

De heer G.W.A.M. Rutten
Kapolder 12
6321 PV Wijlre

Uw brief van	:		Behandeld door	:	
Uw kenmerk	:		Onderwerp	:	Brief eindadvies
Ons kenmerk	:	D2022-11-000203	Dossiercode	:	2022-000578
			Bijlagen	:	0
			Verzonden	:	24 november 2022

Geachte heer Rutten,

Ontvangst aanvraag

Op 21 september 2022 hebben wij uw aangepast principeverzoek ontvangen. Uw aanvraag heeft betrekking op het wijzigen van het bestemmingsplan t.b.v. het oprichten van een Landwinkel op de locatie Eyserheide 1, 6287 NB Eys. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 2022-000578. Tevens verzoekt u om vooruitlopend op de wijziging van het bestemmingsplan een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen zodat opening van de Landwinkel op deze locatie op 1 maart 2023 mogelijk wordt.

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 vergunningplichtig.

Bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is 'Eyserheide 1-3 te Eys'. Het plan is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch Bedrijf'. Na toetsing blijkt dat het plan hieraan niet voldoet. Uw plan omvat weliswaar agrarische activiteiten, maar deze zijn slechts ondergeschikt aan de detailhandels-functie aanwezig. Om uw plan mogelijk te maken is het nodig het bestemmingsplan te wijzigen.

Hierbij is het zowel bij de wijziging van het bestemmingsplan als bij de tijdelijke ontheffing nodig om de term 'Landwinkel' in gezamenlijkheid goed te definiëren. En uit te sluiten dat in de toekomst de locatie ook voor andere (onwenselijke) vormen van detailhandel kan worden gebruikt zoals o.a. een supermarkt of dat ook de grote loods bij de detailhandel kan worden betrokken.

Voorlopig collegestandpunt

Het college heeft kennis genomen van uw initiatief en heeft besloten:

1. Een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van een wijziging van het bestemmingsplan t.b.v. verwezenlijking van de voorgestelde plannen onder voorbehoud dat:
 - Provincie en de regio instemmen met toevoegen van deze vorm van detailhandel op deze locatie.
 - De exacte invulling en voorwaarden met betrekking tot de detailhandel en de nevenactiviteiten (horeca, beleving e.d.) nader uitgewerkt dienen te worden middels ambtelijke overleg met gemeente en provincie en participatie van de omgeving.
2. Afwijzend te staan tegen het handhaven van de kampeerplaatsen bij deze nieuwe bedrijfsfunctie.

3. Vooruitlopend op de wijziging van het bestemmingsplan een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruik sec als 'Landwinkel' voor de duur van 2 jaar onder voorwaarde dat:
 - participatie met omwonenden heeft plaatsgevonden voordat deze aanvraag wordt ingediend;
 - de regio instemt met het tijdelijk toevoegen van deze vorm van detailhandel op deze locatie.
 - dat aan de tijdelijke vergunning geen rechten kunnen worden ontleend m.b.t. het vast te stellen gewijzigde bestemmingsplan.

Relatie andere wetgeving

Wij hebben uw plan aan diverse vakspecialisten binnen onze gemeente voorgelegd en hun gevraagd adviezen mee te geven voor de verdere doorwerking van het plan:

Advies intaketafel

De intaketafel beoordeelt initiatieven op politieke en sociaal-maatschappelijke wenselijkheid. De Intaketafel acht het concept van de vestiging van een landwinkel met aanverwante agrarische activiteiten, ondersteunende horeca op onderhavige locatie passend binnen de cittaslow-filosofie van de gemeente. Een dergelijke voorziening is niet geschikt voor de centra van de dorpskernen en past in principe qua uitstraling en beleving aan de rand van een kern/cluster in het buitengebied onder de volgende voorwaarden:

- verkeer aantrekkende werking nader onderzoeken ivm piekmomenten in de conceptuele benadering (plukdagen etc.).
- milieutechnisch onderzoeken wat terplekke kan i.v.m. houden van dieren en stikstofvraagstuk, horeca-activiteiten en andere voorgestelde activiteiten.
- voldoende parkeergelegenheid behouden
- nieuw concept door initiatiefnemers te bespreken met de buurt (participatie) in navolging van Fien Fleur.
- om tot een duurzame onderneming te komen kunnen ook aanvullende maatregelen worden aanbevolen zoals zonnepanelen, waterberging etc.
- De vestiging van de landwinkel dient op basis van de SVREZL regionaal afgestemd te worden.

Advies 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:

- Inrichting: Type B. Er dient een melding activiteitenbesluit te worden ingediend.
- NB-wet : Bij de formele aanvraag zal een Aerius berekening plus onderbouwing gemaakt moeten worden.
- De detailhandel(Landwinkel) is qua afstanden voor geur en geluid in orde onder voorwaarde dat het detailhandel moet blijven en niet meer op een groothandel mag gaan lijken.
- Het houden van Limousine runderen in die weide is toegestaan..
- De beleeftuinen zouden ook geen probleem moeten vormen. De gewassen en dan met name de fruitbomen mogen alleen niet bespoten worden of de gewassen moeten minimaal 50m bij de huizen vandaan worden geplaatst.
- De picknicktafels op zichzelf is qua afstanden haalbaar afhankelijk van de aantallen en of het niet meer een idee van een terras wordt, want dan krijg je ook het horeca aspect erbij.
- Het idee van barbecueën in de wei stuit wel op bezwaren. De maanden mei t/m september zijn de droogste maanden van jaar. Tijdens deze periode is ook de kans op natuurbranden het grootste. Het advies luidt daarom om het barbecueën niet toe te staan in de weides. Als men dit concept wilt behouden dan zou het tenminste boven gesteente gerealiseerd moeten worden, rekening houdend met de afstand van circa 30m tot aan de huizen ivm het geluid en de geur.

Advies Verkeer:

In de verdere doorwerking van het plan dient voor de bepaling van het aantal benodigde parkeerplaatsen niet alleen rekening te worden gehouden met het in pandige oppervlakte aan detailhandel/kantoor, maar dienen ook de andere (neven)functies zoals de buitenopstalling aan detailhandel, de beleeftuinen, opslag en eventuele horeca te worden meegenomen in de berekening.

Participatie

Gelet op onze participatiesamenleving alsmede in verband met maatschappelijk verantwoord ondernemerschap adviseren wij u het plan, voorafgaand aan het indienen van de formele omgevingsvergunningaanvraag, 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. Als separate bijlage treft u onze handreiking participatie aan. Deze is opgesteld op basis van de Omgevingswet, maar kan ook onder de huidige wetgeving worden toegepast.

Legeskosten

Op grond van de 'legesverordening Gulpen-Witterm 2022 ' zijn er aan het in behandeling nemen van uw plan kosten verbonden (zie www.gulpen-witterm.nl)

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