

GEMEENTEBESTUUR VAN GULPEN-WITTEM

Kenmerk : G.18.03270

Raadsnummer: BP/380

Dossiercode:

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Ijsboerderij Klapstraat 2 te Wijlre'

De raad van de gemeente Gulpen-Wittem

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 november 2018 inzake bovengenoemd onderwerp.

Gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening

Besluit

Bepaalt

Het bestemmingsplan 'Ijsboerderij Klapstraat 2 te Wijlre' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1729.BPijsboerdklapstr2-VG02 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren verbeelding, regels en toelichting conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vaststellen.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem in zijn vergadering van 20 december 2018.

de wnd. griffier,

drs. W.H.M. Voorter.

de voorzitter,

ing. N.H.C. Ramaekers-Rutjens.

Ons kenmerk
G.18.03271

Voorstel van college danwel burgemeester aan gemeenteraad

Raadsnummer:	BP/380	Datum collegebehandeling:	7 november 2018
Steller:	M. Godschalk	Portefeuillehouder:	Wethouder Last
Behandeling in sprekersplein:	6 december 2018	Behandeling in raad:	20 december 2018

Onderwerp Bestemmingsplan 'Ijsboerderij Klapstraat 2 te Wijlre'

Advies sprekersplein

1. Samenvatting

Voorliggend bestemmingsplan 'Ijsboerderij Klapstraat 2 te Wijlre' voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het realiseren van een ijsboerderij, waar in hoofdzaak ijs en daarnaast ondergeschikt kleine rechten worden verstrekt.

Het bestemmingsplan is op d.d. 20 april 2017 door uw raad vastgesteld. Het bestemmingsplan is vervolgens met bijbehorende stukken en het vaststellingsbesluit gepubliceerd en voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Er zijn gedurende deze periode drie beroepschriften tegen de vaststelling van het bestemmingsplan ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak bij de Raad van State. Op 10 april 2018 heeft de zitting plaatsgevonden. Naar aanleiding van deze zitting heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 18 juli 2018 een tussenuitspraak gedaan (zaaknummer: 201704894/1/R1). In deze tussenuitspraak heeft de Afdeling bevestigd dat het planologisch mogelijk maken van een ijsboerderij binnen het plangebied in overeenstemming was met het gemeentelijk beleid. Wel heeft de Afdeling in deze uitspraak geconstateerd dat het plan op een drietal punten nader dient te worden geconcretiseerd.

De Afdeling heeft de gemeente opgedragen om binnen een termijn van 26 weken deze drie punten te herstellen, namelijk:

- a. de begripsbepaling van ijsboerderij zodanig aan te passen dat het verstrekken van ijs het hoofdbestanddeel vormt van hetgeen mag worden verstrekt en geen sprake is van een nevenschikking tussen ijs en kleine rechten;
- b. te motiveren waarom, anders dan in geval van het langtijdgemiddelde geluidniveau, in de planregels geen gebruiksverbod is opgenomen in verband met de overschrijding van het maximale geluidniveau, dan wel terzake een gewijzigde planregeling vast te stellen;
- c. het als bijlage bij de planregels gevoegde inrichtingsplan zodanig aan te passen dat aan de westelijke grens van het plangebied over de gehele lengte dient te worden voorzien in bomen en hagen met en visueel afschermdende functie.

Om deze gebreken te herstellen dient het voorliggende bestemmingsplan opnieuw en gewijzigd te worden vastgesteld. De vaststelling van het bestemmingsplan betreft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de gemeenteraad.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem Op 20 april 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Ijsboerderij Klapstraat 2 te Wijlre" vastgesteld. Het bestemmingsplan is na vaststelling gepubliceerd en ter inzage gelegd. Tijdens deze periode hebben verschillende belanghebbenden beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 18 juli 2018 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan (zaaknummer: 201704894/1/R1). De afdeling heeft in deze uitspraak de gemeente opgedragen om binnen een termijn van 26 weken een drietal gebreken te herstellen, namelijk:

- a. de begripsbepaling van ijsboerderij zodanig aan te passen dat het verstrekken van ijs het hoofdbestanddeel vormt van hetgeen mag worden verstrekt en geen sprake is van een nevenschikking tussen ijs en kleine gerechten;
- b. te motiveren waarom, anders dan in geval van het langtijdgemiddelde geluidniveau, in de planregels geen gebruiksverbod is opgenomen in verband met de overschrijding van het maximale geluidniveau, dan wel terzake een gewijzigde planregeling vast te stellen;
- c. het als bijlage bij de planregels gevoegde inrichtingsplan zodanig aan te passen dat aan de westelijke grens van het plangebied over de gehele lengte dient te worden voorzien in bomen en hagen met een visueel afscherpende functie.

Om deze gebreken te herstellen dient het voorliggende bestemmingsplan opnieuw en gewijzigd te worden vastgesteld.

3. Relatie met bestaand beleid

Het voorliggend bestemmingsplan is op 20 april 2017 reeds vastgesteld en voldeed destijds aan het bestaande beleid. In haar uitspraak van 18 juli 2018 heeft de Afdeling dit bevestigd. Hieronder worden een aantal van de beleidsstukken uitgelicht om nader toe te lichten dat het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan het bestaande beleid. Specifiek is gekeken naar de beleidsstukken die in de beroepsprocedure zijn aangehaald.

Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Witterm, Vaals en Valkenburg aan de Geul

De belanghebbenden hebben in beroep gesteld dat het bestemmingsplan in strijd is met de intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Witterm, Vaals en Valkenburg aan de Geul. De Afdeling heeft in haar beoordeling meegenomen dat het de bedoeling was van uw raad om een specifiek horecaconcept mogelijk te maken, waarbij het agrarisch karakter van het plangebied een grote rol speelt. De realisatie van een 'Ijsboerderij' op een voormalige agrarische bedrijfslocatie en een horecaconcept gericht op het verstrekken van gerechten gemaakt van eigen kruidente en fruit in combinatie met ambachtelijk bereid ijs, acht de Afdeling in overeenstemming met de structuurvisie.

Activiteitenbesluit milieubeheer

In de beroepsprocedure bij de Afdeling is door de belanghebbenden aangegeven dat het planvoornemen leidt tot geluidsoverlast voor de omgeving. Voor de beoordeling van de activiteiten is aansluiting gezocht bij de VNG-vrochure 'bedrijven en milieuzonering'. Op basis van deze VNG-brochure is aanleiding gezien om een akoestisch onderzoek uit te voeren. De Afdeling heeft geconstateerd dat in het uitgevoerde akoestisch onderzoek is uitgegaan van een strengere geluidsnorm dan waar het planvoornemen op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer aan diende te voldoen. De Afdeling heeft daarom ook bevestigd dat uw raad in redelijkheid het standpunt heeft mogen innemen dat de geluidsbelasting als gevolg van het planvoornemen ruimtelijk aanvaardbaar is.

Beleidsnota Parkeernormen en Parkeervonds Gulpen-Witterm

Voor de beoordeling van het planvoornemen is uitgegaan van de parkeernormen voor de functie 'Café, discotheek, cafetaria'. Er is uitgegaan van 5,0 parkeerplaats per 100 m² brutovloeroppervlak (hierna: bvo). Binnen het plangebied dienden totaal 27 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Op grond van het inrichtingsplan worden 35 parkeerplaatsen gerealiseerd, zodat ruimschoots wordt voldaan aan de geldende parkeernorm. De keuze om de horeca activiteiten van de ijsboerderij gelijk te stellen met de functie 'Café, discotheek, cafetaria', is door de Afdeling niet als onredelijk geacht. De Afdeling heeft geconstateerd dat zelfs bij een volledige invulling van het terras de voorziene hoeveelheid van 35 parkeerplaatsen voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

4. Gewenst beleid, Beoogd effect en mogelijke opties

In het opnieuw vast te stellen bestemmingsplan 'Ijsboerderij Klapstraat 2 te Wijlre' zijn naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling, om een drietal gebreken te herstellen, zijn een aantal wijzigingen in het voorliggende bestemmingsplan aangebracht. De volgende punten dienen in het voorliggende bestemmingsplan te worden hersteld:

- a. de begripsbepaling van ijsboerderij zodanig aan te passen dat het verstrekken van ijs het hoofdbestanddeel vormt van hetgeen mag worden verstrekt en geen sprake is van een nevenschikking tussen ijs en kleine gerechten;
- b. te motiveren waarom, anders dan in geval van het langtijdgemiddelde geluidniveau, in de planregels geen gebruiksverbod is opgenomen in verband met de overschrijding van het maximale geluidniveau, dan wel terzake een gewijzigde planregeling vast te stellen;

- c. het als bijlage bij de planregels gevoegde inrichtingsplan zodanig aan te passen dat aan de westelijke grens van het plangebied over de gehele lengte dient te worden voorzien in bomen en hagen met een visueel afschermende functie.

Concreet zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

Planregels:

In de regels behorende bij het bestemmingsplan zijn de volgende wijzigingen aangebracht.

- a. In de begrippenlijst zijn de volgende begrippen opgenomen en/of nader geconcretiseerd:
 - Ijsboerderij, door op te nemen dat er in hoofdzaak ijs wordt verstrekt en ondergeschikt kleine gerechten worden verstrekt.
 - (kleine) gerechten, dit is gedefinieerd als kleine gerechten, niet zijnde maaltijden
 - Maaltijd, hiervoor is aansluiting gezocht bij de 'driecomponentenmaaltijd' aan de hand van uitspraken van de Centrale Raad voor Beroep voor het Bedrijfsleven.
 - Restaurant, een horeca inrichting gericht op het verstrekken van maaltijden
- b. In artikel 3.1 is met de term uitsluitend nog duidelijker vastgelegd dat er ter plaatse alleen een 'Ijsboerderij' mag worden geëxploiteerd.
- c. In artikel 3.5.1 is benadrukt dat horeca, anders dan een 'Ijsboerderij' valt onder strijdig gebruik.
- d. Artikel 3.5.5 sub c is aangepast door de opname van de maximale geluidsgrenswaarde van 65 dB(A).

Toelichting:

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan zijn de volgende wijzigingen aangebracht.

- a. In de inleiding is nader uitgewerkt dat naar aanleiding van de tussenuitspraak dit bestemmingsplan dient te worden gewijzigd.
- b. Op pagina 12 wordt het horecaconcept van de exploitanten nader uiteengezet, hierin wordt benadrukt dat het hoofdbestanddeel wordt gevormd door ijs en dat daarnaast ondergeschikt kleine gerechten worden verstrekt.
- c. In de geluidsparagraaf op pagina 38 wordt een toelichting gegeven voor de opname van de maximale geluidsgrenswaarde.
- d. Op pagina 72 t/m 75 wordt een toelichting gegeven op de beroepsprocedure en duidelijk uiteengezet hoe tegemoet wordt gekomen aan de tussenuitspraak van de Raad van State.

Inrichtingsplan

In het inrichtingsplan dienen de bomen en hagen die een visueel afschermende functie hebben, wordt doorgetrokken tot de westelijke grens van het perceel. In het inrichtingsplan is deze rode stippellijn doorgetrokken tot de rand van het perceel.

Door deze wijzigingen kan de feitelijke situatie worden vastgelegd. Hierdoor ontstaat duidelijkheid over het horecaconcept en het gebruik van het onderhavige plangebied. Een nadere uitwerking van de aangebrachte wijzigingen is als bijlage bijgevoegd.

5. Samenwerking / Strategische visie:

Het plan past binnen de strategische visie, omdat ontwikkelingen met het "ja, mits principe" moeten worden benaderd en er sprake is van het versterken van de leefbaarheid in de kernen.

6. Aanbestedingen

N.v.t.

7. Financiën (Kosten, Baten en Dekking)

Het plan wordt voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd. Daarnaast is een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemer afgesloten inhoudende dat alle bouw- en exploitatiekosten die met het plan gemoeid zijn alsmede eventuele planschadekosten voor rekening van initiatiefnemer komen. De gemeente draagt geen financieel risico.

Tevens is bij de eerdere vaststelling van het bestemmingsplan op d.d. 20 april 2017 is reeds besloten dat het niet noodzakelijk was een exploitatieplan vast te stellen.

8. Bevoegdheid

De vaststelling van het bestemmingsplan betreft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de gemeenteraad.

9. Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in VIA Gulpen-Witterm en de Staatscourant. Daarnaast zal het bestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar zijn via onze website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. De wijze waarop bestemmingsplannen moeten worden bekendgemaakt is wettelijk voorgeschreven.

Naast de bekendmaking van het bestemmingsplan volgens de gebruikelijke kanalen, dienen alle stukken te worden geüpload op de daartoe aangewezen server van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en dient het besluit te worden gestuurd aan de belanghebbenden die beroep hebben ingediend tegen het eerder vastgestelde bestemmingsplan.

10. Argumenten, Afweging en advies

Het bestemmingsplan 'Ijsboerderij Klapstraat 2 te Wijlre' is op d.d. 20 april 2017 door uw raad vastgesteld. Het plan is vervolgens ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Gedurende deze periode is er door drie belanghebbenden beroep ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het plan. De ingediende beroepsschriften zijn tijdens de zitting van 10 april 2018 inhoudelijk behandeld. Naar aanleiding van deze zitting heeft de Afdeling op 18 juli 2018 een tussenuitspraak gedaan. De Afdeling heeft een drietal gebreken in het vaststellingsbesluit geconstateerd en de gemeenteraad van Gulpen-Witterm opgedragen deze te herstellen binnen een termijn van 26 weken na verzending van de tussenuitspraak. Naar aanleiding van die gebreken is in voorliggend bestemmingsplan een aantal wijzigingen doorgevoerd. Voor de verdere argumentering verwijzen wij naar paragraaf 4 van dit voorstel en de toelichting van het bestemmingsplan.

11. Draagvlak

Het bestemmingsplan is op 20 april 2017 door uw raad vastgesteld. Het plan is vervolgens ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Gedurende deze periode is er door drie belanghebbenden beroep ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het plan. De ingediende beroepsschriften zijn tijdens de zitting van 10 april 2018 inhoudelijk behandeld. Naar aanleiding van deze zitting heeft de Afdeling op 18 juli 2018 een tussenuitspraak gedaan. De Afdeling heeft een drietal gebreken in het vaststellingsbesluit geconstateerd en de gemeenteraad van Gulpen-Witterm opgedragen deze te herstellen binnen een termijn van 26 weken na verzending van de tussenuitspraak. Naar aanleiding van die gebreken is in voorliggend bestemmingsplan een aantal wijzigingen doorgevoerd. Het is mogelijk dat deze drie belanghebbende opnieuw in beroep gaan tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Ijsboerderij Klapstraat 2 te Wijlre'.

Het plan is reeds in 2017 afgestemd met de Provincie Limburg, het Waterschap en de overige Rijksdiensten, zij hebben naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan op 20 april 2017 geen beroep ingediend.

12. Risicoparagraaf (financieel, juridisch, milieu)

Tegen het gewijzigde raadbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door mensen die een zienswijze hebben ingediend dan wel door diegene die aantoonbaar kunnen maken dat zij hiertoe niet in staat zijn geweest.

13. Vervolgprocedure / voortgang / aanpak / realisatie De Afdeling heeft bepaald dat de procedure uit afdeling 3.4 van de Awb bij de voorbereiding van het gewijzigde of nieuwe besluit niet opnieuw hoeft te worden toegepast. Als gevolg hiervan zal het (opnieuw) vastgestelde bestemmingsplan 'Ijsboerderij Klapstraat 2 te Wijlre' twee weken na vaststelling door de raad worden bekend gemaakt via de gebruikelijke kanalen (VIA Gulpen-Witterm, Staatscourant, ruimtelijkeplannen.nl) en zal vervolgens 6 weken ter inzage liggen voor eventueel beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als gedurende de inzagetermijn geen nieuw beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

14. Evaluatie

N.v.t.

15. Voorstel / Besluit

Het bestemmingsplan Ijsboerderij Klapstraat 2 te Wijlre' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1729.BPijsboerdklapstr2-VG02 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren verbeelding, regels en toelichting conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vaststellen.

Bijlagen

Tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 18 juli 2018 (zaaknummer: 201704894/1/R1)

Uittreksel aangebrachte wijzigingen

Achterliggende documenten

- Bestemmingsplan 'IJsboerderij Klapstraat 2 te Wijlre' (verbeelding, planregels en toelichting) en de planschadeverhaalsovereenkomst zijn beschikbaar via het raadsinformatiesysteem.
- Het bestemmingsplan is eveneens beschikbaar via www.gulpen-wittem.nl (onder Bouwen, wonen en plannen/bestemmingsplannen / bestemmingsplan IJsboerderij Klapstraat 2 te Wijlre)