

NOTA VAN ZIENSWIJZEN -
BESTEMMINGSPLAN EYSERHEIDE 1 -
1A TE EYS

1. Algemeen

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan ‘Eyserheide 1-1a te Eys’ met identificatienummer NL.IMRO.1729. BPEyserheide1a-ON01.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf ‘9 december 2023 tot en met 19 januari 2024 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Gulpen-Wittern en digitaal via de internetsite van de gemeente Gulpen-Wittern en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de periode dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

Er zijn 4 zienswijzen ontvangen op het ontwerp bestemmingsplan. 3 zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn door de gemeente ontvangen. 1 zienswijze is echter tijdig telefonisch aangekondigd doch enkele dagen na de gestelde termijn schriftelijk ontvangen. Omdat deze zienswijze wel al telefonisch / mondeling is aangekondigd, achten wij alle zienswijzen dan ook ontvankelijk.

De zienswijzen zijn in deze nota beknopt en zakelijk weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. Voor zover bij de samenvatting van zienswijzen onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen zijn als geheel beoordeeld (inclusief eventuele bijlages bij de zienswijzen). De betreffende zienswijzen zijn als losse bijlages beschikbaar. Bij de gemeentelijke reactie is aangegeven in welke mate de opmerkingen leiden tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Aanpassingen in het bestemmingsplan zijn voor de duidelijkheid geelgemarkeerd opgenomen.

Overzicht zienswijzen:

Zienswijze 1, (kenmerk I.24.00060/I.24.00171):	Bewoners Eyserheide
zienswijze 2, (kenmerk E.24.00191):	Gedeputeerde Staten van Limburg namens Provincie Limburg
zienswijze 3, (kenmerk E.24.00181):	Bewoner Eyserheide
zienswijze 4, (kenmerk E.24.00218):	Planten- en pottencentrum Kapolder

2. Inhoud

In onderstaande tabel worden de zienswijzen kort samengevat en van een reactie voorzien. Verder wordt aangegeven of en op welk punt de zienswijze al of niet gegrond is en wat dat betekent voor de vast te stellen bestemmingsplannen.

Zienswijze 1	Reactie Gemeente

1. Het bestemmingsplan Eyserheide 1-1a komt qua begrenzing niet overeen met het geldende bestemmingsplan Eyserheide 1-3 en er zijn verschillende tekeningen in omloop waardoor onduidelijk is waar welke regels gelden.	1. Het bestemmingsplan behoeft enkel aanpassing daar waar het gebruik op basis van het vigerende bestemmingsplan niet voorziet in de plannen van de initiatiefnemers. Vandaar dat een gedeelte van het perceel (achterzijde van het bedrijf) met de agrarische bestemming geen onderdeel vormt van de wijziging aangezien het gebruik en de gebruiksmogelijkheden terplekke niet wijzigen. Omdat een gedeelte van het perceel gelegen naast de grote loods wel gebruikt wordt als kweek- en moestuin en klanten van de landwinkel daar ook zelf van gebruik kunnen maken middels plukactiviteiten ofwel educatieve activiteiten, is het noodzakelijk om dit gedeelte van het perceel alsnog op te nemen in het bestemmingsplan en van een passende regeling te voorzien in de planregels. Op de overige perceelsgedeelten is een dergelijk gebruik niet voorzien en kan de plancontour gelijk blijven. Daarnaast zal voor de duidelijkheid het gedeelte van het plan behorende bij het perceel Eyserheide 3, hetgeen ook geen eigendom is van initiatiefnemers maar van oorsprong wel onderdeel was van de agrarische bedrijfsbestemming, buiten het plangebied worden gebracht.
2. Er is niet duidelijk welke activiteiten op welke locaties gaan c.q. kunnen plaatsvinden. Met name de activiteiten gericht op beleving zijn niet duidelijk. Indieners wensen deze activiteiten niet direct grenzend aan hun tuinen te zien.	2. Zie de beantwoording onder punt 1. De activiteiten die gericht zijn op beleving/educatie beperken zich tot de kweek- en moestuin. Op de perceelsgedeelten die gelegen zijn achter de tuinen van de indieners zal enkel agrarisch gebruik zijn toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan Buitengebied dat daarvoor ook geen aanpassing behoeft. Aldaar is momenteel een weiland en een kersenboomgaard conform het feitelijke en toegestane gebruik dat ongewijzigd wordt voortgezet.
3. Er wordt gevreesd dat de genoemde BBQ-sessies leiden tot parkeeroverlast en de parkeernormen hierop niet afgestemd zijn. Daarnaast rijst de vraag of deze BBQ-sessies ook buiten de openingstijden van de landwinkel en daaraan ondergeschikte horeca kunnen plaatsvinden en/of er evenementen kunnen worden georganiseerd in de avonden en op zondagen	3. Onderdeel van het bedrijfsconcept betreft een ondergeschikte vorm van horeca. Deze horeca beperkt zich tot de gebouwelijke omgeving zoals opgenomen in het bouwvlak alsmede het nader aangeduide terrasgedeelte in de buitenlucht. Omdat er sprake is van ondergeschikte horeca kan deze op grond van de planregels enkel in beperkte mate worden uitgeoefend en wordt het hoofdinkomen van het bedrijf gegenereert uit de landwinkel. Het horecadeel vormt een aanvullende inkomstenbron ondergeschikt aan deze hoofdactiviteit. Naar aanleiding van de zienswijzen hebben initiatiefnemers goed nagedacht wat ze nu precies willen met het horecadeel en zijn er in de planregels eveneens duidelijke openingstijden voor het horecadeel opgenomen. Zo is voor zowel de omwonenden alsook voor de initiatiefnemers aan de voorkant duidelijk in welke omvang (qua openingstijden en ruimtegebruik) de horeca wordt toegestaan. Dit creert enerzijds duidelijkheid naar de

	omwonenden en anderzijds biedt het de initiatiefnemers een economisch rendabel te maken bedrijfsconcept waarbij ze niet afhankelijk zijn van een enkele bedrijfstak. Tegen deze achtergrond is tevens te vermelden dat de nieuwe bedrijfsbestemming moet worden vergeleken met enerzijds de vigerende agrarische bedrijfsbestemming inclusief kamperen bij de boer en de eerder verleende omgevingsvergunning "Fien Fleur". Ons inziens is de impact op de omgeving / buurt met dit bedrijfsconcept i.t.t. de vigerende bestemmingen en verleende vergunningen juist minder groot. Eenvoudig gezegd is onze inschatting dat dit juist een positieve ontwikkeling betreft waarbij het buurtschap er, gelet op de bestaande planologische mogelijkheden en verleende vergunningen, op vooruit gaat. Wat betreft de parkeernormen is rekening gehouden met het totale bedrijfsconcept dus inclusief de verschillende vormen van bedrijvigheid die hiermee samenhangen. De horecacomponent is ook meegenomen in de berekening van de parkeernormen. Bij de berekening maakt het niet uit welk type gerecht wordt geserveerd (BBQ, gebak, vlaai etc.). Het gaat om de oppervlakte en/of de bezettingsgraag (aantal stoelen). Andersoortige evenementen zijn op basis van dit bestemmingsplan niet toegestaan.
4. In de planregels is er sprake van "wonen in bedrijfswoningen" terwijl er maar 1 bedrijfswoning is/wordt toegestaan. Omdat er sprake is van meerdere percelen is het beter om dit eenduidiger in de regels te omschrijven en te beperken tot 1 bedrijfswoning.	4. Op de verbeelding van het plan is een functie-aanduiding opgenomen t.b.v. de locatie op het perceel waar de bedrijfswoning is toegestaan. Abusievelijk is deze aanduiding niet in de planregels doorgevoerd, waardoor het lijkt alsof op basis van de regels meerdere bedrijfswoningen kunnen worden toegestaan. Deze ommissie zullen wij corrigeren door enerzijds de functie-aanduiding alsnog in de planregels op te nemen en anderzijds daarbij uitdrukkelijk te bepalen (op de verbeelding en in de planregels) dat er slechts 1 bedrijfswoning zal worden toegestaan. De bedrijfswoning zal overigens door een van de initiatiefnemers bewoond gaan worden.
De zienswijze is gegrond voor wat betreft punt 1, gedeelte punt 3 en punt 4 en voor de overige punten ongegrond. Op de verbeelding en in de planregels / plantoelichting van het bestemmingsplan worden wijzigingen doorgevoerd zoals omschreven in de reactie op de zienswijze. Zie hier voor ook onderstaand overzicht: De plancontour wordt gewijzigd waarbij de in de plantoelichting beschreven kweek- en moestuin binnen het plangebied komen te liggen met een bestemming AW-NL waarbij de planregels (middels een functie-aanduiding op de verbeelding) voorzien in het gebruik van dit perceelsgedeelte t.b.v. beleving en educatie. Daarnaast wordt de plancontour ingeperkt voor zover het betrekking heeft op gronden die onderdeel uitmaken van Eyserheide 3. Omdat deze gronden betrekking hebben op andersmans eigendom zullen deze wijzigingen straks in het kader van het omgevingsplan in overeenstemming worden gebracht met het toegestane gebruik terplekke.	

- In de planregels zal voor het horecagedeelte nadere voorwaarden worden gesteld / duidelijkheid worden verschaft omtrent de openingstijden van de horecacomponent.
- Op de verbeelding van het bestemmingsplan zal een toevoeging worden opgenomen dat slechts 1 bedrijfswoning is toegestaan en dit zal tevens in de planregels als zodanig worden doorgevoerd.

Zienswijze 2 Provincie Limburg	Reactie Gemeente
2. Het bestemmingsplan is niet aangeboden voor vooroverleg	3. Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1-1-2024 is er, ter voorkoming dat planontwikkelingen stil komen te liggen vanwege verwachte (gebrekkige) functionaliteiten DSO en plansoftware, voor gekozen de vooroverlegpartners in kennis te stellen van de ontwerpfasen zodat we tijdig de bestemmingsplanprocedure kunnen opstarten en deze op basis van de Wet ruimtelijke ordening kunnen afhandelen. Hoewel het plan niet formeel voor vooroverleg is aangeboden, heeft over de planontwikkeling wel op andere wijze overleg met de Provincie plaatsgevonden.
4. Detailhandel: Het plan bevat slechts een zeer summiere motivering conform artikel 12.3 van de Omgevingsverordening Limburg 2021. Met name een onderbouwing waarom de bestemming 'Bedrijf-landwinkel' niet meer op maat van de bestaande gebouwen is ontbreekt..	4. De toevoeging van de landwinkel is conform de omgevingsverordening afgestemd binnen de regio op grond van de SVREZL. Daarbij is de detailhandelsfunctie beperkt in omvang (max. 300m2) en enkel mogelijk binnen een gedeelte van de bestaande bebouwing en dus juist wel op maat van de bestaande bebouwing gemaakt. Desondanks zullen we in de toelichting een wat uitgebreidere motivering opnemen.
4. Landschap: In het plan ontbreekt een visie op het voorterrein van het bedrijf. Het is niet duidelijk hoe wordt omgegaan met de mogelijke extra toeloop van nieuwe klanten op deze locatie. Hierbij verdient het parkeren van auto's en fietsen op het uitstallingsterrein voor de loods de aandacht. Tot slot adviseren wij om bij nieuwe inrichtingen aandacht te besteden aan de lokale, regionale identiteit van Eys bv. door middel van heggetjes of mooie bomen om de streekeigen identiteit verder te versterken.	5. In het bestemmingsplan is reeds beschreven dat het voorterrein hoofdzakelijk een functie zal hebben als parkeerplaats voor de klanten /gasten van de landwinkel en is daarvoor ook een inrichtingstekening opgesteld. De inrichting van de parkeerplaats is daarbij gebaseerd op de gestelde parkeernormen. Bij een verdere uitwerking/inrichting van de parkeerplaats zullen de initiatiefnemers het advies van de Provincie Limburg in acht nemen.
5. Stikstof: Bij de berekening van effecten inzake stikstofdepositie is in het plan geen gebruik gemaakt van de actuele AERIUS release. Uiterlijk ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan dient uw	5. Na het aanleveren van het ontwerp-bestemmingsplan is de AERIUS-calculator een aantal keer geüpdatet. De stikstofberekening wordt

gemeente op basis van een actuele AERIUS berekening zicht te hebben op de uitvoerbaarheid van het plan.	geactualiseerd zodat bij het besluit omtrent vaststelling van het plan er een actuele berekening aanwezig is.
In haar reactie schrijft de provincie dat zij geen aanleiding ziet om zienswijzen in te dienen tegen het plan. De gemaakte opmerkingen zijn geformuleerd als aandachtspunten. Deze aandachtspunten hebben desondanks geleid tot enkele wijzigingen in het plan. In de toelichting van het bestemmingsplan worden wijzigingen doorgevoerd. Zie hier voor ook onderstaand overzicht: • De motivering van de detailhandelsfunctie wordt aangescherpt in hoofdstuk 4 van de toelichting. • De stikstofberekening is geactualiseerd naar de actuele release van de AERIUS berekening	

Zienswijze 3	Reactie Gemeente
1. In het bestemmingsplan staan vele activiteiten als strijdig gebruik vermeld terwijl het bedrijfsconcept van de landwinkel deze activiteiten juist wil uitvoeren.	1. Het in de zienswijze beschreven en opgesomde strijdig gebruik ziet op de in het bestemmingsplan aangewezen bestemming “Agrarisch”. Binnen deze bestemming is dit strijdige gebruik ook niet toegestaan. Enkel binnen de bedrijfsbestemming worden deze bedrijfsactiviteiten, al dan niet beperkt, toegestaan en zijn deze dus ook juist niet als strijdig gebruik geformuleerd. De regels in het bestemmingsplan zijn dus ook op juiste wijze opgenomen.
2. Educatieve activiteiten en horeca zijn algemeen geformuleerd en er zullen veel bezoekers komen en er zal veel geparkeerd worden. De terrasfunctie is eveneens onduidelijk. Er wordt verkeers- en geluidsoverlast verwacht mede gelet op de ervaringen met de voormlige pluktuin van Fien Fleur.	2. De educatieve activiteiten zijn gekoppeld aan de bestemming Bedrijf-Landwinkel en kunnen dus enkel juridisch gezien betrekking hebben op dit bedrijfsconcept. Andersoortige educatieve activiteiten (dus educatieve activiteiten niet gericht op het agrarische land- en buitenleven) zijn daarmee niet toegestaan. Deze activiteiten zijn daarmee dus ons inziens voldoende afgebakend. Het bedrijfsconcept draait er juist om dat men mensen niet alleen iets wil verkopen, maar desgewenst ook wil laten zien en uitleggen hoe bepaalde producten gebruikt, gekweekt, geplant moeten worden. Wat betreft de horeca-activiteiten zijn deze ondergeschikt aan de hoofdactiviteit (landwinkel). Het terras is beperkt qua omvang (circa 125m2) en nader aangeduid op de bestemmingsplankaart aan de achterzijde van het bedrijfsgebouw. Er is bewust gekozen om het gebruik fysiek af te bakenen op het perceel omdat dit veel beter handhaafbaar is dan een bezoekersaantal. Behoudens de aangewezen terrasruimte mogen elders op het perceel geen horeca-activiteiten in de buitenlucht plaatsvinden.

	Wat betreft het aantal bezoekers is in de toelichting van het plan (paragraaf 6.3.3.) beschreven en gemotiveerd op welke wijze dit plan voldoet aan de parkeernormering en hoe dit plan zich verhoudt tot de plaatselijke verkeerssituatie waarbij er geen nadelige effecten zijn te verwachten. In paragraaf 5.3.2 is tevens opgenomen hoe het bedrijfsconcept zich verhoudt tot de omgeving wat betreft geur, stof, geluid en gevaar. Geconcludeerd wordt dat op basis van de gestelde richtlijnen de planontwikkeling geen nadelige gevolgen oplevert voor het woon- en leefklimaat van de directe (woon)omgeving.
3. Ligging nabij een stiltegebied en natuurgebied. Een dergelijk bedrijf past niet bij een stilte- en natuurgebied met beschermde diersoorten. Ondernemers zijn niet afkomstig uit Eyserheide en hoeven terplaatse geen bedrijf te voeren of anders in te richten.	3. Het betreffende perceel is niet gelegen binnen een beschermd natuurgebied en/of stiltegebied maar op gepaste afstand. In het kader van de planontwikkeling is beoordeeld of de activiteiten in relatie tot het beschermde natuurgebied (natura2000) schadelijke effecten veroorzaken. Dat is niet het geval. Er is dienaangaande ook een stikstoftoets uitgevoerd. Het feit dat er verder een stiltegebied in de nabijheid is gelegen wil ook niet zeggen dat dan geen activiteiten kunnen worden toegestaan. Ons buitengebied is immers geen openluchtmuseum en activiteiten, mits passend binnen de omgeving, kunnen worden toegestaan. Op deze wijze houden wij het gebied ook leefbaar en beleefbaar. Overigens maakt het verder voor de beoordeling van het plan ook niet uit of de betreffende ondernemers wel/niet afkomstig zijn uit Eyserheide. Feit is dat zij eigenaar zijn van het pand/perceel en daardoor dus ook de basis is gelegen van hun vraag/verzoek tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting van het plan is de motivering/verantwoording opgenomen dat betreffend bedrijfsconcept geen nadelige gevolgen voor de omgeving oplevert. Daarbij willen wij graag vermelden dat op basis van de vigerende bestemming (agrarisch bedrijf) c.q. de reeds eerder vergunde situatie (pluktuin) het nu voorliggende plan ons inziens qua gebruiksmogelijkheden minder belasting voor de omgeving vormt, zeker wat flora/fauna en geluid betreft.
• Wij zijn geen aanleiding in deze zienswijzen om het bestemmingsplan niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen. Wij achten de zienswijze ongegrond.	

Zienswijze 4	Reactie Gemeente
1. Hoe kan een dergelijke winkel voor brood, zuivel en vlees worden gevestigd in het buitengebied.	1. Het betreft een winkel gericht op het land- en buitenleven alwaar zaad, poot- en plantgoed worden verkocht alsmede

	streekproducten. Tevens wordt de locatie en bijbehorende landerijen gebruikt voor educatieve doelienden (tuinderij, kwekerij, pluktuin). Dit type winkel en bedrijf sluit derhalve qua concept aan bij de locatie en vormt een passende herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De gemeente streeft naar passende herbestemmingen van agrarische bedrijfslocaties in plaats van leegstand en verloedering.
Wij zijn geen aanleiding in deze zienswijzen om het bestemmingsplan niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen. Wij achten de zienswijze ongegrond.	