

1. INLEIDING

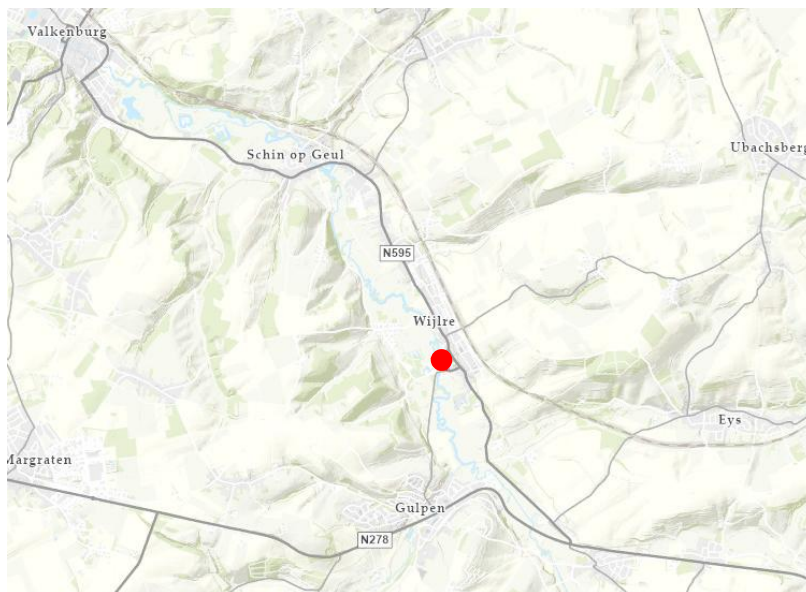
1.1 Aanleiding

Brand Bierbrouwerij heeft haar productielocatie recent verhuisd naar een locatie met een grotere brouwcapaciteit. De oude brouwlocatie te Wijlre wordt herontwikkeld. Voor deze voorgenomen herontwikkeling is een ontwerp gemaakt waarbij de originele brouwlocatie plaats maakt voor een kleinschalige brouwerij, proeflokaal, museum en horeca faciliteiten.

Voor de herontwikkeling wordt een nieuwe invulling gegeven aan de historische brouwlocatie. De huidige brouwlocatie wordt deels gesloopt.

De voorgenomen herontwikkeling van de brouwlocatie is echter niet in overeenstemming met het tijdelijke deel van het omgevingsplan van gemeente Gulpen-Wittem, bestemmingsplan 'Kern Wijlre', waardoor er sprake is van strijdigheid met de regels voor ruimtelijke ordening.

Afbeelding 1.1 Ligging van de Brand brouwerij in rode contour (bron: Esri Data)



1.2 Ligging en plangrenzen

1.2.1 Ligging plangebied

De Brand bierbrouwerij is gelegen in het lintdorp Wijlre aan de oostkant van de rivier de Geul. Wijlre bevindt zich ten zuiden van Valkenburg en ten noorden van Gulpen. Ten westen van de brouwerij locatie bevindt zich watergang de Geul. Het Geuldal waar de Geul stroomt betreft een Natura 2000 gebied.

Afbeelding 1.2 Ligging van de Brand brouwerij in rode contour (bron: Esri Data)



1.2.2 Begrenzing plangebied

Het projectgebied omvat de brouwerij locatie aan de Brouwerijstraat 2 te Wijlre (gemeente Gulpen - Wittem)
De brouwerij is gelegen op twee kadastrale percelen:

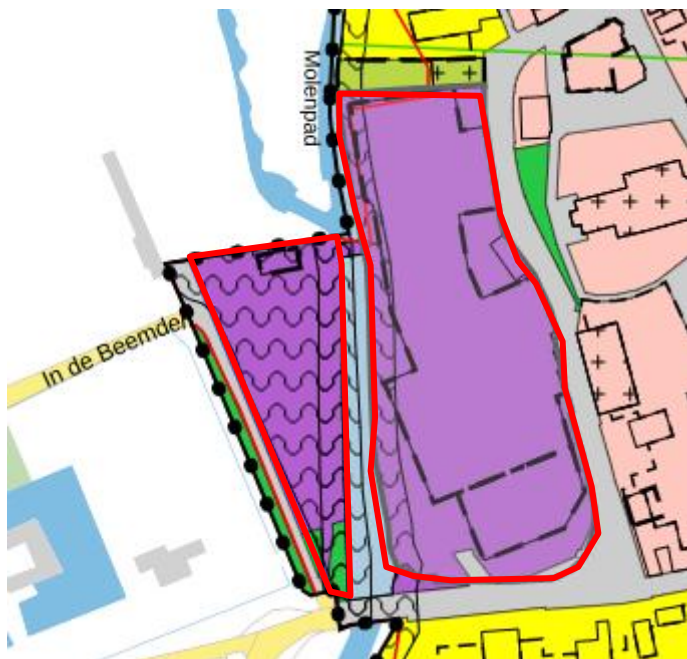
- WRE01-D-4130;
- WRE01-D-3759.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Per 1 januari zijn binnen de gemeente Gulpen-Wittem de regels van het omgevingsplan van kracht. Het omgevingsplan bestaat per 1 januari van rechtswege onder anderen uit de voormalige bestemmingsplannen.

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

- Bierbrouwerij;
 - Dagrecreatieve voorzieningen zoals een proeflokaal en museum;
 - Evenementen, waarvoor geldt dat toestemming voor evenementen te zijner tijd, zodra het evenement concreet is, kan worden toegestaan op basis van een evenementenvergunning;
- en de daarbij behorende voorzieningen.

Afbeelding 1.4 Uitsnede Regels op de kaart met de bestemming 'Bedrijf - Bierbrouwerij' (bron: omgevingswet.overheid.nl)



Relatie met TAM-omgevingsplan

De voorgenomen herontwikkelingen op de Brouwerijstraat 2 te Wijlre waarbij de originele brouwlocatie plaats maakt voor een kleinschalige brouwerij, proeflokaal, museum en horeca faciliteiten past niet binnen het huidige omgevingsplan. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de enkelbestemming 'Bedrijf - Bierbrouwerij'. De strijdigheid betreft met name dat horeca enkel van ondergeschikte betekenis toegestaan is. De dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen vormen geen belemmering, omdat aan de voorwaarden wordt voldaan.

1.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

Momenteel vinden veel veranderingen plaats in het buitengebied. In het 'Bestemmingsplan Buitengebied' wordt er rekening gehouden met de veranderingen in het buitengebied. De beleidsdoelen die betrekking hebben op de voorgenomen herontwikkeling op de brouwlocatie zijn als volgt opgenomen:

Landschap en cultuurhistorie

Een begin van verbetering van de omgevingskwaliteit ontstaat als vanzelf door de onderste laag weer uitgangspunt te maken voor nieuwe ontwikkelingen en te werken aan een nieuw duurzaam evenwicht. Een verdere verbetering van de omgevingskwaliteit betekent versterking van de reeds aanwezige landschappelijke kleinschaligheid en cultuurhistorische kwaliteiten, door:

- het terugdringen van de versterking in het buitengebied door bedrijfsbebouwing, zonder cultuurhistorische waarde en slecht ingepast in het landschap, te slopen;
- bij noodzakelijke uitbreiding van bebouwing in het buitengebied ook een verbetering van de omgevingskwaliteit te realiseren;
- beschermen van monumentale bebouwing en groen.

Recreatie en toerisme

Natuur, landschap en cultuurhistorie vormen de basis voor het recreatief-toeristisch product. De toeristische functie en de betekenis van de gemeente in regionaal en nationaal opzicht vraagt om een selectieve versterking omdat de concurrentiekracht, voor het binnenlands toerisme, van het Heuvelland onder druk staat en de rentabiliteit van de voorzieningen overwegend laag is. Het bestemmingsplan stelt de volgende doelen op gebied van recreatie en toerisme:

- een op de uitstraling gerichte fysieke kwaliteitsslag bij de bestaande recreatieve bedrijven. Uitbreiding van het aantal kleinschalige, de landschapsbeleving ondersteunende recreatieve voorzieningen in de vorm van agrotourisme of in zelfstandige vorm;
- nieuwvestiging in bestaande bebouwing in het buitengebied is vanuit cultuurhistorisch oogpunt mogelijk;
- verbetering van de recreatieve ontsluitingsstructuur door goed beheer en inrichting van de wegen;
- omvorming en kwaliteitsverbetering van de bestaande verblijfs- en dagrecreatieve bedrijven, seizoensverlenging is daarbij de economische impuls.

Relatie met TAM-omgevingsplan

De voorgenomen herontwikkeling op de brouwlocatie draagt bij aan de ambities en principes die de gemeente Gulpen-Wittem heeft verwoord in het gemeentelijke beleid. Met de herontwikkeling van het brouwerijterrein wordt voldaan aan de verbetering van de omgevingskwaliteit. Ook wordt met de sloop van de fabriekshal versterking teruggedrongen en is er meer ruimte voor groen. Daarbij wordt met het behoud van de historische gebouwen de cultuurhistorische waarde van de brouwerij behouden. Met de realisatie van een proeflokaal, museum en horeca faciliteiten gerealiseerd, naast de bestaande brouwerij functie wordt ook voldaan aan de seizoensverlenging op het gebied van recreatie en toerisme. De herontwikkeling van de brouwlocatie sluit hiermee aan bij meerdere ambities van de gemeente Gulpen-Wittem.

1.4 Leeswijzer

De motivering vervolgt in hoofdstuk 2 met een beschrijving van de huidige situatie en toekomstige situatie van het plangebied. Waarna in hoofdstuk 3 het planvoornemen wordt getoetst aan de relevant Rijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 volgt een toetsing aan de aspecten van de fysieke leefomgeving. De juridische kaders van het TAM-omgevingsplan worden behandeld in hoofdstuk 5. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de (maatschappelijke en financiële) haalbaarheid van het plan behandeld.

2

OMSCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ontstaansgeschiedenis en huidige situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Sinds 1871 is de brouwerij in handen van de familie Brand¹. Door de ligging aan de Geul beschikt de brouwerij tot een eigen waterbron. Door de jaren heen hebben verschillende uitbreidingen plaatsgevonden. De afzet groeit van enkele duizenden hectoliters in 1937 tot een miljoen hectoliters in 2006.

2.1.2 Huidige situatie

De Brand bierbrouwerij is sinds 1871 gevestigd in het lintdorp Wijlre. Wijlre bevindt zich ten zuiden van Valkenburg en ten noorden van Gulpen. Ten westen van de brouwerij locatie bevindt zich watergang de Geul. Het Geuldal waar de Geul stroomt betreft een Natura 2000-gebied.

Door de groei van de brouwerij over de jaren is het perceel aan de oostzijde van de Geul nagenoeg volledig bebouwd geraakt. Het Natura 2000-gebied 'het Geuldal' is hierdoor ingesloten tussen de bedrijfsbebouwing aan de oostzijde en de krattenopslag aan de westzijde van de Geul.

In de bestaande situatie vonden op de locatie grootschalige industriële bierproductieactiviteiten plaats, inclusief logistieke processen zoals het aan- en afvoeren van grondstoffen, verpakkingsmateriaal, kratten en het distribueren van het geproduceerde bier.

Afbeelding 2.1 Impressiehuidige situatie Voorontwerp HeusschenCopier Landschapskracht, 2024



¹ <https://www.brand.nl/arrangementen/over-brand>, website geraadpleegd op 14 oktober 2024

2.2 Toekomstige situatie

Brand Bierbrouwerij heeft haar productielocatie recent verhuisd naar een locatie met een grotere brouwcapaciteit. De oude brouwlocatie te Wijnre wordt herontwikkeld. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een kleinschalige brouwerij, proeflokaal, museum en horecafaciliteiten, waarmee het gebruik van het terrein aanzienlijk verschilt van de eerdere situatie.

Voor de herontwikkeling wordt een nieuwe invulling gegeven aan de historische brouwlocatie. De huidige brouwlocatie wordt voor een groot deel gesloopt. Daarnaast wordt een nieuwe voetgangersbrug gerealiseerd. In afbeelding 2.2 is een impressie van de toekomstige situatie weergegeven. Op deze afbeelding is tevens de nieuwe voetgangersbrug (onderaan de afbeelding) te zien.

Afbeelding 2.2 Impressie toekomstige situatie Voorontwerp HeusschenCopier Landschapskracht, 2024



In afbeelding 2.3 is het ontwerp opgenomen van de geplande herontwikkeling op de brouwlocatie. De kenmerkende historische panden, het proeflokaal in de pastorie, het rode gebouw, de koeltoren en 't Kelderke, blijven behouden. De fabriekshal is gesloopt en er komt een parkachtige omgeving voor terug. Delen van de huidige brouwerij worden waar mogelijk bewaard en opnieuw ingezet. De onder maaiveld gelegen kelders onder de fabriekshal blijven gehandhaafd en worden deels ingezet als retentiekelder. Op de plek waar nu vergistingstanks staan komen grote populieren waardoor natuur en bebouwing in elkaar opgaan.

Voor de ontwikkeling is de bouw van enkele aanbouwen aan de bestaande bebouwing nodig, om de horeca functie goed in te passen. Op onderstaande afbeeldingen is een impressie van het voornemen gegeven. Een detailontwerp ontbreekt op dit moment echter, daarom is in dit TAM-omgevingsplan enige rekening gehouden met flexibiliteit qua dimensionering van het bouwvlak.

Afbeelding 2.3 Uitsnede stedenbouwkundig plan Voorontwerp HeusschenCopier Landschapskracht, 2024



3

BELEID EN REGELGEVING

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de voorgenomen ontwikkeling benoemd en hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). De regels uit het Bkl worden in hoofdstuk 3 van deze motivering gemotiveerd getoetst aan de activiteit.

3.1 Rijkbeleid en Rijksregels

3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel dat tot doel heeft het waarborgen van zorgvuldig ruimtegebruik in Nederland. De instructieregel is verankerd in artikel 5.129g Bkl en is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. De Laddertoets dient uitgevoerd te worden als de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Volgens de instructieregel moet in een omgevingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling beoordeeld worden of er behoefte is aan die stedelijke ontwikkeling en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. In artikel 5.129g van het Bkl is geen ondergrens opgenomen voor wat aangeduid kan worden als stedelijke ontwikkelingsproject. Dit is verder ingevuld in de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State.

Relatie met TAM-omgevingsplan

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een proeflokaal, museum en horeca faciliteiten gerealiseerd, naast de bestaande brouwerij functie. Deze functies zijn reeds planologisch toegestaan, waardoor dit niet valt onder een 'stedelijke ontwikkeling' per saldo wordt "enkel" de niet-ondergeschikte horeca toegevoegd. Hierdoor is een toets aan de ladder duurzame verstedelijking niet benodigd. Wel dient de evenwichtige toedeling van functies aan locaties gemotiveerd te worden. Deze worden in onderhavige onderbouwing verder uitgewerkt.

3.1.2 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving.

Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- 1 ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- 2 duurzaam economisch groeipotentieel;
- 3 sterke en gezonde steden en regio's;
- 4 toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- 1 combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- 2 kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- 3 afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Relatie met TAM-omgevingsplan

Gezien het hoge abstractieniveau van de nationale belangen uit de NOVI, heeft het NOVI geen directe implicaties voor de ontwikkeling en kan de voorgenomen ontwikkeling in algemene zin bijdragen aan de belangen uit het NOVI. Het NOVI heeft geen consequenties voor de voorgenomen herontwikkeling op het brouwerij terrein.

3.1.3 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Per instructieregel is het toepassingsbereik bepaald. Daardoor kan het zijn dat een thema waarvoor het Bkl instructieregels bevat, niet geldt voor een specifieke activiteit. Afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt dat bij het opstellen van een omgevingsplan de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving het beoordelingskader vormen. Afdeling 5.1 Besluit kwaliteit leefomgeving bevat over de volgende onderwerpen instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties:

- waarborgen veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl);
- behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl);
- behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl);
- bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Relatie instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving met voorgenomen ontwikkeling

Hoe met de voor de voorgenomen ontwikkeling relevante instructieregels is omgegaan wordt in de onderstaande opsomming aangegeven de toetsing van deze regels in onderhavige motivering te vinden zijn:

- waarborgen veiligheid paragraaf 5.1.2 Bkl: paragraaf 4.3 verkeersveiligheid en paragraaf 4.8 omgevingsveiligheid;
- beschermen van waterbelangen paragraaf 5.1.3 Bkl: paragraaf 4.12 weging van het waterbelang;
- beschermen van gezondheid en milieuparagraaf 5.1.4 Bkl: paragraaf 4.14 gezondheid en duurzaamheid;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed paragraaf 5.1.5 Bkl: paragraaf 3.2.3 landschap en 4.10 archeologie en cultuurhistorie;
- behoud van ruimte voor toekomstige functies paragraaf 5.1.6 Bkl: de voorgenomen ontwikkeling blijft staat voor een periode van 15 jaar. Daarna wordt het masterplan voor deze locatie verder uitgezet (paragraaf 1.1);
- behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten paragraaf 5.1.7 Bkl: paragraaf 4.2 ladder voor duurzame verstedelijking, 4.3 verkeersgeneratie, - afwikkeling en parkeren en 4.12 weging van het waterbelang;
- bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen paragraaf 5.1.8 Bkl: paragraaf 2.1.2. stedenbouwkundig structuur.

Uit bovenstaande volgt dat voldaan wordt aan de instructieregels opgenomen in het Bkl.

Relatie met TAM-omgevingsplan

Een TAM-omgevingsplan heeft dezelfde status als een omgevingsplan en dient daarmee te voldoen aan de instructieregels uit afdeling 5.1 voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en afdeling 5.2 uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving van het Bkl. Onderhavige motivering geeft invulling aan de instructieregels opgenomen in het Bkl.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg (2021)

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de omgevingsvisie gewijzigd vastgesteld. Met deze omgevingsvisie streeft de provincie Limburg naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit.

Het doel en de opzet van de Omgevingsvisie van Limburg biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Limburg. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Limburg.

De provincie Limburg is gelegen tussen de metropoolregio's de Randstad, de Vlaamse Ruit en het Ruhrgebied, met veel grensoverschrijdende natuurgebieden. 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, kunnen leiden tot grote veranderingen van de fysieke leefomgeving. Zowel in stedelijk als landelijk gebied.

Bovengenoemde trends en ontwikkelingen bieden de provincie Limburg kansen maar diverse uitdagingen. De provincie heeft een drietal hoofdpogave geformuleerd:

- 1 een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - in stedelijk c.q. bebouwd gebied;
 - in landelijk gebied.
- 2 een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouw- transitie;
- 3 klimaatadaptatie en energietransitie.

Relatie met TAM-omgevingsplan

De voorgenomen herontwikkeling op de brouwlocatie draagt bij aan de ambities en principes die de provincie Limburg heeft verwoord in de Omgevingsvisie Limburg. Zo biedt deze ontwikkeling kansen voor het landelijke gebied voor werkgelegenheid. Daarnaast is de herontwikkeling van de brouwlocatie duurzaam, aangezien geen nieuwe gebouwen gebouwd hoeven te worden. Veel verharding verdwijnt waardoor ruimte ontstaat voor infiltratie van hemelwater. Ook is er ruimte voor het opvangen van piekbelastingen, wat bijdraagt aan de doelstelling 'klimaatadaptatie'. De herontwikkeling van de brouwlocatie sluit aan bij meerdere ambities van de provincie en is hiermee in lijn met de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid (2017)

De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) is een gezamenlijke ruimtelijk-economische visie en handelingskader voor de winkel-, kantoren en bedrijventerreinenmarkt in Zuid-Limburg in de drie subregio's Maastricht-Heuvelland, Westelijke Mijnstreek en Parkstad Limburg. De structuurvisie sluit aan op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), en legt een integrale basis voor afwegingen.

De regio wil een kwalitatief hoogwaardig leef-, werken vestigingsklimaat bieden, nu en in de toekomst, en de economische kracht van Zuid-Limburg in brede zin zoveel mogelijk versterken.

Een belangrijke principe dat in het POL wordt genoemd en dat in de SVREZL verder worden vertaald betreft dat er prioriteit gegeven moet worden aan het hergebruik van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. Vestiging van functies in kerken, kloosters, monumenten en andere beeldbepalende panden en panden op beeld- bepalende locaties verdient de voorkeur boven andere locaties. Onder de voorwaarde dat ligging en gebouw geschikt zijn voor de betreffende functies en de herbestemming past in lokaal beleid.

Relatie met TAM-omgevingsplan

De voorgenomen herontwikkeling op de brouwlocatie draagt bij aan het hergebruik van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen doordat de historische panden behouden blijven. Daarnaast zijn elementen uit de voormalige industriële brouwerij (bijv. ketels) verwerkt in het ontwerp van het brouwpark. De herontwikkeling van de brouwlocatie sluit hiermee aan bij de ambities van de subregio's Maastricht-Heuvelland, Westelijke Mijnstreek en Parkstad Limburg op het gebied van ruimtelijke economie.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg (2024)

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 geldt er een nieuwe omgevingsverordening die past binnen de regels van de Omgevingswet. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is per 1 januari 2024 ingetrokken. In het plangebied gelden diverse provinciale instructieregels:

- Vestigingsmogelijkheden bedrijventerreinen;
- Beekdal (onderdeel van groenblauwe mantel);
- Nationaal Landschap Zuid-Limburg;
- Toevoeging vestigingsmogelijkheden vrijetijdseconomie;

Vestigingsmogelijkheden bedrijventerreinen

Het plangebied ligt binnen de provinciale aanduiding 'bedrijventerreinen'. Artikel 12.5 stelt dat een omgevingsplan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad of planvoorraad bedrijventerreinen enkel toelaat, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken

3 (Algemene zonering), 8 (Economie) en 9 (Werklocaties) van de provinciale omgevingsvisie, de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg.

Een nieuw omgevingsplan:

- laat geen bedrijfskavel toe met een oppervlakte groter dan 5 hectare;
- laat niet toe dat bestaande bedrijfskavels worden samengevoegd waardoor er een bedrijfskavel met een oppervlakte groter dan 5 hectare ontstaat;
- laat niet toe dat gebouwen zodanig worden gerealiseerd of met elkaar verbonden dat zij de grens van een bedrijfskavel overschrijden.

Toetsing instructieregel

De transformatie van een bestaande bierbrouwerij naar een microbrouwerij met park wordt niet aangemerkt als het toevoegen van een vestigingsmogelijkheid voor bedrijventerreinen. De functie van brouwerij is reeds aanwezig op de locatie en wordt niet beëindigd, maar aangepast qua schaal en invulling. De bestaande bebouwing en het perceel worden niet uitgebreid ten behoeve van extra bedrijfsruimte. Door de overgang van een reguliere brouwerij naar een microbrouwerij wordt de schaal van de bedrijfsvoering juist verkleind.

Beekdal (onderdeel van groenblauwe mantel)

Deze aanwijzing maakt onderdeel uit van de provinciale groenblauwe mantel. Conform de instructieregels uit de Omgevingsverordening Limburg zijn de kernkwaliteiten van de groenblauwe mantel:

- het groene karakter;
- het visueel-ruimtelijk karakter;
- het cultuurhistorisch erfgoed;
- het reliëf;
- ruimte voor water en waterberging in de laagten en beekdal.

Op basis van artikel 7.6 van de Omgevingsverordening Limburg geldt dat omgevingsplannen die betrekking hebben op een gebied in de groenblauwe mantel de volgende zaken dient te beschrijven:

- de in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel;
- de waarde van het plangebied als ecologische verbinding tussen gebieden gelegen binnen het Natuurnetwerk Limburg in het bijzonder met het oog op de impact voor de in het aanwijzingsbesluit aangewezen habitattypen en soorten in de Natura 2000-gebieden (inclusief Natura 2000-gebieden ondergrondse kalksteengroeven) en overige bedreigde soorten die er hun leefgebied hebben;
- de waarde van het plangebied met het oog op de instandhouding van de natuurdoeltypen in de aangrenzende gebieden van het Natuurnetwerk Limburg;
- de waarde van het plangebied voor het bieden van ruimte voor water en als waterberging in laagten en beekdal en
- de wijze waarop rekening is gehouden met de waarden onder a tot en met d;
- hoe op gebiedsniveau per saldo geen kwaliteitsverlies plaatsvindt van de waarden onder a tot en met d.
- hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden met de kernkwaliteit "het groene karakter" worden de regels opgenomen in Bijlage IX gevolgd.

Toetsing instructieregel

Het voorgenomen plan draagt bij aan het behoud én de versterking van de kernkwaliteiten van de groenblauwe mantel van de provincie Limburg. Waar voorheen een industriële, versteende bedrijfsstructuur aanwezig was, maakt deze plaats voor een kleinschalige microbrouwerij met een landschappelijk ingericht park. Hiermee ontstaat ruimte voor groenvoorziening en wordt de biodiversiteit versterkt. De nieuwe groeninrichting heeft niet alleen ecologische waarde, maar biedt ook mogelijkheden voor recreatief gebruik en draagt bij aan een geleidelijke, natuurlijke overgang naar het omliggende landschap.

De doorzichten in het beekdal worden versterkt door het verwijderen van bebouwing en verharding. Daarnaast wordt cultuurhistorisch erfgoed gerespecteerd en behouden: bestaande gebouwen en elementen met historische waarde worden aangepast en hergebruikt binnen de nieuwe functie. Hierdoor blijft de historische context zichtbaar en beleefbaar voor bezoekers.

Ook het reliëf blijft onaangetast. De inrichting van het park sluit aan op het natuurlijke verloop van het terrein, zonder dat grootschalige afgravingen of ophogingen nodig zijn. Bovendien wordt het gehele terrein vergroend en voorzien van ondergrondse wateropslag. Deze waterberging draagt bij aan klimaatadaptatie en sluit aan op de waterhuishoudkundige doelstellingen van de groenblauwe mantel, waarin ruimte voor water in laagten en beekdalen een belangrijke rol speelt.

Een nadere onderbouwing van de specifieke kernkwaliteiten is bijgevoegd in bijlage X bij deze motivering. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot toetsing van aan het landschappelijk inpassingsplan. Al met al vormt het plan geen aantasting van de kernkwaliteiten van de groenblauwe mantel, maar levert juist een positieve bijdrage aan de groene, visuele, cultuurhistorische en ecologische waarden van het gebied.

Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Het plangebied is deels gelegen in Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Conform artikel 7.2 van de Omgevingsverordening Limburg geldt dat de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg, een beschrijving dient te bevatten van:

- de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten;
- de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan;
- de wijze waarop de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

De kernkwaliteiten van het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg zijn:

- het reliëf;
- het open-besloten karakter;
- het groene karakter;
- het cultuurhistorisch erfgoed.

Toetsing instructieregel

In het kader van het plan worden geen grootschalige aanpassingen gedaan aan het reliëf. De transformatie van industriële brouwerij naar microbrouwerij met brouwpark draagt bij aan het uitgangspunt van kleinschaligheid rondom dorpen, daar de bebouwing beperkt wordt ten opzichte van de huidige situatie. Het brouwpark biedt meer open plekken ten opzichte van de voormalige industriële brouwerij en draagt daarmee bij aan de openheid. In het ontwerp van de groenstructuur wordt rekening gehouden met het gewenste groene karakter. Groene zones rondom de gebouwen en in het brouwpark zorgen voor een vermindering van verhard oppervlak. Tot slot worden cultuurhistorische elementen behouden en zijn in het brouwpark elementen uit de voormalige brouwerij (bijv. de ketels) als zichtbare elementen geïntegreerd in het ontwerp. Een nadere onderbouwing van de specifieke kernkwaliteiten is bijgevoegd in bijlage X bij deze motivering. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot toetsing van aan het landschappelijk inpassingsplan.

Toevoeging vestigingsmogelijkheden vrijetijdseconomie

Artikel 12.6 van de omgevingsverordening Limburg stelt dat een omgevingsplan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad of planvoorraad vrijetijdseconomie alleen toelaat, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Algemene zonering), 8 (Economie) en 15 (Landschap) van de provinciale omgevingsvisie en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg.

De motivering bij een omgevingsplan dient het volgende te bevatten:

- een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan bovenstaande;
- een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en, wanneer dat aan de orde is, de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

Toetsing instructieregel

Het plan is in lijn met de Limburgse principes uit de Omgevingsvisie Limburg (zie paragraaf 3.2.1). Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt gehandhaafd en de ontwikkeling vindt plaats in bestaand bebouwd gebied. Hierbij geldt dat het voormalige volledig bebouwde terrein rondom de beek meer wordt vergroend. Het plan is daarnaast tevens in lijn met de uitgangspunten van de algemene zonering (hoofdstuk 3) en Landschap (hoofdstuk 15). Het plan bevindt zich aan de rand van een bebouwd gebied, grenzend aan de groenblauwe mantel. Deze groenblauwe mantel wordt versterkt doordat bebouwing wordt weggehaald en hiervoor een park in de plaats komt. Daarnaast is het plan in lijn met hoofdstuk 8 (Economie), doordat in de microbrouwerij gericht is op de lokale en regionale vrijetijdseconomie, hergebruik van bestaand (industriële) vastgoed en kleinschaligheid. In de Omgevingsvisie wordt herstructurering van verouderde bedrijfsgebieden als kans genoemd om multifunctioneel en circulair ruimtegebruik te stimuleren. De Omgevingsvisie onderstreept daarnaast tevens het belang van kwalitatieve, kleinschalige dagrecreatie in het landelijk gebied – waarbij hergebruik, lokaal maatwerk en aanvulling van bestaand aanbod van belang zijn.

Toevoeging vestigingsmogelijkheden detailhandel

Artikel 12.3 van de Omgevingsverordening Limburg stelt dat een omgevingsplan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor detailhandel aan de bestaande voorraad of planvoorraad detailhandel alleen toelaat, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Algemene zonering), 5 (Wonen en leefomgeving), 8 (Economie) en 9 (Werklocaties) van de provinciale omgevingsvisie, de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg.

De motivering bij een omgevingsplan dient het volgende te bevatten:

- een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan bovenstaande;
- een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en, wanneer dat aan de orde is, de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

Toetsing instructieregel

Het plan is in lijn met de Limburgse principes uit de Omgevingsvisie Limburg (zie paragraaf 3.2.1) en de algemene zonering (hoofdstuk 3). Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt gehandhaafd en de ontwikkeling vindt plaats in bestaand bebouwd gebied. Hierbij geldt dat het voormalige volledig bebouwde terrein rondom de beek meer groen wordt ingericht. Het plan bevindt zich aan de rand van een bebouwd gebied, grenzend aan de groenblauwe mantel. Deze groenblauwe mantel wordt versterkt doordat bebouwing wordt weggehaald en hiervoor een park in de plaats komt. De toevoeging van een park en met ontmoetingsruimte en horecagelegenheid verhoogt tevens de leefkwaliteit voor omwonenden (hoofdstuk 5).

Daarnaast is het plan in lijn met hoofdstuk 8 (Economie), doordat in de microbrouwerij gericht is op de lokale en regionale vrijetijdseconomie, hergebruik van bestaand (industriële) vastgoed en kleinschaligheid. In de Omgevingsvisie wordt herstructurering van verouderde bedrijfsgebieden als kans genoemd om multifunctioneel en circulair ruimtegebruik te stimuleren (hoofdstuk 9). De Omgevingsvisie onderstreept daarnaast tevens het belang van kwalitatieve, kleinschalige dagrecreatie in het landelijk gebied – waarbij hergebruik, lokaal maatwerk en aanvulling van bestaand aanbod van belang zijn.

Met betrekking tot het aspect detailhandel worden enkel goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt als ondergeschikte verkocht. Deze aan de brouwerij activiteiten ondergeschikte detailhandel is reeds op locatie aanwezig en is passend in het vigerende bestemmingsplan kern Wijlre. Dit wijzigt niet. De totale oppervlakte hiervan bedraagt maximaal 100 m², waardoor geen regionale nadere afstemming nodig is.

Relatie met TAM-omgevingsplan

Gezien het hoge abstractieniveau van de omgevingsverordening Limburg, heeft het omgevingsverordening Limburg geen directe implicaties voor de ontwikkeling en kan de voorgenomen ontwikkeling in algemene zin bijdragen aan de belangen uit het omgevingsverordening Limburg. De omgevingsverordening Limburg heeft geen consequenties voor de voorgenomen herontwikkeling op het brouwerij terrein.

3.3 Beleid waterschap Limburg

Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet zorg worden gedragen voor de waterbelangen. Door middel van een watertoets wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst wat de gevolgen zijn op het waterhuishouden. Onder de Omgevingswet blijft dit proces bestaan, maar dan onder de noemer 'weging van het waterbelang'. Per waterbeheerder kan het verschillen welke elementen van belang zijn om te toetsen. De beoogde ontwikkeling is gelegen in het beheersgebied van het Waterschap Limburg. In paragraaf 4.12 volgt de weging van het waterbelang en wordt ingegaan op de activiteiten met die mogelijk assets van het waterschap raken.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul (2012)

De Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul (2012) is een gezamenlijk ruimtelijk beleidsdocument van drie Zuid-Limburgse gemeenten, gericht op de lange termijn ontwikkeling van het Heuvelland. De visie biedt richting aan toekomstige ruimtelijke keuzes en legt de nadruk op het behoud en versterken van de landschappelijke, cultuurhistorische en toeristische kwaliteiten van het gebied. Centraal staat de balans tussen behoud van ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen die bijdragen aan de leefbaarheid, vitaliteit en economische veerkracht van de regio.

De structuurvisie zet in op zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij nieuwe functies zoveel mogelijk binnen bestaande bebouwingsstructuren plaatsvinden, om het waardevolle buitengebied te beschermen. Hergebruik van karakteristiek erfgoed, zoals kloosters, hoeves en industriële gebouwen, wordt aangemoedigd, mits dit gebeurt met respect voor het landschap en de omgeving. Ook wordt sterk gestuurd op het versterken van kwalitatief toerisme, met aandacht voor spreiding, seizoensverlenging en verbinding met streekidentiteit. De visie pleit voor multifunctioneel ruimtegebruik waarin economische ontwikkeling, landschapsversterking en beleving samenkomen. Binnen het beleid speelt het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) een belangrijke rol, waarbij nieuwe initiatieven gekoppeld moeten worden aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Daarmee biedt het document een kader om ontwikkelingen mogelijk te maken, zolang deze bijdragen aan de unieke kwaliteiten van het Zuid-Limburgse Heuvelland.

Relatie met TAM-omgevingsplan

De herontwikkeling van de Brand Bierbrouwerij in Wijlre naar een kleinschalige brouwerij, proeflokaal, museum en horecafaciliteiten sluit goed aan op de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul (2012). De plannen dragen bij aan het behoud en hergebruik van cultuurhistorisch waardevol erfgoed, versterken het toeristisch-recreatieve aanbod met aandacht voor kwaliteit en seizoensspreiding, en passen binnen bestaand bebouwd gebied, zoals de structuurvisie voorschrijft. Bovendien sluit het initiatief aan bij de principes van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), waarbij nieuwe ontwikkelingen gekoppeld worden aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

3.4.2 Visie Vrijetijdseconomie Bestemming Zuid-Limburg 2030

De Visie Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg 2030 is een strategisch document van Visit Zuid-Limburg en de regiogemeenten, bedoeld om richting te geven aan de ontwikkeling van het toerisme en de vrijetijdseconomie in Zuid-Limburg. De visie is opgesteld in samenwerking met publieke en private partijen en heeft als doel om van Zuid-Limburg een toekomstbestendige, kwalitatief hoogwaardige en duurzame vrijetijdsregio te maken. Het document bevat een analyse van de huidige situatie, trends en uitdagingen, en formuleert een koers voor de komende jaren aan de hand van vier leidende principes.

In plaats van te focussen op meer bezoekers, ligt de nadruk op kwaliteit, spreiding en verlenging van verblijven. De vrijetijdseconomie moet bijdragen aan de leefbaarheid, de lokale economie en het landschap. Zuid-Limburg moet zich onderscheiden als betekenisvolle bestemming, waarbij beleving, identiteit en

cultuur centraal staan. Authentieke verhalen, erfgoed, landschap en streekproducten vormen hierbij de kern. De visie erkent dat de regio verschillende gezichten heeft en kiest daarom voor maatwerk per gebied, met specifieke aandacht voor stedelijk toerisme, landschapstoerisme of gezondheidstoerisme. Lokale gemeenschappen en ondernemers spelen hierin een actieve rol. Duurzaamheid is een belangrijke rode draad door het hele document, met aandacht voor een goede balans tussen bewoners, bezoekers en bedrijven. Er wordt gestreefd naar spreiding in tijd en ruimte, duurzame mobiliteit, een circulaire economie en klimaatadaptatie. Zo ontstaat een vrijetijdseconomie die niet alleen winstgevend is, maar ook maatschappelijk waardevol en regionaal geworteld

Relatie met TAM-omgevingsplan

De herontwikkeling van de Brand Bierbrouwerij in Wijlre sluit nauw aan bij de Visie Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg 2030. De nieuwe invulling met een kleinschalige brouwerij, proeflokaal, museum en horeca draagt bij aan een onderscheidend, kwalitatief en duurzaam vrijetijdsaanbod dat Zuid-Limburg als merk versterkt. Het plan past binnen de visie om meer betekenisvolle ervaringen te creëren door het koppelen van erfgoed, streekproduct en beleving. Bovendien sluit het aan op de ambitie om toerisme beter te spreiden over de regio en jaarrond aantrekkelijk te maken, met behoud van leefkwaliteit voor bewoners en aandacht voor lokale identiteit.

3.5 Gemeentelijk beleid

In het omgevingsplan wordt toegelicht welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn in het plangebied en is vastgelegd wat er wel en niet mag op een bepaalde plek.

3.5.1 Strategische visie Gulpen-Wittem (2009)

Voor de gemeente Gulpen-Wittem is het van groot belang dat strategische keuzes kunnen worden gemaakt met een duurzaam en integraal karakter. Daarom is de strategische visie 'Duurzaam versterken en ontwikkelen' voor de gemeente Gulpen-Wittem opgesteld. De strategische visie is vastgesteld in februari 2009.

Het ontwikkelingsscenario van de gemeente Gulpen-Wittem, bestaat uit drie pijlers met ieder een eigen doelstelling:

- Kernen: het realiseren van een zelfredzame samenleving op kernniveau;
- Buitengebied: duurzame versterking en ontwikkeling van de kwaliteit van ons buitengebied;
- Gemeentelijke organisatie: het opereren als daadkrachtige regisseur en partner.

Bovenstaande ontwikkelingsscenario's zijn in de strategische visie nader uitgewerkt per beleidsthema. In deze paragraaf wordt alleen ingegaan op beleidsonderwerpen die van belang zijn voor mogelijke ontwikkelingen in het plangebied.

De gemeente wil het verblijfstoerisme versterken en de toeristisch-recreatieve bestedingen vergroten en tegelijkertijd de toeristisch-recreatieve druk verminderen. De aandacht gaat hierbij primair uit naar de kwaliteit van de infrastructurele voorzieningen en verblijfsaccommodaties. Er wordt hierbij ingezet op infrastructurele investeringen met als doel het toeristisch-recreatief verknopen van de kernen en het buitengebied door nieuwe lokale en regionale thematische routestructuren die zoveel mogelijk bij de kernen starten. Daarnaast wordt ingezet op (verdere) samenwerking tussen de eigenaren van verblijfsaccommodaties om de kwaliteit van de accommodaties en het verblijfstoerisme te verbeteren.

Relatie met TAM-omgevingsplan

De voorgenomen herontwikkeling op de brouwlocatie draagt bij aan het realiseren van een zelfredzame samenleving op kernniveau die de Gemeente Gulpen-Wittem heeft verwoord in de strategische visie 'Duurzaam samen leven en beleven'. Bezoekers kunnen parkeren op eigen terrein. De toeristisch-recreatieve druk op de huidige infrastructurele voorzieningen blijft daarom beperkt.

3.5.2 Toeristische visie Gulpen-Wittern: Midden in het Heuvelland (2016)

Het landschap is een zeer belangrijke en sterke kwaliteit voor de gemeente Gulpen-Wittern, die voor een belangrijke mate ook het toeristisch recreatief product van de gemeente vormt. Zonder het heuvellandschap zou de aantrekkingskracht van de gemeente zeer beperkt zijn. Deze sector wil de gemeente daarom ondersteunen en stimuleren in de toekomst. In dit kader is de toeristische visie 'Gulpen-Wittern: midden in het Heuvelland' opgesteld.

De gemeente Gulpen-Wittern streeft ernaar een excellente verblijfsbestemming te worden waar bezoekers kunnen opladen en vernieuwen, met een sterke focus op culturele waarden, bourgondische identiteit en authentieke streekproducten. Tegelijk wordt ingezet op duurzame toeristische ontwikkeling en het versterken van het Heuvelland-merk.

Relatie met TAM-omgevingsplan

Met de herontwikkeling van het brouwerijterrein wordt voldaan aan de doelstelling om in te zetten op het aantrekken van nieuwe toeristische en zakelijke markten. De herontwikkeling van de brouwlocatie sluit hiermee aan bij de ambities van de gemeente Gulpen-Wittern zoals vastgelegd in de toeristische visie 'Gulpen-Wittern: midden in het Heuvelland'.

3.5.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan is een weergave van de gemeentelijke visie op verkeer en vervoer en daarmee geeft het de kaders waaraan situaties getoetst worden. Uitgangspunt is duurzame mobiliteit. Dit betekent het bewerkstelligen van een verkeer- en vervoersysteem dat ook op de langere termijn enerzijds een bijdrage levert aan een kwalitatief goede leefomgeving en anderzijds de noodzakelijke bereikbaarheid van de verscheidene voorzieningen waarborgt via gepaste vervoerswijzen. Doel is ook het stimuleren en in stand houden van het gebruik van de recreatieve wandelroutes en fietsroutes.

In Gulpen-Wittern wordt een onderscheid gemaakt in erftoegangswegen type I (hoge orde) en erftoegangswegen type II (lage orde). Het uitgangspunt is dat de erftoegangswegen aansluiten op een verblijfsgebied, waar een maximale snelheid van 30 kilometer per uur binnen de bebouwde kom en 60 kilometer per uur buiten de bebouwde kom geldt. Het principe is dat door de lage snelheid en intensiteiten het verkeer gemengd zijn weg kan vervolgen.

Er worden daarom geen voorzieningen getroffen om verkeersdeelnemers van elkaar te scheiden. Ten oosten van het plangebied ligt een gebiedsontsluitingsweg, namelijk de Rijksweg N595.

Relatie met TAM-omgevingsplan

De voorgenomen herontwikkeling op de brouwlocatie draagt bij aan het realiseren van duurzame mobiliteit. Met de verhuizing van de grootschalige productielocatie van Brand bierbrouwerij zal minder vrachtverkeer gebruik maken van de Brouwerijstraat. De nieuwe bezoekers kunnen parkeren op eigenterrein. De toeristisch-recreatieve druk op de huidige infrastructurele voorzieningen blijft daarom beperkt. De erftoegangsweg sluit daarbij aan op de Brouwerijstraat waar een maximale snelheid van 50 kilometer per uur geldt. De herontwikkeling van de brouwlocatie sluit hiermee aan bij de ambities van de gemeente Gulpen-Wittern op het gebied van verkeer- en vervoer.

4

ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

In dit hoofdstuk wordt de herontwikkeling die met onderhavig TAM-omgevingsplan wordt mogelijk gemaakt getoetst aan de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. In deze paragrafen vindt tevens de toets aan de instructieregels van het Bkl plaats.

In het kader van gemeentelijke besluitvorming dient bij een TAM-omgevingsplan door middel van een integrale ruimtelijke benadering rekening te worden gehouden met de consequenties van het plan voor de omgeving. Het bevoegd gezag is namelijk verantwoordelijk voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit gebeurt in het kader van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' conform artikel 4.1, lid 1, uit afdeling 4.1 van de Omgevingswet. Het beginsel van de Omgevingswet, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, is van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen. De effecten op de leefomgeving worden in dit hoofdstuk door middel van de behandeling van de voor de ontwikkeling relevante milieu- en omgevingsaspecten in beeld gebracht en afgewogen. Hiermee wordt de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan aangetoond.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Daarbij wordt getoetst aan sectorale wet- en regelgeving met de volgende thematische onderverdeling:

- milieueffectrapportage;
- ladder voor duurzame verstedelijking;
- verkeersgeneratie, - afwikkeling & parkeren;
- natuur;
- luchtkwaliteit;
- geluid;
- geur;
- omgevingsveiligheid;
- trillingen;
- archeologie en cultuurhistorie;
- bodem;
- weging van het waterbelang;
- activiteit en milieuzonering;
- Natuur
- duurzaamheid en gezondheid.

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Toetsingskader

Een onderdeel van de beoordeling of een TAM-omgevingsplan volledig is, is toetsen aan de regels omtrent milieueffectrapportage. Deze staan opgenomen in de Omgevingswet paragraaf 16.4.2 en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit. Activiteiten die mer-beoordelings- of mer-plichtig zijn, zijn opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Artikel 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit geeft een nadere onderbouwing hiervan.

Bij het toelaten van een functiewijziging op een locatie in een omgevingsplan moet er een mer-beoordeling plaatsvinden als de functiewijzigingen onderdeel zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject. Onder meer de aard, de omvang en de milieugevolgen van de stedelijke ontwikkeling zijn van belang bij de vaststelling of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Als een ontwikkeling aanzienlijke negatieve milieugevolgen heeft, daar is minder vaak sprake van bij sloop en herbouw, dan wijst het op een stedelijk ontwikkelingsproject. De milieugevolgen zijn daarbij volgens de AbRvS niet allesbepalend.

Om duidelijk te krijgen wanneer sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Omgevingsbesluit, wordt aansluiting gezocht bij de jurisprudentie met betrekking tot het Besluit milieueffectrapportage. Deze rechtspraak kan ook toegepast worden voor de Omgevingswet, omdat deze mer-(beoordelings)plichtige categorie is overgenomen. Onder verwijzing naar uitspraken van 11 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:729, van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694, van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en van 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253, overweegt de Afdeling van Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. (thans: Omgevingsbesluit), afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Naar ons oordeel kan de onderhavige herontwikkeling van de brouwerij, gelet op de aard en omvang ervan, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. In vergelijking met de bestaande situatie wordt de bebouwingsmassa op het perceel aanzienlijk verminderd, doordat een groot deel van de huidige bedrijfsbebouwing verdwijnt. Het proeflokaal en het museum zijn reeds toegestaan en blijven behouden binnen het nieuwe plan. De enige toevoeging betreft zelfstandige horeca. Hiermee verandert het karakter van het terrein juist in de richting van een meer publieksgerichte en kleinschalige invulling, waarbij grootschalige bedrijvigheid juist verdwijnt. Gezien deze ontwikkeling is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is.

Naast de toetsing of sprake is van een stedelijk herontwikkelingsproject moeten ook de overige categorieën van bijlage V van het Omgevingsbesluit worden getoetst. Conform categorie G4 is voor de wijziging van een bierbrouwerij sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter is gezien de capaciteit van de brouwerij formeel geen sprake van een bierbrouwerij, conform de begripsomschrijving uit de Omgevingswet of het Bal. Conform het Bal is immers pas sprake van een brouwerij wanneer het vermogen meer dan 100 kW betreft en dat is niet aan de orde voor de microbrouwerij. Om die reden is een m.e.r.-beoordeling niet nodig voor het wijzigen van de bierbrouwerij.

4.2 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

4.2.1 Toetsingskader

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan is een weergave van de gemeentelijke visie op verkeer en vervoer en daarmee geeft het de kaders waaraan situaties getoetst worden. Uitgangspunt is duurzame mobiliteit. Dit betekent het bewerkstelligen van een verkeer- en vervoersysteem dat ook op de langere termijn enerzijds een bijdrage levert aan een kwalitatief goede leefomgeving en anderzijds de noodzakelijke bereikbaarheid van de verscheidene voorzieningen waarborgt via gepaste vervoerswijzen. Doel is ook het stimuleren en in stand houden van het gebruik van de recreatieve wandelroutes en fietsroutes.

In Gulpen-Wittem wordt een onderscheid gemaakt in erftoegangswegen type I (hoge orde) en erftoegangswegen type II (lage orde). Uitgangspunten is dat de weg is gelegen binnen een verblijfsgebied, waar een maximale snelheid van 30 kilometer per uur binnen de bebouwde kom en 60 kilometer per uur buiten de bebouwde kom geldt. Het principe is dat door de lage snelheid en intensiteiten het verkeer gemengd zijn weg kan vervolgen. Er worden daarom geen voorzieningen getroffen om verkeersdeelnemers van elkaar te scheiden. Ten oosten van het plangebied ligt een gebiedsontsluitingsweg, namelijk de Rijksweg N595.

4.2.2 Resultaten

Verkeersgeneratie en -afwikkeling

In tabel 4.1 is een overzicht gemaakt van de te verwachte toename van persoonsvervoer van bezoekers en werknemers en de afname van het vrachtverkeer. Op basis van de verwachte verkeersgegevens is er sprake van een toename van het aantal personenvervoer van 11.750 bewegingen per jaar, waarbij uitgegaan is van de eerder benoemde 75 personenauto's.

Voor vrachtverkeer is sprake van een grote afname van 3442 bewegingen per jaar. Voor het vrachtverkeer is geen onderzoek uitgevoerd, dit is gebaseerd op de inkoop van voedingsmiddelen voor de horeca functie en de afvoer van product uit de microbrouwerij op basis van capaciteit. Door de forse afname van het vrachtverkeer is sprake van een positief ontwikkeling voor de verkeersveiligheid op de smalle bestaande weg.

Tabel 4.1 Overzicht van huidig en toekomstige verkeer per jaar

	Persoonsvervoer (licht)	Totaal p/j	Vrachtverkeer (zwaar)	Totaal p/j
Huidig verkeer	50 per dag	18.250	15 per dag	3.650
Toekomstig verkeer	75 per dag	30.000	2 per week	208
Toename/afname p/j		11.750		-3.442

De toeristisch-recreatieve druk op de huidige infrastructurele voorzieningen blijft beperkt. Ook zijn geen aanpassingen nodig aan het bestaande wegennet. Voor de ontsluiting van het brouwerij terrein geldt een maximale snelheid van 30 kilometer per uur binnen de bebouwde kom en 60 kilometer per uur buiten de bebouwde kom.

Parkeren

Ten behoeve van de parkeerbehoefte is in deze paragraaf een onderzoek uitgevoerd naar de parkeerbehoefte op basis van het aantal m2 bvo per gebruiksfunctie. Deze aantallen zijn getoetst aan de vigerende 'Parkeernormen en Parkeerbonds Gulpen-Wittem' (d.d. 16 december 2008). Onderstaand zijn de resultaten hiervan weergegeven.

Onderzoek parkeerbehoefte en toetsing parkeernormering

Bij de vaststelling van nieuwe omgevingsplannen dient getoetst te worden aan de vigerende verordening 'Parkeernormen en Parkeerbonds Gulpen-Wittem' (d.d. 16 december 2008). In de verordening wordt onderscheid gemaakt tussen twee deelgebieden:

- 1 Kern Gulpen;
- 2 Overig gemeente Gulpen-Wittem.

Gezien de ligging van de projectlocatie in Wijlre is sprake van het gebied 'overig gemeente Gulpen-Wittem'. In bijlage I bij de verordening zijn per gebruiksfunctie het benodigd aantal parkeerplekken per eenheid of oppervlakte weergegeven voor dit gebied. Deze norm is de totale norm, dus inclusief bezoek. Op basis van het voorontwerp is een selectie gemaakt van de van toepassing zijnde gebruiksfuncties. Indien twijfel bestond over welke (sub)categorie van toepassing is, is worst-case uitgegaan van de functie met de hoogste parkeernorm. Een voorbeeld hiervan is de brouwerijfunctie (industrie). Deze is toegewezen aan de functie 'arbeidsintensief/bezoekersextensief', omdat hier de hoogste parkeernormering bij hoort, in vergelijking tot bijvoorbeeld de categorie 'arbeidsextensief/bezoekersextensief' of 'arbeidsextensief/bezoekersintensief'. In onderhavig plan zijn de volgende functies van toepassing verklaard:

- Museum (museum/beleving-deel brouwerij);
- Café;
- Restaurant;
- Kantoor;
- Arbeidsintensief/bezoekersextensief (productiedeel microbrouwerij)

- Detailhandel: wijk- of dorpscentrum (food).

Vervolgens is een overzicht gemaakt van het aantal m2 bvo per gebruiksfunctie binnen het plan, en is op basis van de parkeernorm per gebruiksfunctie een berekening gemaakt van het benodigd aantal parkeerplekken. De resultaten van deze berekening zijn weergegeven in onderstaande tabel. In totaal blijkt hieruit dat 100 parkeerplekken nodig zijn voor onderhavig plan.

Tabel 4.2 Berekening parkeerbehoefte Brand

Gebruiksfunctie	Hoeveelheid m2 bvo	Parkeernorm per 100 m2 bvo	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Museum	906	0,8	7,248
Café	1127	5	56,35
Restaurant	216	10	21,6
Kantoor	162	2,1	3,402
Arbeidsintensief/bezoeker extensief	375	2	7,5
Detailhandel: wijk- of dorpscentrum (food)	96	4,5	4,32
Totaal benodigd aantal parkeerplekken (afgerond)			100

In bijlage 2 van de vigerende parkeerverordening zijn echter ook aanwezigheidspercentages opgenomen per functie en dagdeel. Hieruit volgt dat voor diverse functies de bezetting van het aantal benodigde parkeerplekken niet maximaal is op bepaalde dagdelen. Met de aanwezigheidspercentages is daarom een berekening gemaakt om te kijken naar de daadwerkelijk benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen per dagdeel. Rekening houdend met de aanwezigheidspercentages blijkt dus dat op zaterdagavond de parkeerbehoefte het grootste is met 78 parkeerplekken. In tabel 4.3 is het volledige overzicht per dagdeel weergegeven.

Tabel 4.3 Berekening parkeerbehoefte Brand o.b.v. aanwezigheidspercentages

Gebruiksfunctie	Benodigd aantal parkeerplaatsen	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop-avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond
Museum	7,248	1,4496	3,2616	0	0	7,248	0
Café	56,35	5,635	22,54	50,715	47,8975	42,2625	56,35
Restaurant	21,6	2,16	8,64	19,44	20,52	15,12	21,6
Kantoor	3,402	3,402	3,402	0,1701	0,3402	0,1701	0
Arbeidsintensief /bezoeker extensief	7,5	7,5	7,5	0,375	0,75	0,375	0
Detailhandel: wijk- of dorpscentrum (food)	4,32	1,296	3,024	0,864	4,32	4,32	0
Totaal aantal per dagdeel		21,4426	48,3676	71,5641	73,8277	69,4956	77,95

Het project voorziet in een parkeergelegenheid aan de zuidzijde van de Geul. Op dit parkeerterrein worden op basis van het VO 75 parkeerplekken gerealiseerd. Hiermee wordt niet voldaan aan de benodigde 78 parkeerplekken die volgt uit de berekening met aanwezigheidspercentages. Het tekort van 3 parkeerplekken kan echter opgevangen worden in de openbare ruimte, omdat parkeerruimte die in de huidige situatie in

openbare ruimte wordt benut door (medewerkers van) de Brand Brouwerij vrijkomt. In de huidige situatie bedraagt de oppervlakte van de Brand Brouwerij (de fabriek binnen het bouwvlak) ca. 10.000 m². Conform de verordening 'Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittern' (d.d. 16 december 2008) moet met deze functie (Arbeidsintensief/bezoeker extensief) uitgegaan worden van 2 parkeerplekken per 100 m² BVO. In de huidige situatie is derhalve sprake van 200 benodigde parkeerplekken. Deze parkeerplekken zijn niet allemaal op eigen terrein van de fabriek aanwezig, wat betekent dat medewerkers van de Brand Brouwerij gebruik maken van openbare parkeerruimte elders in Wjlre. Met het vervallen van deze functie, komt dus parkeerruimte in de openbare parkeerruimte vrij. Deze openbaar toegankelijke parkeerplaatsen blijven gehandhaafd en zijn ruim voldoende om het tekort van 3 parkeerplaatsen op de zaterdagavond op te vangen. Hiermee wordt geborgd dat voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Vergeleken met de huidige situatie is er geen sprake van een toename van de parkeervraag. Het aspect parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig plan.

4.2.3 Conclusie

De voorgenomen herontwikkeling op de brouwlocatie zorgt niet voor een substantiële toename van verkeer tijdens de gebruiksfase. Voor wat betreft parkeren volgt uit de parkeerberekening een benodigd aantal van max. 78 parkeerplekken op het piekmoment op zaterdagavond. Hiervan worden minimaal 75 plekken op eigen terrein gerealiseerd. De overige benodigde parkeerplekken op piekmomenten op zaterdagavond worden opgevangen doordat openbare parkeercapaciteit vrijkomt als gevolg van het afschalen van de brouwerijfunctie van Brand. Het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor dit besluit.

4.3 Natuur

4.3.1 Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is beleidsneutraal overgegaan in de Omgevingswet. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Het natuurbeschermingsrecht regelt op hoofdlijnen 3 zaken:

- 1 bescherming van planten- en diersoorten (soortenbescherming);
- 2 bescherming van de in het kader van Europees natuurbeleid aangewezen Natura 2000-gebieden (gebiedsbescherming);
- 3 bescherming van bos en houtopstanden.

Soortenbescherming

Ten aanzien van soortenbescherming maakt het wetonderscheid in 3 categorieën:

- vogels: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn;
- habitatrichtlijnsoorten: dit zijn soorten uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn, bijlage I en II van het Verdrag van Bern en bijlage II van het Verdrag van Bonn;
- andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om een aantal zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten.

Voortplantingsplaatsen en rustplaatsen (inclusief functionele leefomgeving zoals foerageergebieden of vliegroutes) van beschermde soorten uit de eerste en tweede categorie mogen niet (opzettelijk) verstoord of vernietigd worden. Daarnaast mag geen enkele beschermde soort (opzettelijk) worden gedood of verwond. Bij vogels zijn daarnaast de nesten van belang. Er zijn 5 categorieën broedvogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn (categorie 1-4) of waarvan de nesten beschermd zijn als er onvoldoende alternatieven zijn (categorie 5). De categorie 'andere soorten' gaat om soorten die niet onder de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn vallen. Deze soorten worden beschermd vanwege de breed in de maatschappij levende overtuiging dat deze dieren beschermd moeten worden. De overige soorten uit deze bijlage worden om ecologische redenen beschermd. Hiermee wordt door Nederland uitvoering gegeven aan het Biodiversiteitsverdrag om de staat van instandhouding van dier- en plantsoorten te garanderen.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

De minister van Economische Zaken en Klimaat (EZK) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Ten aanzien van gebiedsbescherming geldt dat de Omgevingswet de bescherming van Natura 2000-gebieden regelt.

Natura 2000-activiteit

Activiteiten die invloed hebben op Natura 2000-gebieden worden onder de Omgevingswet Natura 2000-activiteiten genoemd. Een Natura 2000-activiteit wordt gedefinieerd als *'activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.'*

Natura 2000-activiteiten zijn vergunningplichtig op grond van artikel 5.1 lid 1 sub e Ow. Dit artikel vormt de Nederlandse implementatie van artikel 6 van de Habitatrichtlijn. Het is voorts verboden om te handelen in strijd met een voorschrift van een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit (artikel 5.5 lid 2 onder f Ow).

Activiteiten die geen significante gevolgen hebben voor een Natura 2000-gebied zijn niet vergunningplichtig. Daarnaast zijn er hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) gevallen aangewezen die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht.

Niet alleen activiteiten in een Natura 2000-gebied, maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen effect hebben op het Natura 2000-gebied. Als deze effecten significant zijn dan is er vanwege de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' ook sprake van een Natura 2000-activiteit.

Passende Beoordeling

In paragraaf 8.6.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is het toetsingskader voor een Natura 2000-activiteit opgenomen. Op grond van artikel 8.74b lid 1 Bkl wordt de omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit alleen verleend als uit de passende beoordeling (als bedoeld in artikel 16.53c lid 1 Ow) de zekerheid is verkregen dat het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Bij deze conclusie mag gebruik gemaakt worden van mitigerende maatregelen. Echter, wordt een passende beoordeling enkel opgesteld wanneer significante effecten niet op voorhand uitgesloten kunnen worden.

Stikstofdepositie

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder e van de Omgevingswet is een vergunning vereist voor een project waar op voorhand significante negatieve gevolgen op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten. Specifiek voor het aspect stikstof geldt dat sinds de rechterlijke uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019¹ de ecologische gevolgen van iedere berekende depositie van 0,01 mol N/ha/jaar of meer beoordeeld moet worden. Deze voorwaarde geldt voor zowel de aanlegfase als voor de gebruiksfase van een plan of activiteit.

Kader vergunningverlening stikstof

Momenteel geldt het volgende kader voor de vergunningverlening in het kader van de gebiedsbescherming van Natura 2000-gebieden:

- er is een vergunning vereist voor projecten die een significant gevolg kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied². Dit is dus niet het geval indien significante gevolgen op voorhand zijn uit te sluiten;

¹ ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL: RVS:2019:1603.

² Artikel 5.1 Omgevingswet.

- indien niet op voorhand kan worden uitgesloten dat mogelijke significante gevolgen optreden, dient een Passende Beoordeling te worden opgesteld om in beeld te brengen of er daadwerkelijk significante gevolgen aan de orde zijn. In een Passende Beoordeling mogen ook mitigerende maatregelen (zoals externe saldering) betrokken worden. De vergunning kan worden verleend indien (eventueel met toepassing van deze mitigerende maatregelen) de voorgenomen activiteit de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten¹;
- als uit de Passende Beoordeling blijkt dat significante gevolgen niet kunnen worden uitgesloten, kan een vergunning enkel worden verleend indien de ADC-toets succesvol wordt doorlopen:
 - A: er zijn geen alternatieve oplossingen;
 - D: het project is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang;
 - C: door middel van compenserende maatregelen wordt gewaarborgd dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft².

Besluit bouwwerken leefomgeving (stikstofemissiereductie)

Bij het verrichten van bouw- en/of sloopwerkzaamheden dient een initiatiefnemer adequate maatregelen te treffen om de emissie van stikstofverbindingen naar de lucht te beperken, zo volgt uit artikel 7.19a Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De wetgever dwingt initiatiefnemers hiertoe om de emissie van stikstof te voorkomen, ook als significante negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten. Het betreft activiteiten voor de bouw van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een melding als bedoeld in artikel 2.18, lid 1 Bbl nodig is en op het slopen van een bouwwerk waarvoor een melding als bedoeld in artikel 7.10, lid 1 Bbl is vereist omdat de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m³ bedraagt.

Bij 'adequaat' gaat het om maatregelen die doeltreffend, doelmatig en proportioneel zijn. De verplichting geldt voor de bouwfase op de bouwplaats en niet voor vervoersbewegingen van en naar de bouwplaats of voor de gebruiksfase.

Het Bevoegd Gezag kan met een maatwerkvoorschrift een invulling geven van de regel over het nemen van stikstofbeperkende maatregelen (artikel 7.5, lid 4 Bbl).

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) zorgt voor een aaneengesloten netwerk van natuurgebieden en natuurontwikkelingsgebieden die met elkaar verbonden worden door ecologische verbindingzones. De bescherming van het NNN is geregeld via de provinciale omgevingsverordeningen.

Houtopstanden

Het vellen van houtopstanden is niet zomaar toegestaan in de Omgevingswet. Dit geldt ook bij het rooien of het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van bomen tot gevolg hebben.

4.3.2 Resultaten

Soortenbescherming

Uit het onderzoek dat is uitgevoerd in de Voortoets (bijlage I) blijkt dat de geplande ontwikkeling mogelijk leidt tot een aantasting van het leefgebied van het vliegend hert en geelbuikvuurpad van Natura 2000-gebied Geuldal. Negatieve en significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van deze soorten kunnen daarom niet op voorhand worden uitgesloten. Dit dient nader onderzocht te worden in een Passende beoordeling en resultaten worden in volgende versie van het plan verwerkt.

Gebiedsbescherming

Uit de voortoets en passende beoordeling blijkt dat effecten als gevolg van lichthinder, geluidhinder en trillingen niet leiden tot significante effecten op het naastgelegen Natura 2000-gebied Geuldal. Effecten van stikstofdepositie zijn gemotiveerd onder het kopje stikstofdepositie.

¹ Artikel 16.53c lid 1 Omgevingswet. Artikel 8.74b Besluit kwaliteit leefomgeving.

² Artikel 10.24 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Natuurnetwerk Nederland

NNN bevindt zich niet in de nabije omgeving van de planlocatie en wordt niet geraakt. Een effect is uitgesloten.

Stikstofdepositie

Witteveen+Bos heeft in opdracht van Brand een stikstofdepositie onderzoek gedaan naar de aanlegfase en gebruiksfase van de realisatie van een proeflokaal, museum en horeca faciliteiten gerealiseerd, naast de bestaande brouwerij functie (bijlage III) . Hieruit blijkt dat:

- de aanlegfase leidt niet tot depositietoenames op nabijgelegen Natura 2000-gebieden van 0,00 mol/ha/jr of meer maar juist een afname van maximaal 0,47 mol N/ha/jaar in stikstofdepositie op het Geuldal.
- de gebruiksfase leidt niet tot depositietoenames op nabijgelegen Natura 2000-gebieden van 0,00 mol/ha/jr of meer maar juist een afname van maximaal 0,47 mol N/ha/jaar in stikstofdepositie op het Geuldal.

Op grond van bovenstaande resultaten zijn significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden tijdens de aanleg- en gebruiksfase vanuit het aspect stikstofdepositie op voorhand uit te sluiten indien intern wordt gesaldeerd. Dit is ook op deze wijze meegenomen in de passende beoordeling. Voor de passende beoordeling is nog een onderbouwing van de additionaliteit nodig. Deze is door het ontbreken van nieuwe beleidskaders vanuit de Rijksoverheid en provincie Limburg nog niet beschikbaar. Dit wordt geborgd door te zijner tijd een omgevingsvergunning Natura-2000 activiteit aan te vragen waarbinnen dit wordt onderbouwd, zodra de plannen op voldoende detailniveau zijn. Daarnaast is het project reeds eerder aangevangen dan de uitspraak van de Raad van State van 18 december 2024. De communicatie over het voornemen en participatie zijn van eerder moment en daarnaast was de sloop reeds aangevangen ter voorbereiding op de herontwikkeling. Hierdoor is sprake van een termijn van circa 5 jaar om tot legalisatie over te gaan door middel van de genoemde vergunningaanvraag de vergunning dient in 2030 verleend te zijn, waarbij de additionaliteit onderbouwd dient te worden.

Houtopstanden

Ten behoeve van de realisatie van een proeflokaal, museum en horeca faciliteiten gerealiseerd, naast de bestaande brouwerij functie, worden er geen bomen gekapt, verplant of houtopstanden gerooid. Hierdoor vinden geen effecten plaats op houtopstanden.

4.3.3 Conclusie

Uit de uitgevoerde onderzoeken voor het thema natuur blijkt dat geen negatieve effecten optreden, mits passende mitigerende maatregelen worden genomen. Voor het onderdeel stikstofdepositie wordt zodra de plannen een verder detailniveau kennen een omgevingsvergunning voor de Natura 2000-activiteit aangevraagd, waarbij de additionaliteit zal worden onderbouwd van de in te zetten maatregel (intern salderen).

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Toetsingskader

Om de gezondheid van de mensen te beschermen staan luchtkwaliteitseisen opgenomen in de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De eisen aan de kwaliteit van de buitenlucht oftewel luchtkwaliteit staan opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Voor deze regels gelden zogenoemde omgevingswaarden, waarbij stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) maatgevend zijn.

Activiteiten zijn toelaatbaar indien ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

- er is geen sprake van een feitelijke of driegende overschrijving van een omgevingswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Het Bkl geeft grenswaarden voor de concentraties van onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Bij ontwikkelingen dient getoetst te worden of de ontwikkeling ervoor zorgt dat omgevingswaarden worden overschreden. Deze omgevingswaarden liggen voor zowel NO₂ als PM₁₀ op een jaargemiddelde van 40 microgram/m³.

Onder de Omgevingswet staan aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit opgenomen. De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 van het Bkl.

Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgen de grenzen voor niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie maatgevende stoffen niet hoger is dan 1.2 µg/m².

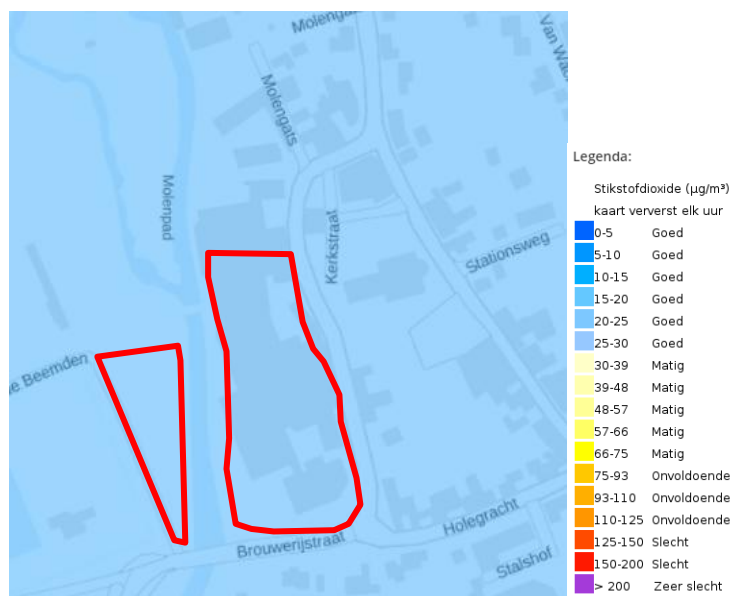
4.4.2 Resultaten

Bij de resultaten wordt ingegaan of er sprake van een overschrijding van de omgevingswaarden en of het project leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit middels de NIBM-tool.

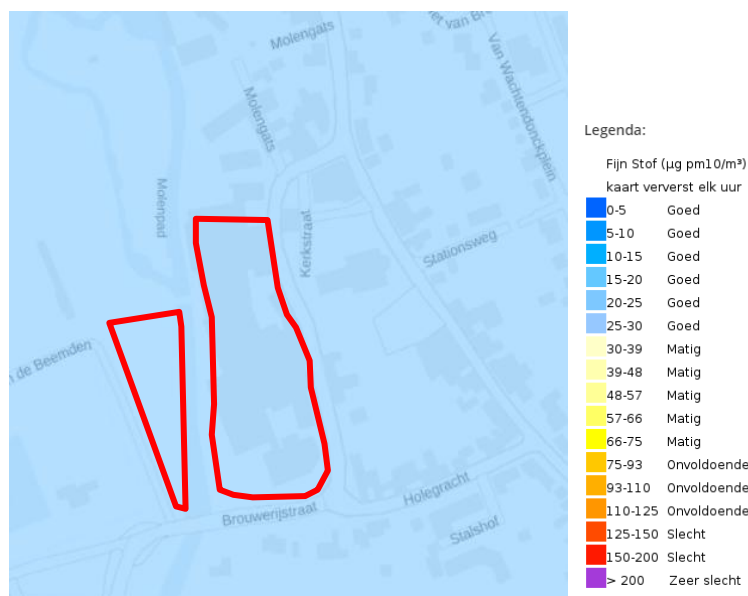
Huidige situatie

De huidige hoeveelheden PM₁₀ en NO₂ zijn zichtbaar in afbeelding 4.1 en 4.2 met de projectlocatie binnen het rode kader weergegeven. De hoeveelheid PM₁₀ is 9.33 µg/m³ en de hoeveelheid NO₂ is 23.26 µg/m³. Beide vallen onder de omgevingswaarden van 40 µg/m³.

Afbeelding 4.1 Achtergrondconcentratie waarde stikstofdioxide (opgehaald van atlasleefomgeving d.d. 14 oktober 2024)



Afbeelding 4.2 Achtergrondconcentratiewaarde fijnstof PM₁₀/m³ (opgehaald van atlasleefomgeving d.d. 14 oktober 2024)



Toekomstige situatie

De verwachte verkeersgeneratie gemiddeld 75 auto's per weekdag en 2 vrachtwagens per week. Door het invullen van deze verkeersgeneratie in de NIBM-tool (geraadpleegd op 14 oktober 2024) is gebleken dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt. De NIBM-tool is een spreadsheet waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. De resultaten van de NIBM-tool worden weergegeven in afbeelding 4.3.

Afbeelding 4.3 Resultaat NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2027
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	75
Aandeel vrachtverkeer	0,2%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

4.4.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Hierbij is uitgegaan van een worst case toetsing en is de gehele verkeersgeneratie beoordeeld als nieuwe ontwikkeling, daar in het verleden sprake was van een fabriek met meerdere vrachtbewegingen per dag. Tevens liggen de huidige achtergrondconcentraties voor NO₂ en PM₁₀ ruim onder de wettelijke grenswaarde van 40 microgram per m³ waardoor er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Geluid

Bij het aspect geluid gaat het om het ruimtelijk mogelijk maken van een geluidsbronsoort (zoals wijzigingen aan een weg, spoorweg of industrie) enerzijds en functies die een zekere mate van rust nodig hebben anderzijds. Ruimtelijke plannen en projecten moeten voldoen aan de wet- en regelgeving die is opgenomen in de Omgevingswet, via het gemeentelijke Omgevingsplan, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en onderliggende besluiten en regelingen.

4.5.1 Toetsingskader

Omgevingsvergunning

Brand Bierbrouwerij beschikt over een omgevingsvergunning die verleend is door de provincie Limburg. De hierin opgenomen geluidvoorschriften bedragen 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximale geluidsniveau. Dit komt overeen met de standaardwaarden uit het Omgevingsplan van de gemeente Gulpen-Wittern, welke hieronder verder worden besproken.

Omgevingsplan gemeente Gulpen-Wittern

Voor geluidgevoelige gebouwen (onder andere woningen, zorg-, en onderwijsgebouwen) geldt volgens artikel 22.63 uit het Omgevingsplan van gemeente Gulpen-Wittern een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 50, 45 en 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond-, en nachtperiode. Voor het maximale geluidsniveau geldt dat in de dag-, avond- en nachtperiode de grenswaarden voor het maximaal geluid $L_{A_{max}}$ 70, 65 en 60 dB(A) bedragen. De opgenomen maximale geluidsniveaus van zijn niet van toepassing op het laad- en losactiviteiten in de dagperiode. In onderstaande tabel zijn de grenswaarden uit artikel 22.63 uit het Omgevingsplan van gemeente Gulpen-Wittern samengevat.

Tabel 4.4 Geluidnormering langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,LT}$) en maximaal geluidsniveau ($L_{A_{max}}$) uit het Omgevingsplan gemeente Gulpen-Wittern

	07.00 - 19.00 uur	19.00 - 23.00 uur	23.00 - 07.00 uur
langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{A,LT}$ veroorzaakt door activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
maximaal geluidsniveau $L_{A_{max}}$ veroorzaakt door andere piekgeluiden	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

4.5.2 Resultaten

De herontwikkeling zal zorgen voor geluiduitstraling naar de nabij gelegen woningen. Er is daarom onderzoek gedaan of de nieuwe gewenste activiteiten van de herontwikkeling voldoen aan de geldende waarden van het Omgevingsplan van de gemeente Gulpen-Wittern. Het akoestische onderzoek is bijgevoegd in bijlage VI.

Uit de berekeningsresultaten voor het maximale geluidsniveau is te zien dat het geluid ten hoogste 67, 40 en 54 dB(A) bedraagt in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Dit betekent dat er wordt voldaan aan de standaardwaarde van 70, 65 en 60 dB(A) voor het maximale geluidsniveau.

Uit de berekeningsresultaten voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus te zien dat het geluid ten hoogste 46, 46 en 36 dB(A) bedraagt in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode¹. De etmaalwaarde bedraagt ten hoogste 51 dB(A). In de avondperiode is er een overschrijding van 1 dB(A) ten opzichte van de vergunde waarde van 45 dB(A). Dit wordt opgelost door in het finale ontwerp maatregelen te treffen. Zo kan

de overschrijding worden voorkomen door het plaatsen van afscherming om de luchtbehandelingkasten. Deze maatregel is goed technisch uitvoerbaar en daarmee is voor het aspect geluid geen sprake van een belemmering voor dit wijzigingsbesluit

4.5.3 Conclusie

De voorgenomen herontwikkeling op de brouwlocatie zorgt niet voor een substantiële toename van geluidsniveau tijdens de gebruiksfase. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit wijzigingsbesluit.

4.6 Geur

4.6.1 Toetsingskader

Regels over geur zijn onderverdeeld in de verschillende Amvb's van de Omgevingswet. Het verschilt per inrichting en activiteit waar de regels zijn opgenomen. Indien er geen aanpassingen hebben plaatsgevonden in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, gelden de regels uit hoofdstuk 22 van het omgevingsplan, die met de Bruidsschat onderdeel zijn geworden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. De regels voor milieubelastende activiteiten staan opgenomen in hoofdstuk 3 van het Bal. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur. Het is aan het Bevoegd Gezag om te beoordelen of de geurhinder aanvaardbaar is gelet op het Bkl en het omgevingsplan.

4.6.2 Resultaten

De voormalige brouwerijlocatie stond een forse geuremissie toe. Door de productieafname op de brouwerijlocatie staat op voorhand vast dat sprake is van een forse afname van de geurbelasting op geurgevoelige objecten in de omgeving ten opzichte van wat het vigerend Omgevingsplan mogelijk maakt.

4.6.3 Conclusie

Door de forse productieafname op de brouwerijlocatie staat vast dat sprake is van een afname van de geurbelasting op geurgevoelige objecten in de omgeving.

Het thema geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Omgevingsveiligheid

Het transport, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen brengen risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke lading vrij kan komen. De discipline omgevingsveiligheid houdt zich bezig met het beheersen van de hieraan verbonden risico's voor mensen die zich in de nabijheid van gevaarlijke stoffen bevinden.

Het Nederlandse omgevingsveiligheidsbeleid is gericht op de bescherming van individuen die zich bevinden in beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Dit worden ook wel de risico-ontvangers genoemd. In het kader van het vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen zoals een omgevingsplan of afwijking van een omgevingsplan moet worden getoetst of het realiseren van het project een onacceptabel omgevingsveiligheidsrisico oplevert. Hiertoe wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het groepsrisico wordt onder de Omgevingswet vaak ingevuld door aandachtsgebieden.

In deze paragraaf wordt eerst het toetsingskader beschreven met de daarbij behorende definities van het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en aandachtsgebieden. Daarna komen de risicobronnen die zich in het gebied bevinden aan de orde en is getoetst aan de geldende wet- en regelgeving.

4.7.1 Toetsingskader

Kwetsbaarheid gebouwen en locaties

In het omgevingsplan houdt de gemeente vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties rekening met het belang van een veilige leefomgeving. De gemeente moet onder andere regels opnemen om kwetsbare gebouwen en locaties te beschermen.

In artikel 5.3 van het Bkl worden gebouwen en locatie ingedeeld in drie categorieën:

- 1 Zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
- 2 Kwetsbaar (gebouwen en locaties);
- 3 Beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

De aanwijzing van deze categorieën staan in bijlage VI van het Bkl. Woonfuncties zijn aangewezen als kwetsbaar gebouw.

Plaatsgebonden risico

Bij het toedelen van locaties voor kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen moet de gemeente in het omgevingsplan de grenswaarde in acht nemen voor het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico is: 'de kans op overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit' (artikel 5.6 Bkl).

De grenswaarde voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties is 1 op de 1.000.000 per jaar (artikel 5.7 Bkl). Deze grenswaarde wordt ruimtelijk vertaald in afstanden tot gebouwen en locaties, (zweer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen niet binnen de PR-10-6 contour van een activiteit komen (artikel 5.8 Bkl). In het Bkl staan voorwaarden waaronder een gemeente bij kwetsbare gebouwen en locaties tijdelijk kan afwijken van de grenswaarden voor een periode van maximaal 3 jaar (artikel 5.10 Bkl).

Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties geldt dat een gemeenterekening moet houden met een standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico, dit is 1 op de 1.000.000 per jaar. De gemeente kan hierbij, binnen de voorwaarden van de instructieregel, een eigen afweging maken (artikel 5.11 Bkl).

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico (artikel 5.15 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Voor beperkte kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkte kwetsbare en kwetsbare locaties wordt in het omgevingsplan rekening gehouden met het groepsrisico binnen de volgende aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied;
- explosieaandachtsgebied;
- gifwolkaandachtsgebied.

Artikel 5.15 Bkl is niet van toepassing als voorgenoemde kwetsbare gebouwen en locaties op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit al rechtmatig op een locatie zijn toegestaan (artikel 5.15a Bkl).

De gemeente kan binnen een aandachtsgebied ook nog een voorschriftengebied aanwijzen. In dit deel van het aandachtsgebied gelden aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen (artikel 4.90-4.96 Bbl). Locaties voor zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten altijd worden aangewezen als voorschriftengebied. Dit geldt echter niet voor bestaande gebouwen die binnen een voorschriftengebied liggen.

Risicobronnen

Activiteiten met externe veiligheidsrisico's worden risicobronnen genoemd. De gemeente moet in het omgevingsplan regels opnemen over omgevingsveiligheid als nieuwe risicobronnen worden toegestaan. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen.

Het gaat om de volgende soorten activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven (verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal);
- het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit;
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit.

Aandachtsgebieden

De gemeente kan in het omgevingsplan ruimte reserveren voor aandachtsgebieden waarbinnen risicovolle activiteiten kunnen uitbreiden of nieuwe activiteiten mogen plaatsvinden.

4.7.2 Resultaten

Op de uitsnede van de Signaleringskaart op onderstaande afbeelding zijn de risicobronnen ter plaatse van het brouwerijterrein weergegeven. Op de Signaleringskaart is een ammoniak koelinstallatie weergegeven ter plaatse van de oude productielocatie. Deze koelinstallatie is tijdens de sloop verwijderd en geen onderdeel van het voorontwerp.

Afbeelding 4.4 Uitsnede EV-signaleringskaart (geraadpleegd 14 oktober 2024)



4.7.3 Conclusie

De herontwikkeling van de brouwerijlocatie leidt niet tot de realisatie van een nieuwe risicobron. Daarom leidt de herontwikkeling van de brouwerijlocatie vanuit externe veiligheid niet tot een eventueel knelpunt voor omliggende (beperkt) kwetsbare objecten.

Het thema omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Trillingen

In deze paragraaf wordt behandeld op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect trilling. Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn er eisen gesteld aan de maximale trillingsniveaus die als aanvaardbaar worden beschouwd.

Trilling kan onder andere veroorzaakt worden door nabij spoorverkeer, wegverkeer of industriële activiteiten. Er dient getoetst te worden of de trillingsniveaus ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling niet worden overschreden.

4.8.1 Toetsingskader

Om het aspect trilling te toetsen dient er eerst bepaald te worden of de ontwikkeling een geluidgevoelige locatie, ruimte, of gebouw betreft. Hierna kan er getoetst worden of de gestelde normen niet worden overschreven en de ontwikkeling dus aanvaardbaar is in het kader van een goede fysieke leefomgeving. De geldende wet- en regelgeving rondom het aspect trillingen is voornamelijk te vinden in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Bruidsschat. Het beoordelen van trilling heeft 3 doelen:

- 1 beoordelen of activiteiten in trilling gevoelige gebouwen op een locatie wenselijk of toelaatbaar zijn;
- 2 beoordelen of maatregelen nodig zijn om trillinghinder te voorkomen;
- 3 beoordelen of activiteiten of werkzaamheden voldoen aan de normen voor trillingen.

4.8.2 Conclusie

De voorgenomen herontwikkeling op de brouwlocatie zorgt niet voor een substantiële toename van trillingen tijdens de gebruiksfase. Tijdens de verbouwfase is tevens geen sprake van trillingen omdat de huidige fabriek reeds wordt afgebroken en hiervoor toestemmingen reeds verleend zijn. Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor dit wijzigingsbesluit.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Toetsingskader

Om te kunnen garanderen dat de voorgenomen ontwikkeling geen mogelijke archeologische monumenten aantast dient er onderzocht te worden of er archeologische monumenten in de bodem aanwezig zijn. De gemeente kan lokale regels hierover stellen (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Het onderzoek kan verschillende vormen aannemen, zoals archeologische begeleiding van baggerwerkzaamheden of het graven van proefsleuven.

In beginsel moet de gemeente bodemroerende projecten die kleiner zijn 100 m² zijn vrijstellen van de archeologische onderzoeksplicht (artikel 5.130 lid 4 Bkl). In het omgevingsplan kan de gemeente echter een grotere of kleinere vrijstellingsgrens vastleggen. Dit gebeurt in de regel wanneer er een substantiële verwachting is dat er sporen gevonden kunnen worden, of juist niet.

4.9.2 Resultaten

In het tijdelijke deel van het omgevingsplan, bestemmingsplan 'kern Wijlre', is geen dubbelbestemming voor archeologie op de locatie van de brouwerij aanwezig. Uit de Archeologische verwachtings- en beleidskaart gemeente Gulpen-Wittem blijkt dat het plangebied deels is gelegen in gebieden met de aanduidingen: 'AMK-terrein (archeologisch monument): overig', 'historische kern' en 'hoge archeologische verwachting'.

Hoewel de huidige fabriek reeds afgebroken wordt en hiervoor de toestemmingen reeds zijn verleend, wordt voor eventuele toekomstige bodemingrepen derhalve een vergunningstelsel voor toekomstige bouwactiviteiten en/of overige activiteiten (uitvoeren van werken) opgenomen, in lijn met de archeologische beleidskaart. Hiermee is geborgd dat bij toekomstige bodemingrepen eerst in lijn met het gemeentelijke archeologisch beleid door middel van archeologisch onderzoek bepaald dient te worden of sprake kan zijn van versterking van archeologische waarden. Hiermee vormt het plan geen belemmering voor het aspect archeologie.

Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie geldt dat in het plangebied geen beschermde monumenten aanwezig zijn. Ten aanzien van de cultuurhistorische waarden van bebouwing is een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. Deze is bijgevoegd in bijlage XII. Vanwege de historische en karakteristieke uitstraling van enkele gebouwen, is een dubbelbestemming 'waarde - cultuurhistorie' met aanduiding 'karakteristieke bebouwing' opgenomen. Hiermee wordt geborgd dat deze karakteristieke panden niet zonder meer gesloopt en/of gewijzigd kunnen worden in de toekomst.

4.9.3 Conclusie

Door de in het plan opgenomen vergunningstelsels ten aanzien van archeologische- en cultuurhistorische waarden vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor de thema's archeologie en cultuurhistorie.

4.10 Bodem

Op grond van de instructieregel uit artikel 5.89i Bkl moeten de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van bodemgevoelig gebouwen op een bodemgevoelig locatie voor de in bijlage XIIIa aangewezen stoffen die de gezondheid bedreigen worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of gebruiksfunctie verschillen. Op grond van het Bkl dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid op de projectlocatie. Met andere woorden: is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt voor de beoogde bestemming(en)/functie(s)? Is er bodemverontreiniging die de functiedoelen kan frustreren, levert dit gezondheidsrisico's, ecologische risico's of verspreidingsrisico's op en kan er tijdig iets aan gedaan worden? Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet, zoals door graafwerkzaamheden.

4.10.1 Toetsingskader

In het geval dat de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie bepaalt de Omgevingswet dat de grond functiegericht gesaneerd moet worden. Dit betekent dat de grond zodanig gesaneerd moet worden dat de grond kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie. Nieuwe functies dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd en bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. De toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan conform artikel 5.89i van het Bkl.

4.10.2 Resultaten

In 2024 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Geonius Milieu B.V. (bijlage V).

De onderzochte bodemlagen zijn over het algemeen licht verontreinigd met zware metalen PAK en/of minerale olie. Indicatief getoetst aan de maximale waarden uit de Regeling bodemkwaliteit varieert de bodemkwaliteitsklasse tussen achtergrondwaarde en industrie. Plaatselijk zijn enkele bodemlagen sterk verontreinigd met barium, zink of PAK. De omvang van deze sterke verontreinigingen is nog niet nader bepaald.

Er is geen asbest aangetoond in de bodem of bouwstoffen. Het grondwater is licht verontreinigd met enkele zware metalen en vluchtige aromaten.

Op basis van dit onderzoek blijkt dat de onderzochte funderingslagen die bestaan uit slakken, repac, silex of een mengsel daarvan indicatief toepasbaar en herbruikbaar zijn.

Op basis van het onderzoek is geconstateerd, dat daar waar sprake is van sterke verontreinigingen, dat vervolgonderzoek nodig is voorafgaand aan grondwerkzaamheden. Dit nader onderzoek is uitgevoerd en bijgevoegd in bijlage IX bij dit document.

Samengevat volgen uit dit onderzoek de volgende aanbevelingen:

- De betonvloer ter plaatse van de PAK-verontreiniging in de bodem blijft grotendeels gehandhaafd. In de toekomst wordt hierop circa 3 meter grond aangebracht en afgewerkt als terras. In de huidige en toekomstige situatie worden hierdoor geen risico's voorzien als gevolg van de PAK-verontreiniging.
- Ter plaatse van de locaties met sterke bodemverontreinigingen op het terrein is geen sprake van een bodemgevoelige locatie. Hierdoor zijn bij onveranderd gebruik geen maatregelen noodzakelijk. Echter, zodra hier graafwerkzaamheden van meer dan 25 m³ (dit geldt voor het gehele werk) zijn voorzien, dient een melding milieubelastende activiteit graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit te worden gedaan via het DSO.
- Indien graafwerkzaamheden zijn voorzien rondom boring 015 of 029 en 202, wordt geadviseerd om eerst nader onderzoek te verrichten naar de omvang van de sterke barium- of PAK-verontreiniging.

Indien graafwerkzaamheden worden uitgevoerd ter plaatse van sterke bodemverontreinigingen, wordt een melding milieubelastende activiteit graven in de bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit gedaan. Daarnaast wordt een nader onderzoek naar de sterke barium- of PAK-verontreiniging uitgevoerd wanneer sprake is van graafwerkzaamheden rondom boring 015, 029 en 202. Indien nodig wordt vervuilde grond vervolgens afgevoerd naar een erkend verwerker.

4.10.3 Conclusie

De bodemkwaliteit ter plaatse vormt geen belemmering voor het realiseren van een proeflokaal, museum en horeca faciliteiten, naast de bestaande brouwerij functie. Daar waar grond sterk verontreinigd is en niet toegepast kan worden, wordt deze afgevoerd naar een erkend verwerker. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Weging van het waterbelang

4.11.1 Toetsingskader

Het watersysteem en de ruimtelijke inrichting van een gebied zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Een goede afstemming tussen water en ruimtelijke ordening is daarom essentieel. Om dit te waarborgen is wet- en regelgeving opgesteld. De weging van het waterbelang vormt het instrument om wet- en regelgeving op het gebied van water te borgen in de ruimtelijke plannen.

Om af te wijken van het omgevingsplan is een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig (artikel 5.1, eerste lid onder a, Ow). Voor deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient een weging van het waterbelang te worden uitgevoerd.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van een omgevingsbelang de opvattingen van de waterbeheerder te betrekken (weging van het waterbelang). Dit volgt uit de instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3. van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Voor een goede weging van het waterbelang dient de initiatiefnemer van een plan vroegtijdig af te stemmen met de waterbeheerder. De initiatiefnemer is in dit geval de gemeente Gulpen - Wittem; de waterbeheerder is het waterschap Limburg. Onderstaande paragraaf vormt het resultaat van de weging van het waterbelang.¹

4.11.2 Resultaten

Watercompensatie

De totale hoeveelheid verharding neemt af met circa 10.000 m². Wel komen er enkele nieuwe gebouwen en aanbouwen te staan nabij 't Kelderke, hiervoor is ruimte opgenomen in het bouwvlak. Dit leidt tot 119 m² meer dakoppervlak. Het waterschap vereist geen compensatie. Het gemeentelijke beleid vereist een hemelwaterberging van 80 l/m² voor nieuw dakoppervlak van meer dan 50 m². Dit leidt tot een bergingseis van 9,5 m³. Een aanvullende berging van minimaal 9,5 m³ moet in de omgeving van 't Kelderke aangelegd worden, zodanig dat hemelwater de voorziening kan bereiken. Dit wordt gerealiseerd in de waterkelder onder het Dorpsplein, waarbij binnen het ontwerp rekening is gehouden met een tijdelijke bergingscapaciteit van maximaal 1.600 m³.

Grondwater

Op de planlocatie neemt de verharding af en worden er meer mogelijkheden voor infiltratie gecreëerd. Hierdoor neemt de aanvulling van grondwater toe. Echter, door de minder doorlatende bodem en de nabijheid van water zal dit effect minimaal zijn.

Vroeger gebruikte de brouwerij een eigen grondwaterbron bij het brouwproces. Sinds kort wordt er leidingwater gebruikt en is de onttrekking gestopt (zie bijlage I). Dit vormt geen onderdeel van het huidige planvoornemen.

Watersysteem

Het voorontwerp voorziet in de bouw van een nieuwe brug over de Geul om het zuidelijke deel van het Transferium te verbinden met de brouwerij. Dit vereist geen pijlers in de rivier, waardoor het doorstroomprofiel niet aangetast wordt bij regulier waterniveau. Volgens de Waterschapverordening mag per kadastraal perceel maximaal één brug aanwezig zijn.

Het realiseren van een tweede brug is daarom niet passend binnen de algemene regels van de waterschapsverordening. Hiervan kan afgeweken worden middels een maatwerkvoorschrift. Bij de verdere uitwerking van de nieuwe brug wordt rekening gehouden met eisen van het primair water, zoals het beschermen van het doorstroomprofiel en de afvoercapaciteit van de Geul.

De parkeerplaats (natuurtransferium) valt binnen het inundatiegebied van de Geul. Omdat het bestaande maaiveld wordt verlaagd, gaat er geen berging verloren en blijft de werking van het inundatiegebied gehandhaafd. De eerdere ophoging van het terrein voor de krattenopslag in verleden is reeds elders gecompenseerd door Brand in het verleden. Netto is hierdoor sprake van een toename aan bergend vermogen door de voorgenomen verlaging.

¹ Besluit Kwaliteit Leefomgeving, Geconsolideerde Staatsbladversie 10-10-2023.

Waterkwaliteit

De hoeveelheid verharding neemt af met circa 10.000 m². Ter plaatse van de parkeerplaats komt halfverharding. Deze ontwikkelingen leiden ertoe dat minder verontreinigingen afstomen richting het oppervlaktewater en daarmee is geen sprake van een negatief effect op de waterkwaliteit.. Tijdens de werkzaamheden kan een tijdelijke toename van de troebelheid van het oppervlaktewater optreden. Daarom worden bij de uitvoering van deze werkzaamheden maatregelen getroffen zodat aan de zorgplicht uit de Waterschapsverordening wordt voldaan.

Afvalwater

De afvalwaterbelasting neemt af. Dit komt doordat het brouwerijproces in de bestaande situatie leidt tot een grote hoeveelheid afvalwater.

4.11.3 Conclusie

Het thema water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling gezien de afname van het verhard oppervlak.

4.12 Activiteiten en milieuzonering

Het doel van een milieuzonering is een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies (zoals wonen en recreëren) anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

4.12.1 Toetsingskader

De voormalige VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2019) wordt niet meer door de VNG geactualiseerd en Milieuzonering Nieuwe Stijl 2024 biedt een nieuwe aanpak van hoe je bedrijfsmatige activiteiten. In de publicatie is een lijst opgenomen die inzichtelijk maakt welke milieuaspecten van belang zijn en in welke milieucategorie een bedrijf ingedeeld kan worden. Het instrument heeft een integrale benadering. Per bedrijf is in beeld gebracht welke richtafstand aan de orde is voor de aspecten geluid, geur, stof en externe veiligheid. De milieucategorie wordt bepaald op de maatgevende (grootste) afstand.

Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieunormen. Deze regels en normen worden gesteld in het belang van een goede ruimtelijke ordening/gezonde en veilige en fysieke leefomgeving, ten behoeve van een optimaal en doelmatig grondgebruik. Het gaat hierbij om regels in het bestemmingsplan verbrede reikwijdte die vanuit dit belang naast de bestaande milieuregelgeving gelden.

4.12.2 Resultaten

Omdat sprake is van een TAM-omgevingsplan, en geen nieuw omgevingsplan conform STOP-TPOD, wordt getoetst aan de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering (2019). De voorgenomen omzetting naar microbrouwerij met horeca wordt niet genoemd in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Een industriële bierbrouwerij kwalificeert als categorie 4.2. Het betreft hier echter een ambachtelijke microbrouwerij. In het voorgenomen plan gaat het om een microbrouwerij met een beperkte productiecapaciteit, waarbij minder zware transportbewegingen of grootschalige koelinstallaties komen kijken. Dergelijke kleinschalige, ambachtelijke brouwerijen kunnen worden vergeleken de productie van wijn of cider, wat onder categorie 2 valt. De bijbehorende maximale richtafstand bedraagt 30 meter. In onderhavige GoFlo wordt voor de thema's geur (paragraaf 4.6) en omgevingsveiligheid (paragraaf 4.7) onderbouwd dat geen sprake is van een belemmering. Specifiek voor het aspect geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage IV) waaruit blijkt dat dit aspect geen belemmering vormt voor het voorgenomen plan.

Rondom de projectlocatie zijn geen grootschalige bedrijven aanwezig die hinder kunnen veroorzaken op de projectlocatie. Daarnaast betreft de voorgenomen ontwikkeling een kleinschalige microbrouwerij met horeca functie, welke geen hinder zal ondervinden door het afwezig zijn van verblijfsgebied in de nachtperiode.

4.12.3 Conclusie

De microbrouwerij zorgt niet voor onacceptabele geur, geluid en/of omgevingsveiligheidseffecten op omliggende woningen. Door de afwezigheid van grootschalige bedrijven rondom de projectlocatie vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13 Duurzaamheid en gezondheid

4.13.1 Toetsingskader

Toetsing aan het aspect gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid. Er is geen algemeen toetsingskader. Per gemeente dient vastgesteld worden of en hoe er getoetst dient te worden.

4.13.2 Resultaat

Voor duurzaamheid dient hoofdzakelijk gekeken te worden naar de te treffen energiebesparende maatregelen. Met de verduurzaming van het huidige brouwproces, de brouwinstallatie van de microbrouwerij wordt elektrisch aangedreven t.o.v. van het eerdere proces waarbij gas werd gebruikt. Daarnaast wordt onderzocht of het mogelijk is om de verwarming van de horeca voorziening elektrisch door middel van warmtepompen vorm te geven. Hiermee wordt invulling gegeven aan een verduurzamingsslag. Ten opzichte van de historische situatie was sprake van een grootschalige brouwerij met een veelvoud aan energieverbruik en waterverbruik. Door in te zetten op een kleinschaligere locatie met tevens elektrificatie wordt een verduurzamingslag doorgevoerd, waar mogelijk.

Voor het aspect gezondheid wordt verwezen naar toetsing van de aspecten geur, geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat ruimschoots voldaan wordt aan de wettelijke vereisten en zelfs sprake is van afnames t.o.v. de eerdere grotere brouwerij.

4.13.3 Conclusie

Voor de herontwikkeling van de brouwlocatie zijn de aspecten gezondheid en duurzaamheid geen belemmering.

JURIDISCHE OPZET TAM-OMGEVINGSPLAN

Sinds 1 januari 2024 heeft elke gemeente een omgevingsplan van rechtswege (hierna: het omgevingsplan). In de fase direct na inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bestaande uit onder meer de voormalige bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkings- en wijzigingsplannen.

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1729.TAMOPBrandWijlr-ON01.

De herontwikkeling op deze locatie is in strijd met het ter plaatse geldende omgevingsplan waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat los staat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk (22B) toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met hoofdstuk 22 van het omgevingsplan (voormalige bruidsschat). Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een preambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22B van het omgevingsplan. De regels zijn opgenomen in bijlage VII.

6

UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en participatie

Een ruimtelijk plan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. Dat wil zeggen dat de voorgenomen ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt besproken is met belanghebbenden. Omwonenden en omliggende bedrijven zijn meegenomen in het proces.

6.1.1 Participatie

De Brand bierbrouwerij is van oudsher nauw verbonden met het dorp Wijlre. Voor de transitie van het brouwerijterrein zijn de omwonende en belanghebbende meegenomen in het proces middels bewonersavonden.

In het kader van de omgevingsdialoog zijn de plannen voor de herontwikkeling van het brouwerijterrein gepresenteerd aan lokale ondernemers en de directe omwonenden en verenigingen. Aan de pers, raadsleden en geïnteresseerden zijn de plannen gepresenteerd tijdens een open dag op 21 november 2023. Op deze dag zijn rondleidingen gehouden over het brouwerijterrein. Daarbij heeft op 16 december 2023 een extra bewonersdag plaatsgevonden.

In de bijlage XI is een participatieverslag opgenomen.

6.1.2 Handhaving

Het TAM-omgevingsplan is bindend voor zowel overheid als burgers en bedrijven. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van het TAM-omgevingsplan ligt bij de gemeente Gulpen - Wittem. Het handhavingsbeleid van de gemeente Gulpen - Wittem vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. Bij handelingen in strijd met het TAM-omgevingsplan kan er een handhavingsverzoek worden ingediend bij de gemeente. Bij vermoedens kan de gemeente zelf overgaan tot handhaving.

6.2 Financiële haalbaarheid

Brand bierbrouwerij is verantwoordelijk voor de financiering van de herontwikkeling. Voor het voorontwerp is een globale kostenraming gemaakt voor het uitvoeren van de transitie. Op basis van deze kostenraming is een businessplan opgesteld. Met het sluitend maken van het businessplan is de financiële haalbaarheid van het plan geborgd. Ten behoeve van dit plan is tevens een overeenkomst nadeelcompensatie opgesteld tussen de gemeente Gulpen-Wittem en Brand.



BIJLAGE: VOORTOETS



BIJLAGE: PASSENDE BEOORDELING



BIJLAGE: STIKSTOFDEPOSITIEONDERZOEK

IV

BIJLAGE: AKOESTISCH ONDERZOEK



BIJLAGE: BODEMONDERZOEK

VI

BIJLAGE: WEGING VAN HET WATERBELANG

VII

BIJLAGE: REGELS

VIII

BIJLAGE: VOORONTWERP

IX

BIJLAGE: NADER BODEMONDERZOEK



BIJLAGE: ONDERBOUWING KERNCWALITEITEN

XI

BIJLAGE: PARTICIPATIEVERSLAG

XII

BIJLAGE: ONDERBOUWING CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

XIII

BIJLAGE: NOTA VAN ZIENSWIJZEN

