eys' als uitgangspunt genomen.

6.2.3 Verbeelding

Op de verbeelding is de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en het digitale karakter daarvan.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

7. Procedure

7.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

7.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt over de 'Inspraakverordening Gulpen-Wittem 2010', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18 november 2010. In artikel 2, lid 4, sub g, is opgenomen dat geen inspraak wordt verleend 'inzake de voorbereiding van besluiten als bedoeld in artikel 3.1, lid 1 Wro (bestemmingsplan) indien deze besluiten betrekking hebben op bestemmingsplannen met een geringe planologische betekenis (postzegelbestemmingsplannen)'.

Het ter visie leggen van een voorontwerp van voorliggend plan wordt niet noodzakelijk geacht, aangezien sprake is van een geringe planologische betekenis.

7.4 Formele procedure

7.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan.

- Ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
- Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 2 december 2023 tot en met 12 januari 2024 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Gulpen-Wittern en elektronisch via de internetsite van de gemeente Gulpen-Wittern en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de periode dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

Er zijn géén zienswijzen ontvangen op het ontwerp bestemmingsplan. Wel zijn er vanuit de ketenpartners Provincie en WML opmerkingen ontvangen welke als ambtelijke wijzigingen worden meegenomen in het plan.

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Beantwoording principeverzoek
- Bijlage 2: Aerus berekening
- Bijlage 3: Lijst van ambtelijke wijzigingen