

ZIENSWIJZENNOTA ONTWERPBESTEMMINGSPLAN ‘IJSBOERDERIJ Klapstraat 2 WILRE’, NL.IMRO.1729.BPIJSBOERDKLAPSTR2-ON01

1.	INLEIDING	4
2.	ONTVANGEN ZIENSWIJZEN & ONTVANKELIJKHEID	5
3.	ZIENSWIJZEN.....	7
3.1.	J.A. VERTON & M.M. SAIVE, SCHEULDER DORPSSTRAAT 4 , 6307 PC SCHEULDER	7
3.1.1.	<i>Onzorgvuldige publicatie</i>	7
3.1.1.1.	Ad 1 – Reparatieplan versus ontwerpbestemmingsplan.....	7
3.1.1.2.	Ad 2 – Zienswijzen aan B&W i.p.v. aan gemeenteraad	8
3.1.1.3.	Ad 3 – Verschillende toelichtingen op resp. gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl	9
3.1.1.4.	Conclusie betreffende zorgvuldigheid publicatiewijze & aanbevelingen	9
3.1.2.	<i>Afwijking van horecabeleid en structuurvisie</i>	10
3.1.2.1.	Ad 1 – Afwijking van horecabeleid	10
3.1.2.2.	Ad 2 – Afwijking van de intergemeentelijk structuurvisie.....	11
3.1.2.3.	Conclusie inzake afwijking van horecabeleid en structuurvisie	12
3.1.3.	<i>Onvoldoende parkeergelegenheid</i>	12
3.1.3.1.	Ad 1 en 2 – De toegepaste parkeernorm	12
3.1.3.2.	Ad 3 – De in het parkeerbeleid gehanteerde kengetallen.....	13
3.1.3.3.	Ad 4 – Toekomstige beleidswijzigingen.....	13
3.1.3.4.	Ad 5 – Invloed van het terras op de parkeerbehoefte	13
3.1.3.5.	Conclusie parkeergelegenheid	14
3.1.4.	<i>Onaanvaardbare geluidsoverlast.....</i>	14
3.1.4.1.	Ad 1, 3, 4 en 6 – Planologische mogelijkheden versus uitgangspunt akoestisch onderzoek	14
3.1.4.2.	Ad 2 – Ontbrekende puntbronnen in het onderzoek	16
3.1.4.3.	Ad 5 – Het akoestisch onderzoek gaat voorbij aan de geluidsbelasting op percelen 184, 185 en 186	16
3.1.4.4.	Ad 7 – Langtijdgemiddelde in de tuin.....	16
3.1.4.5.	Conclusie geluidhinder	17
3.1.5.	<i>Conclusie zienswijze</i>	17
3.2.	DRS. W.A.J.M. GEENEN, W. SMEETS & FAM. DROEGHAAG, VALKENBURGERWEG RESP. 99A, 91C EN 91D, 6321 GC WILRE	18
3.2.1.	<i>Ad 1 – Het onderscheid tussen een ijsboerderij en andere horeca</i>	18
3.2.2.	<i>Ad 2 – Geen dwingende reden voor afwijking van het bestemmingsplan</i>	18
3.2.3.	<i>De gevolgen van precedentwerking.....</i>	19
3.2.4.	<i>Conclusie zienswijze</i>	19
3.3.	SRK RECHTSBIJSTAND NAMENS HEREN P.J.H. THIessen & H.M. DEGUELLE, VALKENBURGERWEG RESP. 87 EN 48, 6321 GC WILRE.....	20
3.3.1.	<i>Ad 1 – Onevenredige aantasting woon- en leefomgeving</i>	20
3.3.2.	<i>Ad 2 – Gebrekkige publicatie</i>	20
3.3.3.	<i>Ad 3 – Ongeoorloofd afwijken van beleid</i>	21
3.3.4.	<i>Ad 4 – Mogelijkheid van intensivering</i>	21

3.3.4.1.	Ad a – Huidige intensiteit en ruimte voor intensivering binnen het bouwvlak	21
3.3.4.2.	Ad b – Uitbreiding naar kavels 185 en 186	22
3.3.4.3.	Ad c – Legalisering van illegale activiteiten	22
3.3.5.	<i>Ad 5 – Geluidhinder</i>	22
3.3.5.1.	Ad a – Kavels 185 en 185 versus geluidhinder	23
3.3.5.2.	Ad b – Toepassing van de richtlijnen van de VNG brochure “Bedrijven en Milieuzonering”	23
3.3.5.3.	Ad c – Beoordeling van het akoestisch rapport door Peutz	23
3.3.6.	<i>Ad 6 – De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt verkeerd toegepast</i>	28
3.3.7.	<i>Ad 7 – Verkeer/parkeren</i>	28
3.3.7.1.	Ad a t/m f – Berekening van de parkeerdruk	29
3.3.7.2.	Ad g – Goede ruimtelijke ordening inzake parkeren	29
3.3.8.	<i>Ad 8 – Bodemverontreiniging</i>	30
3.3.9.	<i>Ad 9 – Financiële uitvoerbaarheid</i>	31
3.3.10.	<i>Ad 10 – “Overige punten”</i>	32
3.3.10.1.	Ad a – Afbakening plangebied (toelichting 2.1.2)	33
3.3.10.2.	Ad b – Inrit, trottoir en opstelplaats (toelichting 2.2.2)	33
	i – Zicht door verplaatsing inrit	33
	ii – Verbeterde veiligheid door trottoir op eigen terrein	33
	iii – Opstelruimte vrachtauto	33
3.3.10.3.	Ad c – Bestaand zicht (toelichting 2.3.1)	34
3.3.10.4.	Ad d – Nieuw zicht (toelichting 2.3.2)	34
	i – Aanvulling bestaand zicht	34
	ii – Haaghoogten en visuele afscherming parkeerplaats	34
	iii – Zicht vanaf Burg. Petersstraat	35
	iv – “Visuele straatbreedte”	36
	v – Verkeersveiligheid mede in relatie tot het trottoir	36
3.3.10.5.	Ad e – Agrarische activiteiten vs. agrarisch gebied	36
3.3.10.6.	Ad f – Parkeerbehoefte & haaghoogten	37
3.3.10.7.	Ad g – Maximum bouwhoogte	37
3.3.10.8.	Ad h – Archeologische verwachtingswaarde, archeologisch vooronderzoek & bodemverstoring	37
3.3.10.9.	Ad i – Watertoets	37
3.3.11.	<i>Aanvulling d.d. 30 januari 2017 op zienswijze</i>	37
3.4.	M. ROSENBOOM, R. SOMERS, M. SLUIJSMANS, & R. VAN. WISSEN, Klapstraat nrs. resp. 5A, 6, 7, & 15, 6321 RA WILRE AANVULLEN	39
3.5.	DHR. A.H. HEEMAN & MW. M.H.S.A. HEEMAN – Sour, Markt 45, 4841 AA Prinsenbeek AANVULLEN	40
3.5.1.	<i>Ad 1 – Vertrekpunt van het herziene plan</i>	40
3.5.2.	<i>Ad 2 – Gehandhaafde bezwaren tegen het door de Raad van State vernietigde plan</i>	41
3.5.3.	<i>Ad 3 – Het plan plaveit de weg naar het door de Raad van State vernietigde plan</i>	41
3.5.4.	<i>Ad 4 – De verschillen met het voormalige plan dienden te zijn aangegeven</i>	42
3.5.5.	<i>Ad 5 – Klachten betreffende termijnen</i>	42
3.5.6.	<i>Ad 6 – Publicatie</i>	42
3.5.7.	<i>Ad 7 – Definitie “ijsboerderij”</i>	43
3.5.8.	<i>Ad 8 – Relatie tot voormalige boerderij</i>	44
3.5.9.	<i>Ad 9 – Feitelijk gebruik van de locatie</i>	44
3.5.10.	<i>Ad 10 – Van leegstand was geen sprake</i>	44
3.5.11.	<i>Ad 11 – Fruit-/kruidentuinen en boomgaard rechtvaardigen geen horeca-bestemming</i>	44
3.5.12.	<i>Ad 12 – De functies zijn in het inrichtingsplan niet duidelijk aangegeven</i>	45

3.5.13.	<i>Ad 13 – Het hele bestemmingsplan is specifiek</i>	<i>45</i>
3.5.14.	<i>Ad 14 – De bestemming past niet in het buitengebied</i>	<i>45</i>
3.5.15.	<i>Ad 15 – Speelruimte(voorzieningen)</i>	<i>46</i>
3.5.16.	<i>Ad 16 – Functieaanduiding “(sh-li)”</i>	<i>46</i>
3.5.17.	<i>Ad 17 – “Succesformule”</i>	<i>46</i>
3.5.18.	<i>Ad 18 – Het bvo voor horeca zou zijn toegenomen.....</i>	<i>47</i>
3.5.19.	<i>Ad 19 – Spelende/gillende kinderen.....</i>	<i>47</i>
3.5.20.	<i>Ad 20 – Parkeren.....</i>	<i>48</i>
3.5.21.	<i>Ad 21 – Nationaal Landschap Zuid-Limburg</i>	<i>48</i>
4.	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....	50
4.1.	AANBEVELINGEN BETREFFENDE PUBLICATIE.....	50
4.2.	AANBEVOLEN WIJZIGINGEN AAN HET ONTWERP	50

1. INLEIDING

Het voorliggende ontwerpbestemmingplan 'Ijsboerderij Klapstraat 2 Wijnre' (NL.IMRO.1729.BPIJSBOERDKLAPSTR2-ON01) creëert een planologisch en juridisch correcte regeling voor het momenteel illegaal gebezigde horeca-initiatief 'Pauls Ijsboerderij', ter plaatse van het perceel kadastraal bekend gemeente Wijnre, sectie G nummer 205, plaatselijk bekend als Klapstraat 2.

Op 26 november 2015 werd daartoe reeds een bestemmingsplan vastgesteld, dat op 12 oktober 2016 door de Raad van State werd vernietigd. Het voorliggende plan, mits gewijzigd vastgesteld met inachtneming van de in Hoofdstuk 4 voorgestelde wijzigingen, herstelt de gebreken op grond waarvan het vorige plan werd vernietigd.

Er zijn niet veel, maar vooral een aantal zeer uitgebreide zienswijzen ingediend. Daarop is zorgvuldig en gedetailleerd ingegaan, teneinde te bewerkstelligen dat het plan de toets der kritiek van de Raad van State deze keer met grootst mogelijke kans zal kunnen doorstaan.

2. ONTVANGEN ZIENSWIJZEN & ONTVANKELIJKHEID

De openbare kennisgeving over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'IJsboerderij Klapstraat 2 Wijlre' heeft plaatsgevonden middels:

1. Publicatie in de Staatscourant van 21 december 2016;
2. Publicatie in het plaatselijke weekblad 1Gulpen-Wittem van 21 december 2016;
3. De elektronische kennisgeving op de website van de gemeente Gulpen-Wittem op 21 december 2016.

Met ingang van 22 december 2016 tot en met 1 februari 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'IJsboerderij Klapstraat 2 Wijlre' met bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Tegen voornoemd ontwerpbestemmingsplan zijn 5 zienswijzen ingediend, door:

1. **J.A. Verton & M.M. Saive, Scheulderdorpstraat 4 , 6307 PC Scheulder**
Ontvangen : 2 februari 2017 (I.17.00387) en 3 februari 2017 (I.17.00416)
Gedateerd : 30 januari 2017
2. **Drs. W.A.J.M. Geenen, W. Smeets & Fam. Droeghaag, Valkenburgerweg resp. 99A, 91C en 91D, 6321 GC Wijlre**
Ontvangen : 2 februari 2017 (I.17.00388) en 3 februari 2017 (I.17.00416)
Gedateerd : 30 januari 2017
3. **SRK Rechtsbijstand namens heren P.J.H. Thiessen & H.M. Deguelle, Valkenburgerweg resp. 87 en 48, 6321 GC Wijlre**
Ontvangen : per fax 31 januari 2017 (I.17.00342 & I.17.00343) en afschrift van I.17.00342 per post op 1 februari 2017 (I.17.00355)
4. **M. Rosenboom, R. Somers, M. Sluijsmans, & R. van. Wissen, Klapstraat nrs. resp. 5a, 6, 7, & 15, 6321 RA Wijlre**
Ontvangen : 1 februari 2017 (I.17.00354)
Gedateerd : 31 januari 2017
5. **Dhr. A.H. Heeman & mw. M.H.S.A. Heeman – Sour, Markt 45, 4841 AA Prinsenbeek (I.17.00291)**
Ontvangen : 26 januari 2017 (I.17.00291)

Alle zienswijzen zijn aldus tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Met betrekking tot zienswijzen hiervoor genummerd 1 en 5 is gezien de afstand van de respectievelijke woningen van desbetreffende indieners niet duidelijk in welk belang zij door het bestemmingsplan zouden worden getroffen. Dit staat niet in de weg aan het indienen van zienswijzen. De ontvankelijkheid van een toekomstig beroep bij de Raad van State zal echter tijdens de gemeente kunnen worden betwist op grond van het ontbreken van een redelijk belang bij het beroep.

Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg hebben op 30 januari 2017 per e-mail van drs. M.G.P.I. Arts (Clustermanager Ruimte) te kennen gegeven in het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding te zien om zienswijzen in te dienen.

Navolgend zal worden ingegaan op de inhoud van de zienswijzen.

3. ZIENSWIJZEN

3.1. J.A. Verton & M.M. Saive, Scheulder Dorpsstraat 4 , 6307 PC Scheulder

De zienswijze van indieners heeft een andere mening over een aantal aspecten, welke aspecten allen van een aantal daaronder liggende argumenten zijn voorzien. Het gaat om de volgende onderwerpen:

1. Onzorgvuldige publicatie
2. Ongeoorloofde afwijking van beleid
3. Onvoldoende parkeergelegenheid
4. Geluidhinder

Navolgend zal op deze aspecten in al hun onderdelen worden ingegaan.

3.1.1. Onzorgvuldige publicatie

Indieners achten de publicatie van het ontwerpbesluit om de volgende redenen onzorgvuldig:

1. De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op de website van de gemeente en in het weekblad 1Gulpen-Wittem zou ten onrechte niet vermelden dat het gaat om een ontwerpbestemmingsplan. Er zou ten onrechte worden gesproken over een reparatieplan. Het plan dat beoogd wordt gerepareerd is echter in zijn geheel door de Raad van State vernietigd. Er is dus geen sprake van een reparatieplan, maar een nieuw ontwerpbestemmingsplan.
2. Het publicatiedocument zou ten onrechte vermelden dat zienswijzen dienen te worden gericht aan B&W in plaats van aan de gemeenteraad, in tegenstelling tot hetgeen artikel 3.8 Wro daarover bepaalt.
3. De toelichting op het ontwerpbesluit op de gemeentelijke website wijkt af van de toelichting op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vorenstaande punten worden navolgend besproken.

3.1.1.1. Ad 1 – Reparatieplan versus ontwerpbestemmingsplan

Zowel de publicatie op de website als de publicatie in de Staatscourant stellen duidelijk dat het gaat om een ontwerpbestemmingsplan. Op dat punt is de zienswijze aldus incorrect.

De kennisgeving in weekblad 1Gulpen-Wittem (editie week 51, 21 dec 2016) vermeldt inderdaad dat het gaat om een reparatie van het door de Raad van State vernietigde bestemmingsplan. Dat is echter feitelijk correct. Ook een “reparatieplan” is immers juridisch een ontwerpbestemmingsplan. Verder blijkt dit ook voldoende duidelijk uit de publicatiestukken, waarin herhaaldelijk wordt gesproken over een ontwerpbestemmingsplan. Voorts is in alle kennisgevingen en publicaties aangegeven dat er zienswijzen kunnen worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, waardoor ook daarover geen misverstand kan bestaan.

Dat het oorspronkelijke besluit is vernietigd, waardoor het voorgaande bestemmingsplan ter plaatse vigeert doet aan vorenstaande niet af. Het argument dat het vanwege die integrale vernietiging zou gaan om een ontwerpbesluit snijdt geen hout. Immers, ook indien er sprake zou zijn van een deels nog wel geldend nieuw bestemmingsplan, dat thans zou worden gerepareerd, zou dat reparatieplan juridisch evengoed een ontwerpbestemmingsplan zijn, waarvoor aldus dezelfde procedure geldt als thans het geval is. Het gebruik van de term “reparatie(plan)” is dus (op zichzelf) niet onzorgvuldig.

Wat wel verwarrend zou kunnen werken is dat in 1Gulpen-Wittem van week 51 een algemene beschrijving van de openstaande rechtsmiddelen staat. Daarin staat dat zienswijzen kunnen worden ingediend bij het college van B&W, tenzij het een zienswijze tegen een ontwerpbestemmingsplan betreft, in welk laatste geval de zienswijzen aan de gemeenteraad dienen te worden gericht. Aangezien in de kennisgeving de term “ontwerpbestemmingsplan” niet wordt gebruikt zou ten onrechte de indruk kunnen ontstaan dat de zienswijze bij het College zou moeten worden ingediend. Dit leidt echter (op zichzelf) niet tot benadeling van reclamant, aangezien het College zienswijzen dient door te zenden aan de gemeenteraad. Dit wordt onderstreept door het feit dat de zienswijze van reclamant in goede orde is ontvangen.

Het zou niettemin beter zijn geweest indien het kopje “Bestemmingsplan” in 1Gulpen-Wittem bijvoorbeeld “(Ontwerp) bestemmingsplan” zou zijn genoemd en de kennisgeving ook duidelijk zou hebben gesteld dat het in casu gaat om een ontwerpbestemmingsplan nu dat een vermijdbare foutkans zou uitsluiten. Het gaat te ver om in dezen (op zichzelf) te spreken van onzorgvuldigheid.

Echter, hoewel hiertegen geen zienswijze is gericht, blijken zowel de wekelijkse uitgave van 1Gulpen-Wittem als de publicatie in de Staatscourant de verkeerde postcode bij de postbus van het College te vermelden. Feitelijk is dat dezelfde postbus als die van de gemeenteraad. Deze heeft dus dezelfde postcode, te weten 6270 AB. In 1Gulpen-Wittem en de Staatscourants staat echter “5270 AB” als postcode vermeld. Dit zou tot verkeerde bezorging van zienswijzen en daardoor wel tot eventuele benadeling van belanghebbenden kunnen leiden. Dit dient voor toekomstige uitgaven van 1Gulpen-Wittem te worden gecorrigeerd en is op zichzelf onzorgvuldig. De kans op fouten in verband hiermee wordt versterkt door vorenstaande kleine onvolkomenheden die dus weliswaar op zichzelf niet tot een oordeel van onzorgvuldigheid leiden, maar die in samenhang met de foute postcode de mate van onzorgvuldigheid wel vergroten.

3.1.1.2. Ad 2 – Zienswijzen aan B&W i.p.v. aan gemeenteraad

Onderaan de pagina van de publicatie 1Gulpen-Wittem week 51 staat het volgende:

“Zienswijze | Het ontwerpbesluit ligt voor een bepaalde termijn in het gemeentehuis ter inzage. Binnen deze termijn kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen (een reactie) indienen. Schriftelijke zienswijzen kunt u sturen naar het college van B&W (postbus 56, 5270 AB Gulpen). Heeft uw zienswijze betrekking op een ontwerpbestemmingsplan? Dien deze dan schriftelijk in bij de Gemeenteraad (Postbus 56, 6270 AB Gulpen)”

In vorenstaande tekst wordt specifiek de term ontwerpbestemmingsplan gebruikt. Die term komt in de sectie waarin de verschillende besluiten worden bekendgemaakt niet terug. Dit kan de onterechte indruk wekken dat de zienswijzen betreffende het onderhavige besluit dienen te worden ingediend bij het college van B&W en niet bij de gemeenteraad, aangezien niet duidelijk is dat het gaat om een ontwerpbestemmingsplan, zoals ook bij de reactie ad 1 beschreven.

Het publicatiedocument stelt conform de Wro dat zienswijzen bij “de Gemeenteraad” kunnen worden ingediend. De zienswijze kan op dit punt dus niet worden gevolgd.

Dat publicatie in de Staatscourant, vermeldt echter dat

“Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem, postbus 56, 5270 AB Gulpen”.

Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplannen dienen te worden ingediend bij de gemeenteraad. Vorenstaander is aldus incorrect en dus onzorgvuldig. Deze onzorgvuldigheid zal op zichzelf niet tot benadeling van belanghebbenden leiden, in verband met de wettelijke doorzendplicht. Echter, in combinatie met de vermelding van de verkeerde postcode bij de postbus van het College, zoals vorenstaand onder 3.1.1.2. beschreven zou dit tot verkeerde bezorging van zienswijzen en daardoor wel tot eventuele benadeling van belanghebbenden kunnen leiden. Dit is onzorgvuldig en dient voor toekomstige uitgaven van 1Gulpen-Wittem te worden gecorrigeerd.

Er is geen aanleiding om te vermoeden dat er daadwerkelijk sprake is geweest of zal zijn van benadeling van indieners. Hun zienswijze is immers in goede orde ontvangen. Het ontwerp behoeft niet te worden aangepast. Publicatie dient toekomstig wel te worden verbeterd (zie Conclusies betreffende zorgvuldigheid publicatiewijze).

3.1.1.3. Ad 3 – Verschillende toelichtingen op resp. gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl

Op de gemeentelijke website is een toelichting op het ontwerpbestemmingsplan de dato 4 februari 2015 te downloaden, waarop in rode letters de indicatie “ontwerp” op de omslag staat. De toelichting welke kan worden gedownload via www.ruimtelijkeplannen.nl is gedateerd op 13 december 2016. Vergelijking van de inhoudsopgaven van de beide documenten toont aanzienlijke verschillen in de indeling. Het heeft er alle schijn van dat een verouderde versie van de toelichting is gepubliceerd via de gemeentelijke website.

Op pagina waarop op de website van de gemeente Gulpen-Wittem de planstukken van bestemmingsplannen zijn te downloaden bevindt zich onderaan de pagina een knop ‘Archief’. Wanneer je daarop klikt kom je op een pagina met kennelijk gearcheerde planstukken. Bovenaan staat een gearcheerde versie van het ontwerpbestemmingsplan ‘IJsboerderij Klapstraat 2 Wijlre’. Deze blijkt een plantoelichting de dato 1 december 2016 te bevatten.

Dit alles is onzorgvuldig. Bij de bekendmaking van het definitieve plan dienen via alle publicatiekanalen dezelfde, juiste planstukken te worden gepubliceerd.

3.1.1.4. Conclusie betreffende zorgvuldigheid publicatiewijze & aanbevelingen

Het ontwerpbesluit is onzorgvuldig gepubliceerd op de volgende punten:

1. Niet op zorgvuldige (duidelijke) wijze is bekend gemaakt bij wie zienswijzen dienen te worden ingediend, bij het College of bij de Raad. Beide zijn vermeld in/op verschillende publicatiestukken/-plaatsen. Bij publicatie van het definitieve plan dienen de rechtsmiddelen eenduidig via alle kanalen te worden vermeld.
2. De beschrijving van het soort besluit (zijnde een ontwerpbestemmingsplan) ontbreekt in weekblad 1Gulpen-Wittem, hetgeen in combinatie met de beschrijving van de wijze van

indienen van zienswijzen onduidelijkheid creëert. Het verdient aanbeveling in alle publicaties over “ontwerpbestemmingsplan” te spreken, waar daarvan sprake is.

3. De postcode van de postbus van het College is zowel in 1Gulpem-Wittem als de Staatscourant verkeerd gepubliceerd, hetgeen tot verkeerde bezorging van zienswijzen zou kunnen leiden, mede gelet op 1 en 2. De correcte postcode dient voortgaande bij publicatie te worden vermeld.
4. Er is een verouderde toelichting op het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd via de gemeentelijke website. Via alle publicatie dienen dezelfde, juiste planstukken te worden gepubliceerd.

Er is niet gebleken dat indieners door de onzorgvuldigheden benadeeld zouden zijn, met name nu zij tijdig een zienswijze hebben weten in te dienen bij het correcte bestuursorgaan. Er is in dit verband geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp. Wel verdient het aanbeveling om vorenstaande bij toekomstige publicaties, waaronder die van het definitieve plan, in acht te nemen en de geconstateerde onzorgvuldigheden daarbij uit te sluiten.

3.1.2. Afwijking van horecabeleid en structuurvisie

Het ontwerpbestemmingsplan wijkt af van:

1. het door de gemeente gevoerde horecabeleid en;
2. de intergemeentelijke structuurvisie.

Indieners zijn van mening dat afwijking van voornoemde niet zou zijn toegestaan. Navolgend zal hierop worden ingegaan.

3.1.2.1. *Ad 1 – Afwijking van horecabeleid*

Indieners laken het feit dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan afwijkt van het gemeentelijke horecabeleid. Zij achten de in dat verband opgenomen passages in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende toereikend teneinde deze afwijking te motiveren.

In dit verband zij ten eerste gewezen op de bewoording van het in het bestemmingsplan “Kern Wijlre” opgenomen horecabeleid zelf (§ 7.12 plantoelichting ‘Kern Wijlre’), als ook verwoord in paragraaf 4.3.1 van de toelichting op het ontwerp. Daarin staat dat horeca “*hoofdzakelijk*” is toegestaan in de bestemming “Centrum –1”. Horecagelegenheden buiten die bestemming zijn aldus niet categorisch beleidsmatig uitgesloten. Dit blijkt tevens uit het in de toelichting aangehaalde uitgangspunt dat een bescheiden uitbreiding acceptabel is in verband met “nieuwe ontwikkelingen”. Er is sprake van een enkele horecagelegenheid met een specifiek karakter welk specifieke karakter op de te bestemmen locatie beter tot zijn recht komt dan in de dorpskern. Dit is in de toelichting afdoende gemotiveerd.

De gemeente heeft verder de bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen zo het de gemeente goedgeeft, mits daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente stelt zich op het standpunt dat dit in casu het geval is en dat dit afdoende in de toelichting is onderbouwd. Indieners voeren in dit verband in losse termen nog argumenten aan in de sfeer van overlast. Daarop wordt navolgend ingegaan in het kader van de desbetreffende specifieke onderdelen van de zienswijze betreffende met name parkeer- en geluidsoverlast. Voor nu wordt volstaan met de algemene opmerking dat met deze aspecten afdoende wordt rekening gehouden in de toelichting, waarin tevens rekening is gehouden met de in de uitspraak van de Raad van State

(201600406/1/R1) opgenomen kritiekpunten welke hebben geleid tot de vernietiging van het eerder vastgestelde bestemmingsplan “Klapstraat 2”.

3.1.2.2. Ad 2 – Afwijking van de intergemeentelijke structuurvisie

Indieners zijn van mening dat er met het nieuwe ontwerpbesluit op ongeoorloofde wijze zou worden afgeweken van de intergemeentelijke structuurvisie. De Raad van State zei hierover in het kader van het eerdere vernietigde bestemmingsplan het volgende:

“4.3. De Afdeling stelt voorop dat de intergemeentelijke structuurvisie van Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul niet verbiedt om een horecagelegenheid in een woonomgeving te vestigen (...). Het vestigen van een horecagelegenheid buiten de centrale delen van de kern of de aanloopstraten naar deze gebieden moet op grond van dit beleid goed worden gemotiveerd.”

Uit deze passage blijkt reeds dat de onderhavige structuurvisie niet categorisch in de weg staat aan de vestiging van een horecagelegenheid buiten de kern, zolang dit maar goed wordt gemotiveerd. Dat is in lijn met art. 4:84 Awb en de jurisprudentie daaromtrent. Op grond van art. 4:84 Awb is het toegestaan om af te wijken van beleidsregels indien

“dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.”

In uitspraak 200403595/1 van de Raad van State, later bevestigd in bijvoorbeeld 201100085/1/H1 en 201208928/1/A3, is verduidelijkt dat “bijzondere omstandigheden” in dit verband omstandigheden zijn:

“waarmee bij de totstandkoming van het beleid geen rekening is gehouden en welke daarin derhalve niet zijn verdisconteerd”.

Met vorenstaande in lijn is de hierboven onder 3.1.2.1. aangehaalde beleidsregel in het bestemmingsplan “Kern Wijlre”, die afwijking mogelijk maakt in verband met “nieuwe ontwikkelingen”.

In casu is sprake van dergelijke nieuwe ontwikkelingen c.q. bijzondere omstandigheden. Een horecagelegenheid volgens het in de toelichting omschreven concept “ijsboerderij” is niet mogelijk in de kern, zoals eveneens in de toelichting toegelicht. Hiermee was bij het opstellen van het beleid geen rekening gehouden. Afwijking van het in de structuurvisie vervatte beleid is dus toegestaan indien vasthouden aan het beleid voor betrokken belanghebbenden gevolgen zou hebben die onevenredig zouden zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Enerzijds dient ter zake te worden geconstateerd dat een vasthouden aan het beleid met zich zou meebrengen dat de onderneming van belanghebbende ondernemer volgens het concept “ijsboerderij” feitelijk onmogelijk zou worden gemaakt. Anderzijds zou verwezenlijking van de met het beleid te dienen doelen – hoofdzakelijk het voorkomen van overlast in woonomgevingen – blijkens het door de gemeente uitgevoerde onderzoek niet worden geschaad door van het beleid af te wijken, door de ijsboerderij toe te staan. Een vasthouden aan het beleid kan zo bezien dan ook niet worden gerechtvaardigd. De gemeente is op grond van art. 4:84 Awb in beginsel verplicht om ten gunste van de aanvrager van de bestemmingsplanwijziging van het beleid af te wijken.

De Raad van State heeft in dat verband wel aangegeven dat het bijzondere karakter van de horecagelegenheid onvoldoende tot uitdrukking kwam in de planregels van het eerdere, door haar vernietigde bestemmingsplan. Daardoor werd de planologische mogelijkheid gecreëerd om toekomstig ook een reguliere horecagelegenheid in het plangebied te vestigen, waarvoor de bijzondere omstandigheden die de grondslag vormden voor de afwijkingsbevoegdheid niet zouden gelden. Dat heeft uiteindelijk geleid tot vernietiging van het eerdere bestemmingsplan. Om hieraan tegemoet te komen is in de planregels thans opgenomen dat in het plangebied enkel een ijsboerderij mag worden gevestigd, waardoor geen mogelijkheid meer bestaat dat er toekomstig een reguliere horecagelegenheid in het plangebied zou worden gevestigd. Daarmee is aan het bezwaar van de Raad van State effectief tegemoetgekomen.

Afwijking van de intergemeentelijke structuurvisie is in het voorliggende ontwerp aldus afdoende gemotiveerd.

3.1.2.3. Conclusie inzake afwijking van horecabeleid en structuurvisie

Er wordt met het ontwerpbestemmingsplan op rechtmatige en juridisch afdoende gemotiveerde wijze van horecabeleid en structuurvisie afgeweken.

Er is in dit verband geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp.

3.1.3. Onvoldoende parkeergelegenheid

Indieners dragen de volgende argumenten aan tegen het door in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan opgenomen standpunt ter zake van parkeergelegenheid.

1. In de “Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem, waarnaar wordt verwezen, is geen parkeernorm voor een ijsboerderij vermeld. Daarom zijn de parkeernormen niet (onvoldoende) geregeld.
2. De normen voor “café, discotheek, cafetaria” zouden ten onrechte voor de ijsboerderij zijn gehanteerd, nu de in de toelichting gestelde vergelijking daarmee niet zou opgaan. De gemiddelde verblijfsduur zou veel langer zijn dan die van een cafetaria. Volgens ABRvS 201600406/1/R1 dient te worden rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden.
3. De parkeernormen in voornoemde Beleidsnota zijn gebaseerd op CROW-publicatie 182 uit 2004. Deze is achterhaald door CROW 2012. Van laatstgenoemde diende gebruik te worden gemaakt.
4. Er is in de planregels niets geregeld met betrekking tot toekomstige beleidswijzigingen.
5. Er is ten onrechte geen rekening gehouden met gasten buiten de bebouwing, met name op het terras, die ook parkeerbehoefte genereren.

3.1.3.1. Ad 1 en 2 – De toegepaste parkeernorm

Het is niet nodig om voor iedere soort en ondersoort horecagelegenheid een aparte parkeernorm te definiëren. De ijsboerderij is enkel bijzonder vanwege de combinatie van een agrarisch bedrijf met een horecagelegenheid. De horecagelegenheid zelf is niet zodanig verschillend van andere horecagelegenheden dat daarvoor een aparte parkeernorm dient te worden gedefinieerd.

In het onderhavige geval is gekozen voor toepassing van de norm “café, discotheek, cafetaria”. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is die keuze afdoende gemotiveerd.

De zienswijze gaat uit van het uitgangspunt dat de gemiddelde verblijfsduur in een cafetaria in het algemeen korter is dan die in een ijsboerderij. Dit betreft echter een ongefundeerde aanname. De toegepaste categorie omvat bovendien niet alleen cafetaria, maar ook cafés en discotheken.

De parkeerbehoefte is voorts vastgesteld aan de hand van een zorgvuldig vastgestelde in beleid vastgelegde en binnen de gemeente Gulpen-Wittem algemeen toegepaste parkeernorm per 100 m² bvo en aldus deugdelijk onderbouwd.

3.1.3.2. Ad 3 – De in het parkeerbeleid gehanteerde kengetallen

De in het parkeerbeleid van 2008 gehanteerde normen zijn gebaseerd op CROW publicatie 182 uit 2004. Inmiddels kwam weliswaar de nieuwe publicatie 317 uit in 2012. De gemeente is echter niet gehouden om bij iedere revisie van de CROW-kengetallen een nieuw parkeerbeleid op te stellen of het bestaande beleid te actualiseren op basis van de nieuwe kengetallen. Deze kengetallen hebben immers geen de gemeente bindende status. Van belang is slechts of het beleid in de praktijk volstaat om de parkeerbehoefte af te stemmen op de parkeerdruk. Dat is het geval.

Zoals ook door de ABRvS vastgesteld in uitspraak 201600406/1/R1 (ro. 10.6) zijn de CROW 2012 kengetallen voor de categorie café en cafetaria, net als in het parkeerbeleid, 5,0. Het parkeerbeleid is dus ook om die reden actueel en was dus een goede basis voor de vaststelling van de parkeerbehoefte.

3.1.3.3. Ad 4 – Toekomstige beleidswijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan houdt rekening met de Awb, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, vigerend beleid en ABRvS-uitspraak 201600406/1/R1. De zienswijze maakt niet duidelijk welke toekomstige beleidswijzigingen indieners voor ogen staan en hoe daarmee in hun ogen rekening dient te worden gehouden. Daar kan dus niet inhoudelijk op worden gereageerd.

3.1.3.4. Ad 5 – Invloed van het terras op de parkeerbehoefte

In de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van een parkeernorm per 100 m² bvo. Bij de bvo-cijfers is geen rekening gehouden met het terras, omdat de rekenwijze van het bvo een standaard is die ook is vastgelegd in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan:

*“1.24 brutovloeroppervlak
oppervlakte van het gebied dat wordt begrensd door de buitenomtrek van de omringende
opgaande scheidingsconstructies, gemeten op vloerniveau.”*

Het terras heeft geen omringende opgaande scheidingsconstructie en is om die reden niet meegenomen in de rekenwijze. Alle bestaande bebouwing is gemeten op de wijze zoals voorgeschreven in artikel 1.24, inclusief de beoogde tochtsluis (doorgang). Dat betekent dat ook vloeroppervlak dat feitelijk niet gebruikt wordt voor het vergasten van bezoekers in de berekening is meegenomen. Er is dan sprake van een bvo van 500 m², op basis waarvan de parkeerbehoefte is berekend.

Indien het terras wel wordt meegenomen in de berekening van het bvo, dan levert de in de planregels gemaximaliseerde oppervlakte van 150 m² terras een extra parkeerdruk van 7,5 parkeerplaats op. Ook in dat geval voldoen de 35 parkeerplaatsen.

3.1.3.5. Conclusie parkeergelegenheid

De parkeerbehoefte is op zorgvuldige wijze berekend aan de hand van het vigerende beleid op basis van relevante, algemeen aanvaarde kengetallen. De keuze voor de toegepaste norm is in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan afdoende gemotiveerd. De door initiatiefnemer feitelijk reeds gerealiseerde parkeerplaats biedt 35 parkeerplaatsen, 8 parkeerplaatsen, oftewel 29,6% meer dan de berekende norm van 27 parkeerplaatsen. Het plan voldoet derhalve aan de parkeernorm.

Er is op het punt van de parkeerbehoefte geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp.

3.1.4. Onaanvaardbare geluidsoverlast

Indieners werpen de volgende bezwaren op met betrekking tot geluidshinder.

1. Het akoestisch rapport gaat ten onrechte niet uit van maximale planologische mogelijkheden, maar van door initiatiefnemer aangeleverde informatie betreffende de feitelijke c.q. beoogde situatie.
2. In het onderzoek ontbreken ten onrechte essentiële puntbronnen voor aanwezige personen en tuinmachines ter hoogte van dichtbij het perceel van indieners gelegen trottoir en ingang direct naast de hoofdmassa.
3. De planregels verhinderen niet dat zowel binnen als buiten muziek ten gehore wordt gebracht. In het akoestisch onderzoek is dit ten onrechte buiten beschouwing gelaten.
4. Niet alle uitgangspunten van het akoestisch rapport zijn geborgd in de planregels.
5. Het akoestisch rapport gaat voorbij aan geluidsbelasting op naastgelegen percelen 184, 185 en 186 met woonbestemming.
6. Er is in het akoestisch rapport voor vaststelling van het bronvermogen als worst-case ten onrechte uitgegaan van spreken met verheven stem. Er is daarbij ten onrechte geen rekening gehouden met “feestjes” welke kennelijk in de ervaring van indieners wel plaatsvinden en welke in die ervaring gepaard gaan met continu schreeuwen, zingen en bulderend lachen. Het bronvermogen is daarom te laag ingeschat.
7. Ten onrechte wordt in het akoestisch rapport een langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 45 dB(A) toegepast. Dit is een norm die van toepassing is op woningen, welke niet behoort te worden toegepast voor het beoordelen van directe geluidshinder in de tuin.

3.1.4.1. Ad 1, 3, 4 en 6 – Planologische mogelijkheden versus uitgangspunt akoestisch onderzoek

De punten 1 en 4 hebben een andere mening in het algemeen over het feit dat ten onrechte niet de maximale planologische mogelijkheden tot uitgangspunt zouden zijn genomen bij het akoestisch onderzoek. In deze algemene stellingen wordt echter niet verduidelijkt welke uitgangspunten naar de mening van indieners ten onrechte niet planologisch zijn geborgd. Het is dus niet mogelijk om daarover in zijn algemeenheid te oordelen, mede aangezien niet alle uitgangspunten van het akoestisch onderzoek planologisch relevant zijn c.q. als zodanig behoren te worden geborgd.

Punt 3 heeft een andere mening over het feit dat de mogelijkheid om muziek ten gehore te brengen niet in het onderzoek is meegenomen. Punt 6 heeft een andere mening over de mogelijkheid van het geven van feestjes, welke aanzienlijk meer geluid zouden produceren dan “spreken met verheven stem”. Daarover kan worden gesteld dat – hoewel dat mogelijk in het (verre) verleden wel eens voorgekomen zou kunnen zijn – het niet in de lijn der bedoelingen van de initiatiefnemer of de gemeente ligt om deze situaties te creëren c.q. te vergunnen. Aan de voor het initiatief benodigde vergunningen zullen dan ook voorwaarden worden gekoppeld die de zorgen van indieners zullen wegnemen. Het is ook gebruikelijk om dergelijke voorwaarden vast te leggen in vergunningvoorschriften en niet in bestemmingsplannen.

Dit laat echter onverlet dat in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan en beoordeling van de gegrondheid van zienswijzen tegen een daartoe voorliggend ontwerp dient te worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Feit is dat de planregels geen waarborg in zich dragen tegen geluidhinder door het ten gehore brengen van muziek, hetgeen een waarschijnlijk succesvolle beroepsgrond oplevert. Er zijn immers geen beperkingen in de planregels vervat die deze vorm van geluidhinder uitsluiten. Dat het de bedoeling is om dit via vergunningvoorschriften alsnog te bewerkstelligen is daarbij juridisch irrelevant, nu de planregels de vaststelling van deze voorschriften niet dwingend voorschrijft en het dus juridisch mogelijk blijft om daarvan af te wijken.

Het verdient in het licht van vorenstaande aanbeveling om een planregel op te nemen welke tegemoet komt aan de planologische mogelijkheid van geluidhinder, samenhangend met het ten gehore brengen van muziek, conform de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek. Daartoe zou een strijdig gebruik dienen te worden vastgesteld ter zake van

- a) het ten gehore brengen van versterkte muziek op het terras en;
- b) het binnen ten gehore brengen van versterkte muziek die het niveau van achtergrondmuziek, zijnde muziek waarover zonder stemverheffing een conversatie kan worden gevoerd, overstijgt.

Het is niet nodig en niet opportuun om “feestjes” in zijn algemeenheid planologisch te verbieden.

Ten eerste zijn niet “feestjes” per definitie de oorzaak van hinder, maar geluid. Er wordt niet voor niets gesproken over “geluidhinder” en niet over “feesthinder”. Geluid dient te worden beheerst, niet “feestjes”.

Ten tweede zou een dergelijke regel een zeer moeilijk definitieprobleem met zich meebrengen. Wat is immers nog een feestje en wat niet?

Ten derde is door de verkleining van het plangebied en het plannen van een ruime parkeerplaats en trottoir op eigen terrein van de initiatiefnemer een dusdanige verkleining van het terras het feitelijke gevolg, dat daarop geen “feesten” van betekenis kunnen plaatsvinden. Nu daar op grond van voornoemde voorgestelde planregel ook geen versterkte muziek zal mogen worden afgespeeld en de muziek binnen beperkt dient te blijven tot achtergrondmuziek, is voor vrees voor geluidhinder geen redelijke grond meer aanwezig. De parkeerplaats, het terras en de overige op de verbeelding weergegeven faciliteiten vormen onderdeel van het plan. Daarin kan dus zonder planwijziging ook geen verandering worden gebracht. Het vaststellen van voorgestelde planregel zou aldus op afdoende wijze aan de in de zienswijze vervatte klacht tegemoet komen en de planologische mogelijkheden maximeren conform de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek.

3.1.4.2. Ad 2 – Ontbrekende puntbronnen in het onderzoek

Punt 2 heeft een andere mening over het ontbreken van puntbronnen voor aanwezige personen en tuinmachines ter hoogte van dichtbij het perceel van indieners gelegen trottoir en ingang direct naast de hoofdmassa. Deze worden door indieners “essentieel” genoemd. Dit is echter onjuist om de volgende redenen:

- a) Het bedoelde trottoir is bedoeld als doorgang naar c.q. toegang tot de inrichting. Die plaats zal op het terrein van initiatiefnemer liggen en daarom verder van het perceel van indieners zijn verwijderd dan waar onder het vigerende plan mensen lopen. Het is niet reëel te verwachten dat zich daar mensen zullen ophouden. Voor zover dit wel het geval zou zijn zal dat niet meer zijn dan onder het vigerende plan toegestaan en te verwachten.
- b) Het ontwerpbestemmingsplan maakt niet meer dan onder het vigerende plan mogelijk dat op de bewuste locatie mensen meer dan met gedempte of verheven stem sprekend zullen passeren.

Voor wat betreft de tuinmachines heeft te gelden dat in de planverbeelding geen agrarische activiteiten zijn mogelijk gemaakt bij het trottoir of anderszins dicht bij het perceel van indieners dan nu tot uitgangspunt is genomen. Weliswaar is het mogelijk dat met tuinmachines onderhoud aan de hagen wordt gepleegd. Dit betreft echter geen regelmatig onderhoud. Het gaat daarbij immers om één à twee snoeibeurten per jaar, welke geen significante invloed zullen hebben op de etmaalwaarde. Dergelijk sporadisch normaal incidenteel onderhoud is overigens ook onder de huidige agrarische bestemming reeds te verwachten. Wanneer het plangebied een woonbestemming zou hebben en er dus geen sprake zou zijn van een inrichting, zou dit het eveneens het geval zijn. Een en ander heeft dus geen oorsprong in het plan en bovendien op de akoestische belasting geen invloed van enige betekenis.

Het ontwerp hoeft naar aanleiding van vorenstaande niet te worden aangepast.

3.1.4.3. Ad 5 – Het akoestisch onderzoek gaat voorbij aan de geluidsbelasting op percelen 184, 185 en 186

Indieners hebben geen direct belang bij de percelen 184, 185 of 186. Reeds om die reden kan aan dit onderdeel van de zienswijze voorbij worden gegaan.

Het ontwerp hoeft naar aanleiding van vorenstaande niet te worden aangepast.

3.1.4.4. Ad 7 – Langtijdgemiddelde in de tuin

Aldus indieners ten onrechte zou in het akoestisch rapport een langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 45 dB(A) zijn toegepast op de tuin. Zowel het Activiteitenbesluit milieubeheer, alsook de VNG-handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” 2009 geven echter geen ‘tuinnormen’ enkel ‘gevelnormen’. Dat is begrijpelijk, omdat de belasting op een zekere plaats in de tuin in direct verband staat met een belasting op de gevel. De belasting op de gevel zal te allen tijde iets lager zijn dan in de tuin, omdat de gevel per definitie verder van de geluidbron zal liggen dan de tuin. Valt een belasting in de tuin binnen de gevelnorm, dan valt die belasting op de gevel met zekerheid met een ruimere marge binnen diezelfde norm. Door in de tuin aan de gevelnorm te refereren, wordt in feite dus een strengere norm gehanteerd. Derhalve is bij de berekening van de belasting in de tuin vergeleken met de gevelnorm voor een omgeving type ‘rustige woonwijk’,

waarmee dus een strenge norm is gehanteerd. Dat levert de in onderstaande tabel weergegeven resultaten op.

	Dag		Avond	
	$L_{Ar,LT}$ dB(A)	L_{Amax} dB(A)	$L_{Ar,LT}$ dB(A)	L_{Amax} dB(A)
Grenswaarde gevel	50	70	45	65
Berekend op gevel	45	61	40	59
Berekend in tuin	47	64	39	56

Zowel de maximale als de langtijdgemiddelde geluidsniveaus in de tuin blijven bij de representatieve bedrijfssituatie zowel overdag als 's avonds ruimschoots binnen de gevelgrenswaarden. In de representatieve bedrijfssituatie is derhalve geen aantasting van het woon- en leefklimaat te verwachten.

Het ontwerp hoeft naar aanleiding van vorenstaande niet te worden aangepast.

3.1.4.5. Conclusie geluidhinder

De zienswijze dat de planregels de in het akoestisch onderzoek tot uitgangspunt genomen gegevens niet borgen is juist. Dit kan worden verholpen door een planregel op te nemen welke een strijdig gebruik vaststelt ter zake van:

- het ten gehore brengen van versterkte muziek op het terras en;
- het binnen ten gehore brengen van versterkte muziek die het niveau van achtergrondmuziek, zijnde muziek waarover zonder stemverheffing een conversatie kan worden gevoerd, overstijgt.

Voor het overige is het plan op correcte wijze ontworpen en treffen de in de zienswijze vervatte klachten geen doel.

3.1.5. Conclusie zienswijze

Enkel § 3.1.4.1 betreffende geluidhinder geeft in deze zienswijze aanleiding het ontwerp te wijzigen.

3.2. Drs. W.A.J.M. Geenen, W. Smeets & Fam. Droeghaag, Valkenburgerweg resp. 99A, 91C en 91D, 6321 GC Wijlre

De in de zienswijze van Geenen, Smeets en Droeghaag vervatte klachten luiden als volgt:

1. Het onderscheid tussen de bestemming “ijsboerderij” en andere vormen van horeca is kunstmatig. Feitelijk zal de ijsverkoop zeer seizoensgebonden zijn en zullen de bedrijfsactiviteiten vooral bestaan uit reguliere horeca, behoudens het seizoen voor ijsverkoop. Er is aldus onvoldoende draagkracht voor het afwijken van de intergemeentelijke structuurvisie van Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul, inhoudende dat horecagelegenheden zoveel mogelijk in de centrale delen van de kern en de aanloopstraten naar deze gebieden dienen te worden gerealiseerd.
2. Er is geen dwingende reden om voor de locatie van de ijssalon een uitzondering te maken van het vigerende bestemmingsplan. De argumenten die gelden voor de ijssalon gelden immers voor bijna elke activiteit die in een natuurlijke omgeving wordt uitgeoefend. Ook de andere argumenten (ambachtelijke bereiding, eigen tuin, ruimte) zijn niet van dien aard dat ze een uitzondering op de algemene regel rechtvaardigen.
3. De precedentwerking van de beslissing zal grote gevolgen hebben. Wat als er een soortgelijk verzoek zou worden gedaan om in een voormalige boerderij bijvoorbeeld een fritesboerderij, pannenkoekenboerderij of vlaboerderij te mogen vestigen?

Navolgend zal op deze zienswijzen per onderdeel worden ingegaan.

3.2.1. Ad 1 – Het onderscheid tussen een ijsboerderij en andere horeca

De argumentatie van indieners inzake het beweerdelijk relatief kleine aandeel van de ijsverkoop, waardoor feitelijk sprake zou zijn van reguliere horeca en het bestemmingsplan derhalve niet volgens het ontwerp kan worden vastgesteld gaat niet op om de volgende redenen:

1. De raad dient bestemmingsplannen vast te stellen op basis van een goede ruimtelijke ordening. Het horecaconcept zoals dat door initiatiefnemer is bedacht kan enkel op een locatie buiten de reguliere horecazone worden vormgegeven, in verband met de benodigde geschikte locatie waar zowel voldoende ruimte is voor een horecaonderneming als voor de daarvoor bestemde kweek/teelt van ingrediënten. Dat die kweek/teelt seizoensgebonden is is geen doorslaggevend argument dat noopt tot de conclusie dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
2. De ijsverkoop gaat het hele jaar door. Deze wordt in de winter gewoon voortgezet met de voorraden die gedurende het kweek-/teeltseizoen worden aangelegd.
3. Het aandeel van de ijsverkoop is zowel gedurende als buiten het seizoen aanzienlijk. Er is dus geen sprake van een “klein aandeel” van de ijsverkoop in het horecaconcept.
4. De afwijking van het beleid is in de toelichting op het ontwerp deugdelijk gemotiveerd. Vorenstaande uiteenzetting ondersteunt deze motivering.

Het ontwerp behoeft naar aanleiding van vorenstaande niet te worden aangepast.

3.2.2. Ad 2 – Geen dwingende reden voor afwijking van het bestemmingsplan

Dit onderdeel van de zienswijze gaat uit van een verkeerde rechtsopvatting. Er behoeft geen sprake te zijn van een “dwingende reden” om te mogen afwijken van beleid. De norm voor het afwijken van beleid is vervat in art. 4:84 Awb:

“Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.”

In casu is enerzijds sprake van een in het beleid opgenomen mogelijkheid tot afwijking en anderzijds van de bijzondere omstandigheden welke worden benoemd in art. 4:84 Awb. Verder zij verwezen naar § 3.1.2.

Er is in dezen geen aanleiding tot wijziging van het ontwerp.

3.2.3. De gevolgen van precedentwerking

Aanvragen van ruimtelijke (of andere) besluitvorming dienen per geval te worden beoordeeld in het licht van alle daarbij betrokken belangen. De gemeente heeft in het algemeen de taak en de bevoegdheid om de bestemmingsplannen vast te stellen, waarbij het leidende gegeven te allen tijde is dat er sprake dient te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dat daarvan in dit geval naar het oordeel van de gemeente sprake is, betekent niet dat dat bij een soortgelijk verzoek eveneens het geval zal zijn. Dat zal alsdan worden beoordeeld. Tegen (voorgenomen) besluiten zullen alsdan zienswijzen kunnen worden ingediend en rechtsmiddelen ingesteld door belanghebbenden. Dat staat dus los van het onderhavige plan.

Er bestaat hierin geen aanleiding om het plan te wijzigen.

3.2.4. Conclusie zienswijze

Het ontwerp behoeft naar aanleiding van deze zienswijze niet te worden gewijzigd.

3.3. SRK Rechtsbijstand namens heren P.J.H. Thiessen & H.M. Deguelle, Valkenburgerweg resp. 87 en 48, 6321 GC Wijlre

De zienswijze van Thiessen en Deguelle formuleert klachten ten aanzien van de volgende onderwerpen:

1. Onevenredig aantasting woon- en leefomgeving
2. Onzorgvuldige publicatie
3. Ongeoorloofde afwijking van beleid
4. Mogelijkheid van intensivering
5. Geluidhinder
6. Verkeerde toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking
7. Verkeer/parkeren
8. Bodemverontreiniging
9. Financiële uitvoerbaarheid
10. Overige punten

De categorie “Overige punten” is een verzameling van 10 klachten, al dan niet met verschillende onderdelen.

Voorts hebben indieners nog een aanvulling op de zienswijze doen toekomen, gedateerd op 30 januari 2017. Hierop zal in §

3.3.1. Ad 1 – Onevenredige aantasting woon- en leefomgeving

De horeca-activiteiten behoren aldus indieners ook in afgeslankte vorm niet thuis in het gebied. Deze zouden de woon- en leefomgeving op onevenredige wijze aantasten. De klacht is niet nader gespecificeerd.

In het algemeen kan hierover niet meer worden gesteld dan dat er ter zake van het ontwerpbestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Van onevenredige aantasting van woon- en leefomgeving is geen sprake. Er wordt op basis van een zorgvuldige belangenafweging afgeweken van beleid – waarover onderstaand meer – en ook de wijze waarop dit gebeurt is zorgvuldig, waarbij rekenschap wordt gegeven aan alle betrokken belangen, waarop onderstaand specifiek wordt ingegaan voor zover daarover specifieke zienswijzen zijn geformuleerd.

Het ontwerp hoeft naar aanleiding van dit onderdeel niet te worden aangepast.

3.3.2. Ad 2 – Gebrekkige publicatie

Indieners laken dat er

1. geen sprake is van de reparatie van een bestemmingsplan, zoals de publicatie vermeldt, maar van een nieuw ontwerpbesluit waarop zienswijzen kunnen worden gegeven en dat er;
2. twee verschillende versies van de toelichting zijn gepubliceerd.

De zienswijze heeft een andere mening hierover deels terecht. Verwezen zij naar de § 3.1.1. Het ontwerp hoeft naar aanleiding van een en ander niet te worden aangepast.

3.3.3. Ad 3 – Ongeoorloofd afwijken van beleid

Het concept inhoudende ambachtelijke ijsbereiding kan aldus indieners ook op een andere locatie worden ingevuld. Het concept is volgens indieners dus een oneigenlijke grond voor afwijking van het beleid.

Vorenstaande gaat voorbij aan het feit dat het horecaconcept gecombineerd wordt met een agrarische component, inhoudende dat de ingrediënten voor (onder andere) de ijsbereiding in het plangebied worden gekweekt en geteeld. Het is de combinatie van agricultuur en horeca die een maatwerklocatie vereist, welk in de kern niet voorhanden is. Dit is de grondslag voor afwijking van het beleid. Voor de verdere onderbouwing van die afwijking zij verwezen naar § 3.1.2.

Het ontwerp hoeft naar aanleiding van vorenstaande niet te worden aangepast.

3.3.4. Ad 4 – Mogelijkheid van intensivering

Indieners vrezen voor verdere intensivering, in weerwil van het ontwerp en de toelichting daarop. Zij dragen hiertoe de volgende argumenten aan.

- a. Het college (bedoeld zal zijn: de raad) verbiedt verdere intensivering van de activiteiten, maar kan dat niet beoordelen, omdat niet wordt vastgesteld wat de intensiteit van de huidige activiteiten is. Het bouwvlak laat bovendien ruimte voor verdere uitbreiding.
- b. De kavels 185 en 186 zijn in bezit van initiatiefnemer. Er wordt dus wel ruimte gelaten voor intensivering. Er dient daarbij rekening te worden gehouden met maximale planologische mogelijkheden. Op basis van de Beleidsnota parkeren kan bij gebrek aan parkeerruimte vrijstelling worden verleend voor het parkeren op eigen privéterrein.
- c. Illegale activiteiten worden thans gelegaliseerd, omdat op de begane grond 60 m² thans privéruimte zou worden ingevuld met een horecabestemming en in de boomgaard bezoekers zouden kunnen verblijven.

3.3.4.1. Ad a – Huidige intensiteit en ruimte voor intensivering binnen het bouwvlak

Deze zienswijze lijkt te zijn gebaseerd op het argument dat er binnen het bouwvlak nog feitelijke ruimte is voor functieveranderingen en eventuele nieuwbouw. Dit gaat echter voorbij aan het feit dat planologische mogelijkheden in planregels en verbeelding zijn gefixeerd op de huidige feitelijke situatie:

- Het horeca – en detailhandel-bvo is gefixeerd op 500 m². Feitelijk is dit bvo reeds maximaal ingevuld op de droge doorgang naar de spoelkeuken na, welke op het totale bvo en de daarop gebaseerde parkeerbehoefte geen invloed van betekenis heeft. Ingebruikname van de droge doorgang zal gezien de aard daarvan bovendien niet tot verkeersintensivering leiden.
- De openingstijden van keuken en terras zijn gemaximeerd conform de huidige feitelijke situatie.

De verkeersgeneratie zal dus niet wijzigen ten opzichte van de feitelijke situatie. Parkeergelegenheid is daarop planologisch afgestemd, op basis van een goed parkeerbeleid. Intensivering van zowel verkeer als parkeerdruk zijn dus planologisch uitgesloten.

Wanneer de in § 3.1.4.1. voorgestelde planregel ter zake van het ten gehore brengen van muziek zal worden opgenomen zal ook intensivering van geluidhinder door muziek planologisch zijn geblokkeerd.

Er is dus in het geheel geen intensivering van en als gevolg van de activiteiten te verwachten.

Het ontwerp hoeft naar aanleiding van vorenstaande niet te worden aangepast.

3.3.4.2. Ad b – Uitbreiding naar kavels 185 en 186

Kavels 185 en 186 maken geen deel uit van het plangebied. Uitbreiding van de activiteiten daar naartoe wordt door het plan dus niet mogelijk gemaakt en is dus planologisch onmogelijk zonder toekomstige bestemmingsplanwijziging of buitenplanse ontheffing ter zake van het gebruik van die kavels op grond van de Wabo. De inhoud van het principeakkoord dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan sluit voorts uit dat zonder bestemmingsplanwijziging ter zake van het plangebied een buitenplanse ontheffing zal mogen worden verleend ter zake van kavels 185 en 186.

Uitbreiding van de parkeergelegenheid naar die percelen is eveneens uitgesloten. Deze percelen zijn om te beginnen geen eigendom van de initiatiefnemer, in tegenstelling tot het uitgangspunt van de zienswijze. Initiatiefnemer zou deze dus eerst dienen te verwerven, maar ook in dat geval zou een besluit waarmee met een dergelijke uitbreiding zou worden ingestemd, ondenkbaar zijn. Enerzijds is de voor parkeergelegenheid bestemde oppervlakte in het plangebied blijkens het parkeerbeleid reeds ruimschoots toereikend zijn voor de huidige feitelijke, met het plan te bestemmen activiteiten. Deze activiteiten kunnen planologisch niet worden uitgebreid c.q. geïntensiveerd. Er zal zonder nadere bestemmingsplanwijziging dus geen feitelijke aanleiding kunnen ontstaan voor een toenemende parkeerbehoefte. Anderzijds zou een besluit waarmee voor een dergelijke uitbreiding toestemming zou worden gegeven strijdig zijn met het principeakkoord dat inhoudt dat niet aan meer dan de huidige feitelijke situatie medewerking zal worden verleend.

Het ontwerpbestemmingsplan brengt dus geen mogelijkheid tot uitbreiding naar percelen 185 en 186 met zich mee.

Het ontwerp hoeft naar aanleiding van vorenstaande niet te worden aangepast.

3.3.4.3. Ad c – Legalisering van illegale activiteiten

Indieners stellen dat het ontwerpbestemmingsplan meer legaliseert dan de huidige feitelijke situatie, waardoor na die legalisering en de realisering daarvan intensivering te duchten is. Zij miskennen echter dat het ontwerpbestemmingsplan de bvo voor horeca fixeert op de huidige feitelijke situatie en dat de bestemde parkeercapaciteit de parkeerbehoefte ruimschoots overtreft. Op de boomgaard wordt geen horeca- of terrasfunctie bestemd. Intensivering is in dat verband dus eveneens planologisch uitgesloten.

Het ontwerp hoeft naar aanleiding van vorenstaande niet te worden aangepast.

3.3.5. Ad 5 – Geluidhinder

Indieners brengen de volgende onderwerpen te berde betreffende geluidhinder, waarop navolgend zal worden gereageerd:

- a. Toename van geluidsoverlast, mede door intensiveringsmogelijkheden en illegaal parkeren op kavels 185 en 186.
- b. Toepassing van de richtlijnen van de VNG brochure “Bedrijven en Milieuzonering”
- c. Beoordeling van het akoestisch rapport door Peutz d.d. 19 januari 2017

3.3.5.1. Ad a – Kavels 185 en 186 versus geluidhinder

Indieners vrezen verdere toename van geluidsoverlast, mede door de mogelijkheden tot verdere intensivering, alsmede vanwege het feit dat er illegaal wordt geparkeerd op kavels 185 en 186.

Uitbreiding naar kavels 185 en 186 is planologisch uitgesloten. Het ontwerpbestemmingsplan maakt illegaal parkeren uiteraard niet mogelijk en bevordert dat ook niet, omdat de parkeer capaciteit op het bestemmingsvlak de op basis van het parkeerbeleid vastgestelde parkeerbehoefte ruimschoots overtreft. Intensivering is aldus niet te verwachten. Tegen illegaal parkeren zal worden gehandhaafd. Verder zij verwezen naar § 3.3.4.1.

Het ontwerp hoeft naar aanleiding van vorenstaande niet te worden aangepast.

3.3.5.2. Ad b – Toepassing van de richtlijnen van de VNG brochure “Bedrijven en Milieuzonering”

De richtlijnen van de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering” worden volgens indieners niet goed toegepast. Er is sprake van een woonomgeving, waardoor grotere afstanden vereist zouden zijn. Ook al zou moeten worden uitgegaan van 10 m, dan nog ligt de inrichting binnen die afstand van het perceel Klapstraat 3.

Dit oordeel lijkt te berusten op een verkeerde toepassing van de richtafstanden in de VNG-brochure. In beginsel dient een (beoogde) inrichting op tenminste de op het geval toepasselijke richtafstand van een geluidsgevoelig object te liggen. Is dat het geval dan mag in beginsel worden aangenomen dat er van ontoelaatbare geluidhinder geen sprake is. Ligt de inrichting binnen de richtafstand van het geluidsgevoelige object, dan dient een akoestisch onderzoek te worden verricht en dient een eventuele normoverschrijding die daarbij zou blijken deugdelijk te worden gemotiveerd. Het is dus niet zodat de inrichting niet planologisch mogelijk zou mogen worden gemaakt, omdat deze binnen de richtafstand ligt.

Nu de inrichting inderdaad binnen de VNG- richtafstand van in elk geval het perceel Klapstraat 3 ligt, is ter zake een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Mede op basis daarvan is geconcludeerd dat aan het initiatief planologisch medewerking kan worden verleend.

Het ontwerp hoeft naar aanleiding van vorenstaande niet te worden aangepast.

3.3.5.3. Ad c – Beoordeling van het akoestisch rapport door Peutz

Indieners wijzen erop dat het rapport Peutz d.d. 19 januari 2017 stelt dat de geluidsimissie wordt onderschat. Te dien aanzien plaatst Peutz de volgende kanttekeningen bij het onderzoek door Aelmans:

- i. Er zou worden uitgegaan van een te laag aantal personenwagens dat de inrichting zal aandoen in relatie tot een volle bezetting van het terras.
- ii. De bronsterkten van personenwagens en vrachtwagens zouden in het actuele rapport onvoldoende gemotiveerd zijn verlaagd ten opzichte van de bronsterkten die werden gehanteerd in het rapport in 2015.
- iii. De lostijden van vrachtwagens en duur van achteruitsignalering, aantal personen in de wachtrij en sprekende bezoekers op het terras zouden onvoldoende gemotiveerd zijn verlaagd ten opzichte van het rapport in 2015.
- iv. De hogere geluidsemissie van optrekkend of afremmend vrachtverkeer bij de in- en uitrit is ten onrechte niet meegenomen. Er is daarvoor in het onderzoek op die locatie geen piekbron gesitueerd. Dat is een ommissie. In 2015 werd hier wel rekening mee gehouden. Door dit niet te doen wordt ten onrechte geen rekening gehouden met een overschrijding van 8 dB(A) van de daglimiet.

Voorts stelt het rapport:

- v. De maximaal toelaatbare geluidsgrenswaarden op de gevel van de woningen van 45 dB(A)-etmaalwaarde voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus respectievelijk 65 en 60 dB(A) voor de maximale geluidsniveaus in respectievelijk de dag- en avondperiode, e.e.a. volgens de VNG-brochure voor het gebiedstype 'rustige woonwijk', zijn lager dan de standaardgeluidsgrenswaarden in het Activiteitenbesluit. Dat betekent dat er maatwerkvoorschriften moeten worden opgelegd. Dat is vooralsnog noch gebeurd, noch geborgd in het bestemmingsplan.

Peutz concludeert uit vorenstaande dat het rapport Aelmans een reductie van de geluidsemissie ten opzichte van het vorige, omvangrijkere ontwerpbestemmingsplan laat zien, die niet enkel kan worden toegeschreven aan de verkleining van het plan. Voor zover die reductie van de geluidsemissie verdergaat dan de planverkleining acht Peutz die onvoldoende onderbouwd. Peutz stelt dat dit aanleiding geeft voor de stelling dat er "sterk naar het gewenste resultaat is toegerekend".

Voorts concludeert Peutz dat het ontwerpbestemmingsplan de lagere toelaatbare geluidsemissie op basis van de VNG-brochure ten opzichte van het Activiteitenbesluit niet borgt.

De juridische vertaling van de laatste conclusie is dat de planologisch mogelijke geluidsemissie hoger ligt dan de waarde waarop die volgens de (breed aanvaarde) VNG-richtlijn dient te worden begrensd. Nu deze striktere begrenzing niet anderszins wettelijk is afgebakend, behoort deze (aldus Peutz c.q. indieners) in de planregels te worden geborgd. Zoals ook in § 3.1.4.1. werd toegelicht is het weliswaar gebruikelijk om dit soort beperkingen in vergunningvoorschriften op te nemen, maar dienen deze thans in het bestemmingsplan te worden opgenomen teneinde de planologische mogelijkheden tot het uiteindelijk verlenen van een ruimere vergunning uit te sluiten. Zou dat niet gebeuren en zou niet worden gemotiveerd waarom die mogelijkheden worden opengelaten, dan levert dit een valide beroepsgrond op. Het verdient derhalve aanbeveling om de planregels in het ontwerp uit te breiden met regels die waarborgen dat de in de VNG-richtlijn opgenomen geluidsgrenswaarden niet zullen worden overschreden, dan wel te motiveren waarom die overschrijding (tot aan de grenswaarden in het Activiteitenbesluit, welke grenzen wel wettelijk vastliggen) wel acceptabel zou zijn.

Ter zake van vorenstaande werd de onderstaande vraagstelling aan Aelmans voorgelegd. De beantwoording door Aelmans is daarbij in blauw weergegeven:

- I. Er zou aldus Peutz worden uitgegaan van een te laag aantal personenwagens dat de inrichting zal aandoen in relatie tot een volle bezetting van het terras.

Daarover:

Het onderzoek neemt tot uitgangspunt dat er voortdurend 100 personen op het terras zullen zitten en 10 personen in de wachtrij zullen staan. Dat is een maximale bezetting. Gebaseerd op de op p. 52 van de plantoelichting vermelde cijfers van initiatiefnemer, die in uw rapport betreffende de verkeersgeneratie tot uitgangspunt zijn genomen, zou die bezetting een aantal voertuigbewegingen opleveren van:

$$\frac{100 \text{ gasten} \times 12 \text{ u} \times 75\% \text{ per auto} \times 2 \text{ bewegingen}}{1,35 \text{ uren per gast} \times 2,3 \text{ gasten per auto}} = 580 \text{ bewegingen}$$

Voor het aantal voertuigbewegingen is in uw rapport uitgegaan van een verwachting van 212 verkeersbewegingen, als berekend op p.52 van de plantoelichting. U bent daarbij dus uitgegaan van een voor de representatieve bedrijfssituatie representatief aantal voertuigbewegingen, aldus niet van eenzelfde fictief maximum, gebaseerd op het fictief maximum aantal terrasbezoekers in combinatie met de daaruit op grond van de cijfers van initiatiefnemer voortvloeiende hoeveelheid verkeersbewegingen. Waarom niet?

Antwoord Aelmans

“De verkeersaantallen zijn gebaseerd op het verkeerskundig onderzoek, zoals aangehaald in de toelichting op het bestemmingsplan. In ons onderzoek is bovendien met extra verkeer gerekend, zie onderstaande passage: aanvoer- en afvoerbewegingen van personenauto’s. Binnen de inrichting zijn 35 parkeerplaatsen aanwezig. In de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 6.3.1 pagina 55) wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van 212 voertuigbewegingen per etmaal op een zomerse weekenddag. Er is in onderhavig onderzoek er worst-case van uitgegaan dat 100% (212 bewegingen) van deze voertuigbewegingen in de dagperiode kan plaatsvinden en dat 25% (54 bewegingen) in de avondperiode plaats vindt.”

- II. De bronsterkten van personenwagens en vrachtwagens zouden in het actuele rapport onvoldoende gemotiveerd zijn verlaagd ten opzichte van de bronsterkten die werden gehanteerd in het rapport in 2015.

Daarover:

1. Waarom zijn de volgende uitgangspunten van het onderzoek gewijzigd ten opzichte van het onderzoek in 2015?
 - a. De bronsterkte voor rijdende personenauto’s is 3 dB lager.
“Voortschrijdend inzicht, auto’s worden stiller en steeds meer auto’s rijden elektrisch, derhalve is aansluiting gezocht bij het bronvermogen van 88 dB(A) uit het meetarchief van de firma Peutz.”
 - b. Het aantal bestelbusjes en vrachtwagens is gelijk gebleven, maar de lostijd is gehalveerd.
“Het aantal leveranciers neemt niet af, maar gezien het een kleiner plan betreft, is minder voorraad nodig en is derhalve de lostijd lager”
 - c. De achteruitrijdsignaleringsstijd is aangepast van 3x 1 minuut naar 1 minuut. 3x 20 seconden zou aldus Peutz veel te weinig zijn voor een traject van 30 m met weinig manoeuvreerruimte.

“In het akoestisch onderzoek is als gebruikelijk uitgegaan van een snelheid (voor vrachtwagens) van 10 km/u. De afstand van 30 meter wordt in dat geval in nog geen 11 seconden afgelegd. De aangehouden 20 seconden achteruitrijdsignalering is daarmee ruim voldoende voor de vrachtwagen om 30 meter af te leggen. 30 meter in 20 seconden betekent 5,4 km/uur.”

- d. De gemiddelde spreektijd van mensen op het terras is 75% lager.

“Het vorige onderzoek betrof eerstens een ander plan. Daarnaast was het op enkele zaken veel te worst-case (totaal niet realistisch) ingestoken. Het is namelijk niet realistisch dat 100% van de mensen 100% van de tijd door elkaar heen zit te praten. In het huidige onderzoek is uitgegaan van de realistische aanname dat er per tafel van 4 continu 1 persoon aan het woord is, terwijl er ook nog geconsumeerd wordt en er dus ook stiltes vallen. De maximale placapaciteit wordt bereikt door de aanname dat 100% van de openingstijd het terras volledig is bezet met pratende mensen (telkens 1 op 4 continu pratend).”

- e. Het aantal personen in de wachtrij is met 75% gereduceerd van 32 gedurende 9 uur overdag en 4 uur 's avonds (416 uur), naar 10 gedurende 9 uur overdag en 1 uur 's avonds (100 uur).

“Langere rijen dan 10 personen schrikt bezoekers af en zijn derhalve niet realistisch. Bovendien is worst-case omdat is uitgegaan van 10 personen gedurende vrijwel alle openingsuren en van 50% spreken (2-aan-2).”

2. Er is betreffende de tuinmachines uitgegaan van de gemiddelde bronsterkte van een aantal tuinmachines. Voor de representatieve dag zou aldus Peutz dienen te worden uitgegaan van de maximale dag. Dat betekent dat zou dienen te worden uitgegaan van de tuinmachine met de hoogste geluidsemissie en niet van het gemiddelde. Wat is daarop uw visie?

“1,2 uur bladblazen op dit terrein is niet realistisch, bovendien wil de uitbater dat alles er netjes uitziet en zal dus meerdere machines ter hand nemen in het tijdbestek. Derhalve is het middelen van de bronvermogens een goed realistisch uitgangspunt.”

3. Aldus Peutz zijn personen die de inrichting (gemotoriseerd) aandoen om alleen een ijsje te eten en dus kort verblijven ten onrechte (nog steeds) niet meegenomen in het akoestisch onderzoek. Wat is daarop uw visie?

“De verkeersaantallen komen uit de ruimtelijke onderbouwing en het verkeerskundig onderzoek. In ons onderzoek is bovendien met extra verkeer gerekend, zie vorenstaande passage.”

- III. De lostijden van vrachtwagens en duur van achteruitsignalering, aantal personen in de wachtrij en sprekende bezoekers op het terras zijn aldus Peutz verlaagd ten opzichte van het rapport in 2015. Niet is gemotiveerd waarom dat zou zijn gebeurd. Wat is daarop uw visie?
- “Het rapport uit 2015 (de basis eigenlijk uit 2014) heeft de toets bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State niet doorstaan. De opstellers hebben een volledig nieuw onderzoek gedaan naar het nieuwe planvoornemen. Elke vergelijking met het vorige plan c.q. onderzoek gaat mank.”*

- IV. De hogere geluidsemissie van optrekkend of afremmend vrachtverkeer bij de in- en uitrit zouden aldus Peutz ten onrechte niet zijn meegenomen. Er is daarvoor in het onderzoek op die locatie geen piekbron gesitueerd. Peutz acht dat een omissie, zeker nu hier in 2015 wel rekening mee zou zijn gehouden. Door dit niet te doen zou ten onrechte geen rekening worden gehouden met een overschrijding van 8 dB(A) van de daglimiet. Wat is daarop uw visie?

“Een optrekkie van vrachtwagens ligt (ook in de onderzoeken van Peutz) rond 3 dB boven het langtijdgemiddelde bronvermogen. We zijn er echter van uitgegaan dat een vrachtwagen

niet gedurende de drukke tijd van de dag komt om te leveren, maar in de ochtenduren tussen 7.00 en 9.00u. Op dat moment zijn er nog geen bezoekers. De vrachtwagen welke achteruit de inrit is ingereden, kan dan in 1 vloeiende beweging de inrichting verlaten en derhalve is er geen sprake van een akoestisch relevante optrekcorrectie. Worst-case houden wij in tegenstelling tot Peutz voor een vrachtwagen 103 dB(A) aan.”

“Bovendien is worst-case uitgegaan van het bronvermogen van een zware vrachtwagen van het type die deze inrichting niet bezoekt. Over de gehele linie is gerekend met 103 dB(A). Ter vergelijking: de firma Peutz houdt voor een zware vrachtwagen 102 dB(A) aan conform metingen uit 1999 en 2013. Metingen door ondergetekende uitgevoerd in december 2015 aan Euro6 vrachtwagens toonde aan dat het bronvermogen 100 dB(A) betreft. Daarmee kan gesteld worden dat een piek voor het optrekken, typisch ca. 3 dB verwerkt is in het toegepaste bronvermogen.”

- V. Peutz stelt: de maximaal toelaatbare geluidsgrenswaarden op de gevel van de woningen van 45 dB(A)-etmaalwaarde voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus respectievelijk 65 en 60 dB(A) voor de maximale geluidsniveaus in respectievelijk de dag- en avondperiode, e.e.a. volgens de VNG-brochure voor het gebiedstype ‘rustige woonwijk’, zijn lager dan de standaardgeluidsgrenswaarden in het Activiteitenbesluit. Dat betekent aldus Peutz dat er maatwerkvoorschriften moeten worden opgelegd. Dat is vooralsnog (in de planregels) niet gebeurd, waardoor de niet-overschrijding van de VNG-normen niet door de planregels wordt geborgd. Wat is daarop uw visie?

“In het Barim is stemgeluid, het komen en gaan van bezoekers en piekniveaus in de dagperiode als gevolg van laden/lossen en af en aanrijden van verkeer ten behoeve hiervan uitgezonderd van toetsing. Ga je maatwerk voor Barim vastleggen, dan moet dit ook allemaal worden meegenomen. Feitelijk vergelijk je appels met peren. Voorstel is dit niet te doen. De gemeente heeft altijd de vrijheid om maatwerkvoorschriften op te nemen in het milieuspoor.”

- VI. Peutz concludeert uit vorenstaande dat het rapport Aelmans een reductie van de geluidemissie ten opzichte van het vorige, omvangrijkere ontwerpbestemmingsplan laat zien, die niet enkel kan worden toegeschreven aan de verkleining van het plan. Voor zover die reductie van de geluidemissie verdergaat dan de planverkleining acht Peutz die onvoldoende onderbouwd. Peutz stelt dat dit aanleiding geeft voor de stelling dat er “sterk naar het gewenste resultaat is toegerekend”. Wat is daarop uw reactie?

“Er is voor dit compactere geheel nieuwe plan worst-case realistisch gerekend met bronvermogens en uitgangspunten naar beste eer en geweten. Van het naar een waarde toerekenen is geen enkele sprake!”

- VII. Voorts concludeert Peutz dat het ontwerpbestemmingsplan de lagere toelaatbare geluidimmissie op basis van de VNG-brochure ten opzichte van het Activiteitenbesluit niet borgt. De juridische vertaling daarvan is dat de planologisch mogelijke geluidimmissie hoger ligt dan de waarde waarop die volgens de (breed aanvaarde) VNG-richtlijn dient te worden begrensd. Nu deze striktere begrenzing niet anderszins wettelijk is afgebakend, behoort deze (aldus Peutz c.q. indieners) in de planregels te worden geborgd. Wat is hierop uw reactie?

“Voor de borging van de toelaatbare geluidimmissie, omdat deze lager is dan de standaardgeluidsgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit, is het niet nodig dat voorafgaand aan de planologische procedure maatwerkvoorschriften worden opgelegd. Zoals de Afdeling in de uitspraak van 3 september 2014 in zaak nr. 201307924/1/R3 heeft geoordeeld hoeven maatwerkvoorschriften niet al voor de vaststelling van een bestemmingsplan te zijn vastgesteld. De raad moet er wel op voorhand in redelijkheid van kunnen uitgaan dat de maatwerkvoorschriften stand houden in een beroepsprocedure.

Het akoestisch onderzoek geeft goed aan wat de initiatiefnemer mag en niet mag en uit het onderzoek blijkt dat aan de norm 45 dB(A) etmaalwaarde kan worden voldaan. De gemeente

mag maatwerkvoorschriften opnemen en vanuit de initiatiefnemer zijn hier geen bezwaren tegen. Het opnemen van de norm 45 dB(A) etmaalwaarde in de planregels is een extra waarborg om duidelijk te maken dat deze maatwerkvoorschriften worden opgelegd. Als voorstel voor de planregels kan de volgende gebruiksregel worden opgenomen:

“3.5.4 Geluidbelasting

Onder verboden gebruik wordt tevens verstaan gebruik van de bestemming waarbij de norm van 45 dB(A) (geluidgrenswaarde langtijdgemiddelde beoordelingsniveau) als gevolg van activiteiten binnen het plangebied ter plekke van geluidgevoelige objecten wordt overschreden.”

Op deze wijze is voldoende geborgd dat de geluidnorm voor een rustige woonwijk dient te worden gerespecteerd. Tevens laat dit de ruimte om gedurende de planperiode de bedrijfsactiviteiten anders in te richten, waarbij wel aan de norm wordt voldaan. Denk hier bij aan het inzetten van een stillere bladblazer op accu, wijzigingen in de leveringstijdstippen van leveranciers, etc. Dit levert een controleerbare en handhaafbare wijze van borging van de lagere toelaatbare geluidbelasting op.”

3.3.6. Ad 6 – De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt verkeerd toegepast

Indieners hebben een andere mening erover dat de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ verkeerd wordt toegepast en dragen daartoe een veelheid aan inhoudelijke argumenten aan, welke zijn gericht tegen de feitelijke onderbouwing die in het ontwerp ten grondslag is gelegd aan de conclusie dat wordt voldaan aan de toetsingscriteria van de Ladder.

De toelichting op het ontwerp concludeert zelf op p.25 dat van een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro geen sprake is en dat de Ladder voor duurzame ontwikkeling dus niet van toepassing is. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling is dit oordeel juist, mede gelet op ABRvS 201504671/1/R4 (ro. 9.3).

Nu de Ladder niet van toepassing is, behoeft het ontwerp niet aan de Ladder te worden getoetst. In de toelichting van het bestemmingsplan is ervoor gekozen toch een eenvoudige toets aan de Ladder op te nemen, ondanks dat dit niet noodzakelijk is. Deze eenvoudige toets is niet volledig en voldoet daardoor niet aan de eisen die de ABRvS aan een dergelijke toets stelt. Omdat dit voor de indieners vragen oproept, wordt voorgesteld de toets aan de Ladder uit de plantoelichting te halen. Wel is het zinvol om de overwegingen met betrekking tot het onderzoek naar andere mogelijke locaties te behouden. Deze zijn immers relevant vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

Het verdient aanbeveling het ontwerp als vorenstaand omschreven aan te passen.

Het verdient aanbeveling het ontwerp als vorenstaand omschreven aan te passen.

3.3.7. Ad 7 – Verkeer/parkeren

- a. De Beleidsnota “Parkeernormen en parkeerfonds Gulpen-Wittem” bevat geen norm voor een “ijsboerderij”.
- b. Voornoemde nota is gebaseerd op CROW-publicatie 182 uit 2004. Deze is achterhaald door publicatie 317 uit 2012.

- c. De gemiddelde verblijfsduur van 1,35 uur is niet representatief voor een cafetaria. Daarom is categorie “café, discotheek, cafetaria” uit de Beleidsnota parkeernormen onterecht toegepast.
- d. Het door Nordinfra uitgevoerde onderzoek naar de verkeersintensiteit is niet representatief. Dat is nl. uitgevoerd ten tijde van een asbestsanering, waarbij het terrein was afgezet met waarschuwingslinten en in de zomervakantie, toen het woon- werkverkeer aanzienlijk minder was.
- e. De op basis van het door initiatiefnemer opgestelde bezoekersprofiel berekende verkeersintensiteiten zijn niet objectief.
- f. De activiteit “high tea” waarmee initiatiefnemer zich profileert duurt zo’n 3 uur. Een dergelijke verblijfsduur past meer bij de functie “restaurant” dan bij “café, discotheek, cafetaria”.
- g. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening met betrekking tot het parkeren:
 - i. De Klapstraat is een smalle erftoegangsweg van nauwelijks 4 meter breed.
 - ii. De aanleg van een 2 meter breed trottoir over het gehele plangebied maakt de situatie voor voetgangers gevaarlijker, vanwege veelvuldig over dat trottoir in- en uitrijdende auto’s, die over het trottoir zullen rijden, waar dat niet mag.
 - iii. Door het veelvuldig in- en uitrijden van personenauto’s in samenhang met de benodigde ruime “draaicurve” komen auto’s op de verkeerde weghelft terecht, waardoor gevaarlijke situaties en opstoppen ontstaan.
 - iv. Bevoorrading blijft ondanks verleggen van de inrit gedeeltelijk plaatsvinden op de (bushalte aan de) Valkenburgerweg.

3.3.7.1. Ad a t/m f – Berekening van de parkeerdruk

Op de ad a t/m c, e en f gestelde punten is reeds gereageerd in het kader van de zienswijze van J.A. Verton & M.M. Saive. Verwezen zij naar:

- Ad a, c & f : § 3.1.3.1.
- Ad b : § 3.1.3.2.

Voor het gestelde ad d en e heeft te gelden dat het parkeerbeleid en op basis daarvan het bvo bepalend is geweest voor de vaststelling van de parkeerbehoefte. Dat beleid is goed. Zoals ook door de ABRvS in uitspraak 201600406/1/R1 geoordeeld (ro. 10.6) is een eventueel lagere uitkomst van een telling of de representativiteit daarvan daarmee irrelevant. Volledigheidshalve zij er verder op gewezen dat periode waarin Nordinfra metingen zijn verricht slechts gedeeltelijk overlapt met de asbestsanering.

Vorenstaande geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerp.

3.3.7.2. Ad g – Goede ruimtelijke ordening inzake parkeren

Indieners miskennen dat de huidige feitelijke situatie voor wat betreft de parkeerbehoefte wel representatief is voor de situatie onder het bestemmingsplan, maar dat de volgens de planregels te realiseren parkeercapaciteit de parkeerbehoefte weliswaar ruimschoots overstijgt, maar er feitelijk nog niet is. Er bestaat daardoor op dit moment spanning tussen de parkeerbehoefte en de parkeercapaciteit. Deze wordt door de feitelijke realisering van de te bestemmen situatie echter opgeheven. Indieners laken dus hoofdzakelijk de feitelijke, niet de bestemde situatie.

Ter zake van de 4 in dit onderdeel vervatte argumenten heeft het te gelden dat de Klapstraat 4,5 meter breed is en niet “krap 4 meter”. Indieners geven dus een verkeerde voorstelling van zaken.

De stelling dat het op eigen terrein aan te leggen trottoir een gevaarlijker situatie voor voetgangers zou creëren, omdat daarover auto's naar de parkeerplaats zouden rijden raakt kant noch wal. Er is geen enkele reden om te vermoeden dat auto's over het trottoir zouden rijden.

Indieners stellen voorts dat de ruime draaicurve tot problemen zou leiden, omdat auto's daarbij veelvuldig op de verkeerde weghelft terecht zouden komen. Dat is schromelijk overdreven. De snelheid ter plaatse ligt feitelijk laag. De toegang tot de parkeerplaats zal bovendien 20 meter in zuidelijke richting worden verplaatst, waardoor deze verder van de bebouwing zal liggen. Daardoor zal het zicht dus minder door die bebouwing worden geblokkeerd en zal er vanuit de inrit gemeten eerder en dieper de Klapstraat ingekeken kunnen worden. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat het uitrijden van de parkeerplaats tot gevaarlijke situaties zou leiden, te meer daar daarvan tot op heden in de praktijk niet is gebleken. Overigens zij erop gewezen dat de stelling dat er een ruime draaicurve nodig zou zijn om de parkeerplaats op of af te komen niet verenigbaar is met de vorige stelling van indieners, namelijk dat er over de stoep zou worden gereden om de parkeerplaats op te komen. Als dat laatste mogelijk is, dan is de benodigde draaicurve kennelijk niet zo ruim. Als dat niet mogelijk is, dan kan er niet over de stoep worden gereden, omdat men dan de draai niet kan maken.

Bevoorrading zal, zoals in de toelichting beschreven, buiten openingstijden plaatsvinden vanaf het centrale gedeelte van de bestemde parkeerplaats, aldus op eigen terrein. De parkeerplaats biedt voldoende ruimte voor het opstellen van een vrachtauto. De noodzaak tot bevoorrading vanaf de openbare weg is dus planologisch uitgesloten.

Vorenstaande geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerp.

3.3.8. Ad 8 – Bodemverontreiniging

Een bodemonderzoek is volgens indieners geïndiceerd, vanwege het feit

1. dat Aelmans verhoogde concentraties bodemvreemde stoffen in de bovengrond heeft aangetroffen;
2. dat in maart 2015 een meter grond is afgegraven in het plangebied, waarin asbest zou zijn geconstateerd;
3. dat aangrenzende percelen 185 en 186 inmiddels zijn asbest-gesaneerd;
4. dat uit een politierapport opgemaakt na een brand van sloopafval afkomstig van kippenstallen asbeststukken zijn geconstateerd verspreid over het terrein;
5. dat een brandweer- en een politierapport, beide uit 2001, melding maken van een brand en het daaropvolgend aantreffen van stukken asbest verspreid over het plangebied, waarna voor zover de politie bekend is geen nieuw bodemonderzoek heeft plaatsgevonden;
6. dat er geen bewijs zou zijn van het verwijderen van de in 2001 aangetroffen asbeststukken door initiatiefnemer.

Op grond van vorenstaande had een verkennend bodemonderzoek hebben moeten plaatsvinden op basis van de hypothese “verdacht” en niet “onverdacht” zoals door Aelmans (in 2014) is geschied.

Reactie: Navraag bij Aelmans levert de volgende voorstelling van zaken op.

Aelmans heeft reeds in 2014 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd in opdracht van initiatiefnemer. Het onderzoek is uitgevoerd op grond van de hypothese “onverdacht”, omdat er op dat moment geen de initiatiefnemer bekende feiten waren die voor een andere hypothese aanleiding gaven. Deze bleken ook niet uit de gebruikelijk te raadplegen registers. Politie- en brandweerrapporten worden bij het opstellen van een onderzoeksplan en het formuleren van de daarbij te hanteren hypothese niet opgevraagd, omdat dat op grond van de toepasselijke onderzoeksprotocollen niet vereist is. Het feit dat er in 2001 over het terrein verspreid asbest zou zijn aangetroffen, hetgeen vooralsnog niet door indieners is gestaafd, is initiatiefnemer en Aelmans ten tijde van het onderzoek dan ook niet bekend geweest.

Het verkennend bodem- en asbestonderzoek is derhalve volgens de regelen der kunst uitgevoerd. Daarbij zijn inderdaad verhoogde concentraties bodemvreemde stoffen, met name asbest, aangetroffen. Er was daarbij echter geen sprake van normoverschrijdingen. Er was daarom geen reden voor verder onderzoek, laat staan voor bodemsanering.

In 2015, aldus ruimschoots na het onderzoek, is er een laag grond van een deel van het perceel afgegraven, dat op een ander terreindeel zou worden hergebruikt. Daarbij is geen aanwezigheid van asbest geconstateerd. Na regenval op de berg afgegraven grond kwamen echter stukjes asbest bloot te liggen. Daarop is de grond afgevoerd. Het plangebied was door de afgraving effectief reeds gesaneerd. Percelen 185 en 186 zijn door de constatering van asbest vervolgens ook gesaneerd, waarna het gebied is vrijgegeven. Daardoor is er thans geen aanleiding meer voor verder bodemonderzoek.

Zelfs indien er mogelijk sprake zou zijn van asbestvervuiling, dan nog zou dit geen belemmering vormen voor de bestemmingswijziging. Een asbestsanering kan immers ongeacht de geldende bestemming te allen tijde worden uitgevoerd, indien daarvoor aanleiding zou zijn. Dat laatste is overigens dus niet waarschijnlijk.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerp.

3.3.9. Ad 9 – Financiële uitvoerbaarheid

Er dient aldus indieners een duidelijke toelichting te worden gegeven op de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Het ontwerp zou thans strijdig zijn met art. 3.1.6 lid 1 aanhef en onder f Bro, omdat het momenteel niet inzichtelijk maakt of het plan financieel uitvoerbaar is. Uit stukken welke initiatiefnemer in een procedure bij de rechtbank Roermond heeft ingebracht en de daaruit blijkende financiële gegevens zou blijken dat het plan wellicht niet uitvoerbaar is.

De toelichting op het ontwerpbestemmingsplan verduidelijkt inderdaad niet expliciet dat het plan financieel uitvoerbaar is. Het plan is echter op basis van de dialoog met en de ter zake ontvangen stukken van de initiatiefnemer wel financieel uitvoerbaar beoordeeld. Het verdient derhalve aanbeveling dit in hoofdstuk 8 van de toelichting expliciet te vermelden, nu dat een wettelijk vereiste is.

Initiatiefnemer heeft inderdaad verzocht om een voorlopige voorziening in verband met de financiële consequenties van handhaving door een tijdelijke stillegging die op dat moment aan de orde was, omdat de kosten daardoor doorliepen en de inkomsten stokten. Het is begrijpelijk dat dat tot financiële problemen zal leiden. Dat levert op zichzelf dus geen argument op voor het oordeel dat het plan niet financieel haalbaar zou zijn.

De ABRvS toetst het oordeel van de raad over de financiële uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan voorts terughoudend. Een daartegen gericht beroep dient goed te zijn onderbouwd. De zienswijze van indieners is dat niet. Er wordt slechts gewezen op stukken in het kader van de procedure ter verkrijging van een voorlopige voorziening, welke stukken niet worden geproduceerd en waarvan niet wordt toegelicht waarom daaruit zou blijken dat het plan niet financieel haalbaar zou zijn. Een op die wijze onderbouwd beroep zou falen.

Het ontwerp dient dus te worden aangevuld met de mededeling dat het plan naar het oordeel van de raad financieel haalbaar is gebleken op basis van de raad bekende exploitatiegegevens en overige gegevens van de initiatiefnemer, uiteraard ervan uitgaande dat hierover een gefundeerd oordeel is geveld.

3.3.10. Ad 10 – “Overige punten”

Onder de noemer “Overige punten” worden de volgende zienswijzen tegen de toelichting op het ontwerp aangevoerd.

- a. Dat een deel van het braakliggend terrein ten zuidwesten van het plangebied deel uitmaakt van het onderhavig plangebied volgen indieners niet (toelichting 2.1.2).
- b. Indieners volgen niet de in 2.2.2 van de toelichting vervatte stellingen:
 - i. dat het ca. 20 meter in zuidwestelijke richting opschuiven van de in-uitrit een beter uitzicht bied bij het in- en uitrijden;
 - ii. dat een trottoir op eigen terrein ten gunste komt van de verkeersveiligheid, (mede) omdat voetgangers zouden behoren gebruik te maken van het openbare trottoir;
 - iii. dat de opstelplaats op het centrale gedeelte van het terrein rekening zou houden met groothandel-leveranciers en containerophaaldienst nu deze slechts geschikt zou zijn voor bestelauto's.
- c. Indieners volgen niet de in 2.3.1 van de toelichting vervatte stellingen betreffende bestaand zicht:
 - i. dat het zicht vanaf de Klapstraat deels wordt belemmerd door de ietwat hogere ligging van het plangebied;
 - ii. dat het achter de schuur liggende deel van het terrein vanaf de Klapstraat en Valkenburgerweg in het geheel niet zichtbaar zijn vanwege het aflopende maaiveld.
- d. Indieners volgen niet de in 2.3.2 van de toelichting vervatte stellingen betreffende nieuw zicht:
 - i. dat er in de bestaande situatie slechts beperkt zicht is op het plangebied;
 - ii. dat het zicht vanuit de Valkenburgerweg en de Klapstraat door het plan (gegarandeerd) veranderd wordt;
 - iii. dat er vanuit de Burg. Petersstraat beperkt zicht op het plangebied is;
 - iv. dat visueel een bredere straat ontstaat door de aanleg van een trottoir op eigen terrein in het plangebied;
 - v. dat het trottoir op eigen terrein in de praktijk een veiliger situatie creëert voor voetgangers en verkeer. Zij stellen zich op het standpunt dat de verkeersonveilige situaties zullen toenemen door het veelvuldig in- en uitrijden van(uit) het plangebied.
- e. Indieners betwisten het (zullen) bestaan van de in 3.1.1 ad g en h van de toelichting vermelde agrarische activiteiten en gebruiken vanwege het ontbreken van agrarisch gebied in het ontwerp.
- f. Indieners betwisten dat het ontwerp voldoet aan de in 3.2 onder 1 en 2 van de toelichting opgesomde, bij het ontwerp tot uitgangspunt genomen voorwaarden
- g. De maximum bouwhoogte van iedere afzonderlijke bouwlaag van 3,5 meter zou worden overschreden.

- h. De archeologische verwachtingswaarde zou in 6.1.2 van de toelichting ten onrechte niet op “middelhoog” zijn vastgesteld. Er had daarom een archeologisch vooronderzoek dienen plaats te vinden, mede omdat het plangebied groter is dan 100 m² en in het plangebied afgravingen van 1 tot 1,5 meter zijn voorzien. De uitkomst daarvan kan met zich meebrengen dat het plan niet mag worden uitgevoerd. Indieners volgen bovendien niet de in 6.1.3 van de toelichting vervatte stelling dat de eerdere verstoren van de grond door afgraving archeologisch onderzoek overbodig maakt, te meer nu die slechts op een gedeelte van het beoogd af te graven terrein aan de orde was.
- i. De digitale watertoets was onzorgvuldig nu die dateert van 14 juli 2014 en niet is gebaseerd op het voorliggende ontwerp.

Hierop zal navolgend worden ingegaan.

3.3.10.1. Ad a – Afbakening plangebied (toelichting 2.1.2)

De zienswijze lijkt over het hoofd te zien dat het braakliggend terrein dat grotendeels op percelen 185 en 186 ligt, deels de perceelgrens van perceel 205 overschrijdt en aldus gedeeltelijk in het plangebied ligt.

Aanpassing van het ontwerp is niet nodig.

3.3.10.2. Ad b – Inrit, trottoir en opstelplaats (toelichting 2.2.2)

i – Zicht door verplaatsing inrit

Zoals onder 3.3.7.2. reeds toegelicht zal verplaatsing van de inrit in zuidelijke richting het zicht verbeteren doordat deze verder van de bebouwing komt te liggen, waardoor verder de Klapstraat kan worden ingekeken.

Aanpassing van het ontwerp is niet nodig.

ii – Verbeterde veiligheid door trottoir op eigen terrein

Indieners wijzen herhaaldelijk op de beperkte breedte van straat en trottoir als reden voor de onveiligheid daarvan. Dat verbreding van het trottoir de veiligheid niet zou verbeteren is dan ook tegenstrijdig aan het eigen standpunt. Dat voetgangers op het openbare trottoir moeten lopen is onjuist, nu dit trottoir juist ter vergroting van de veiligheid op de openbare weg wordt gerealiseerd.

Aanpassing van het ontwerp is niet nodig.

iii – Opstelruimte vrachtauto

De voorziene parkeerplaats biedt voldoende ruimte voor het opstellen van een vrachtauto.

Aanpassing van het ontwerp is niet nodig.

3.3.10.3. Ad c – Bestaand zicht (toelichting 2.3.1)

De in de zienswijze aangevallen stellingen zijn allen correct en behoeven geen nadere toelichting. Indieners dragen aan dat het terrein straks zal worden opgehoogd, maar dat ontkracht dit onderdeel van de toelichting, dat enkel het bestaande zicht beschrijft, niet.

Aanpassing van het ontwerp is niet nodig.

3.3.10.4. Ad d – Nieuw zicht (toelichting 2.3.2)

i – Aanvulling bestaand zicht

Indieners wijzen er met betrekking tot de bestaande zichtsituatie aanvullend op dat verschillende terreindelen vanuit verschillende invalshoeken goed zichtbaar zijn. Dit doet echter niet af aan het feit dat andere terreindelen niet zichtbaar zijn, waardoor de toelichting terecht stelt dat er beperkt zicht op het plangebied is.

Aanpassing van het ontwerp is niet nodig.

ii – Haaghoogten en visuele afscherming parkeerplaats

Het ontwerp schrijft de haaghoogten niet voor. Daarom zou het plan niet garanderen dat het uitzicht vanaf de Valkenburgerweg zal veranderen. In de planregels onder 3.1 aanhef en sub e is vermeld dat de gronden zijn bestemd voor:

“landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermende functie, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – landschappelijke inpassing' overeenkomstig het landschapsplan opgenomen als Bijlage 1 bij deze regels”

Allereerst dient te worden opgemerkt dat indien men op ruimtelijkeplannen.nl in de planregels in de geciteerde passage op “Bijlage 1” klikt een document met de titel “inrichtingsplan” en niet “landschapsplan” wordt geopend. Het document heeft de bestandsnaam “b_NL.IMRO.1729.BPijsboerdklapstr2-ON01_rb1.pdf”. Het verdient uit oogpunt van duidelijkheid aanbeveling één naam voor het document te hanteren in de planregels en het document zelf.

Bijlage 1 maakt door de verwijzing in de planregels en publicatie op ruimtelijkeplannen.nl deel uit van het (ontwerp)bestemmingsplan. In het inrichtings- c.q. landschapsplan staan beukenhagen vermeld, waarbij afbeeldingen zijn opgenomen. De beukenhagen die op deze afbeeldingen staan zijn deels niet zodanig hoog dat auto's daardoor volledig aan het zicht zullen worden onttrokken. Nergens staat in Bijlage 1 ook de indicatie 'specifieke vorm van horeca – landschappelijke inpassing', waardoor niet duidelijk is voorgescreven waar in het inrichtingsplan sprake dient te zijn van visuele afscherming.

Op de website van de gemeente Gulpen-Wittem is een planverbeelding met referentie NL.IMRO.1729.bpklapstraat2-ON02 gepubliceerd. Deze staat niet op ruimtelijkeplannen.nl en naar deze verbeelding wordt in de planregels ook niet verwezen. Deze maakt dus geen onderdeel uit van het (ontwerp)bestemmingsplan. De tekening vermeldt in de legenda wel 'specifieke vorm van horeca – landschappelijke inpassing'. Het is uit de tekening echter niet met zekerheid op te maken dat deze vermelding ook de parkeerplaats van toepassing zou zijn, waardoor niet boven alle twijfel

is verheven dat visueel afschermende beplanting rondom de parkeerplaats planologisch is voorgeschreven. Daar dit wel de bedoeling is verdient het aanbeveling om de volgende aanpassingen aan het ontwerp door te voeren:

- A. De tekst in artikel 3.1 onder e in de planregels als volgt aanpassen:

“landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermende functie, die tenminste in het plangebied geparkeerde auto's aan het zicht vanaf de openbare weg onttrekken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – landschappelijke inpassing' en 'parkeerplaats – landschappelijke inpassing' overeenkomstig het inrichtingsplan opgenomen als Bijlage 1 en de planverbeelding opgenomen als Bijlage 3 bij deze regels”

- B. In Bijlage 1 duidelijker aan te duiden waar de beplanting de functie van visuele afscherming dient te vervullen en dit ook bij het parkeerterrein duidelijk te indiceren.
- C. De planverbeelding NL.IMRO.1729.bpklapstraat2-ON02 op ruimtelijke plannen te publiceren als Bijlage 3 bij de planregels.
- D. In (alsdan) Bijlage 3 van de planregels de indicatie “(p)” in de tekening en de legenda te wijzigen naar “(p-li)” met beschrijving “parkeerplaats – landschappelijke inpassing”.
- E. De tekst onder 3.5.4 van de planregels aan te passen naar:

“Het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming 'Horeca' is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 onder e conform het landschapsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 en Bijlage 3 van deze regels, direct na het onherroepelijk worden van voorliggend plan wordt uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.”

Door vorenstaande aanpassingen aan het ontwerp door te voeren worden voornoemde inconsistenties en onduidelijkheden opgelost, wordt geborgd dat auto's daadwerkelijk niet zichtbaar zullen dienen te zijn vanaf de openbare weg. Daarmee zal vernietiging op dat punt door de ABRvS beter worden voorkomen.

iii – Zicht vanaf Burg. Petersstraat

Indieners betwisten dat er vanuit de Burg. Petersstraat beperkt zicht zou zijn op het plangebied vanwege de groenvoorziening op het talud. Die groenvoorziening verliest zijn blad in het najaar en door de open kroonstructuur zou er vanuit de Burg. Petersstraat een vrij zicht op het plangebied zijn.

Allereerst zij erop gewezen dat het talud enkele meters hoog is, waardoor er hoe verder men zich van het plangebied af op dat talud bevindt, hoe minder van het plangebied zichtbaar kan zijn door de vlakker wordende kijkhoek. De groenvoorziening op het talud is bovendien gedurende een belangrijk deel van het jaar, met name gedurende het buitenseizoen, wanneer het aannemelijk is dat omwonenden zich in de tuin zullen bevinden, wel bladdragend. Deze is dan zodanig dichtbegroeid dat deze het plangebied bezien vanaf het talud sterkt beperkt. Gedurende het seizoen waarin het blad gevallen is, is het niet aannemelijk dat er veel in de tuin zal worden verbleven, waardoor het zicht vanuit de woning relevanter wordt. De woning ligt verder van het

plangebied af, waardoor het uitzicht van daar op het plangebied klein is. Er is dus in het algemeen maar een beperkte invloed van het plangebied op het uitzicht vanaf de Burg. Petersstraat.

Het ontwerp bestemt voorts positief een behoorlijke hoeveelheid groenvoorziening met een visueel afschermende functie, zowel in de vorm van hagen die de auto's aan het zicht onttrekken, als in de vorm van bomen met een groene kroon, die het zicht van boven "vergroenen". Dit blijkt duidelijk uit het inrichtingsplan.

Het ontwerp behoeft op dit punt niet te worden aangepast.

iv – "Visuele straatbreedte"

De vraag of er al dan niet een visueel bredere straat ontstaat is in de toelichting voldoende toegelicht. Aan deze stelling in de toelichting worden geen planologische gevolgen verbonden. Aanpassing van het ontwerp op dat punt is dus niet geboden.

v – Verkeersveiligheid mede in relatie tot het trottoir

Er is in het algemeen geen sprake van een verkeersonveilige situatie. De aanleg van het trottoir op eigen terrein zal de veiligheid verder doen toenemen, doordat passanten en bezoekers ter plaatse meer ruimte op het trottoir hebben, waardoor daar minder snel de noodzaak zal ontstaan om op de rijbaan te lopen. Dat ligt voor de hand.

Het is in het algemeen niet verkeersonveilig dat er van de parkeerplaats de openbare weg dient te worden opgereden. Het ontwerp maakt dit ook niet onveiliger, nu er ook onder de huidige bestemming het terrein op- en afgereden mag worden. Dit gebeurt ook op de overige percelen aan de Klapstraat en kan dus in het algemeen niet als onveilig worden beschouwd. Dat de frequentie van in- en uitrijden in het geval van de bestemde parkeerplaats zal vergroten maakt dat niet inherent onveiliger.

Bij het verlaten van het plangebied kan momenteel bij het uitrijden later en minder diep de Klapstraat in opgaande richting worden ingekeken dan in de ontworpen situatie. Dat komt door de nabijheid van de hoofdmassa, die tot aan de straat doorloopt en waarlangs dicht rijdend het terrein wordt verlaten. In het ontwerp zal de toegang 20 meter zuidelijker komen te liggen en daardoor verder van de hoofdmassa. Daardoor zal eerder dan thans het geval is en gemeten vanaf de inrit dieper de Klapstraat kunnen worden ingekeken bij het uitrijden. Dat verhoogt de verkeersveiligheid verder. Dit is inherent aan de zichtlijnen van het ontwerp en blijkt derhalve daaruit reeds afdoende.

Het ontwerp hoeft naar aanleiding van vorenstaande niet te worden aangepast.

3.3.10.5. Ad e – Agrarische activiteiten vs. agrarisch gebied

In het plangebied is een boomgaard en kruidentuin voorzien, welke met de planverbeelding wordt meebestemd. Het feit dat er geen agrarische (deel)bestemming wordt bestemd is daardoor irrelevant.

Het plan hoeft naar aanleiding van vorenstaande niet te worden aangepast.

3.3.10.6. Ad f – Parkeerbehoefte & haaghoogten

Volgens indieners zou de parkeerbehoefte onjuist zijn bepaald nu daarvoor kengetallen uit CROW 2004 zijn gehanteerd. Te dien aanzien zij verwezen naar § 3.1.3. Het plan hoeft naar aanleiding hiervan niet te worden aangepast.

De haaghoogten zouden voorts niet zijn bepaald, waardoor het landschappelijk inpassingsplan niet compleet is. In dat verband zij verwezen naar § 3.3.10.4 en de daar voorgestelde aanpassing.

3.3.10.7. Ad g – Maximum bouwhoogte

De maximum bouwhoogte van iedere afzonderlijke bouwlaag van 3,5 meter zou aldus indieners worden overschreden. Dit is feitelijk onjuist.

Het plan hoeft naar aanleiding hiervan niet te worden aangepast.

3.3.10.8. Ad h – Archeologische verwachtingswaarde, archeologisch vooronderzoek & bodemverstoring

Blijkens de Uitsnede kaart 'archeologie' bestemmingsplan 'Buitengebied – reparatie 2011' met aanduiding plangebied op p.46 van de plantoelichting blijkt dat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft en in een 'AMK'-gebied ligt. Op grond daarvan dient een archeologisch vooronderzoek plaats te vinden bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld. Daarvan is sprake. Dit staat echter niet in de weg aan de bestemming. Zoals de toelichting stelt:

“Als uit het archeologische vooronderzoek blijkt dat geen archeologische waarden in het geding zijn, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden veilig zijn gesteld, mag het planvoornemen in het kader van archeologie uitgevoerd worden.”

Het oordeel dat de eerdere verstoringen van de grond in het plangebied de kans op archeologische vondsten nihil maken, te meer nu de verwachtingswaarde in het plangebied reeds laag is is te volgen.

Het plan behoeft op dit punt niet te worden aangepast.

3.3.10.9. Ad i – Watertoets

De klachten ter zake van de niet-toepasselijkheid van de watertoets zijn ongegrond. Het vorige plan viel in de vorige revisie wegens zijn beperkte omvang al onder de ondergrens voor het wateradvies. Dat is in het voorliggende plan dus zeker zo, nu dat een nog kleinere omvang heeft. Dat betekent dat het binnen het plan invulling te geven aan duurzaam waterbeheer door het Waterschap aan de initiatiefnemer wordt overgelaten.

Het plan hoeft naar aanleiding hiervan niet te worden aangepast.

3.3.11. Aanvulling d.d. 30 januari 2017 op zienswijze

Indieners hebben een aanvulling op de zienswijze doen toekomen, gedateerd op 30 januari 2017, welke de volgende opmerkingen bevat:

1. Op pagina 6 van de eerdere zienswijze is typefout geconstateerd. Er staat dat de aanleg van een 2 meter trottoir als een verbetering wordt gezien. Bedoeld was dat dat juist niet als een verbetering werd gezien. Het punt spreekt voor zich en behoeft geen verdere behandeling.
2. Artikel 3.5.1 van de planregels van het voorliggende bestemmingsplan betreffende strijdig gebruik verschilt van het vergelijkbare artikel in bestemmingsplan “Kern Wijlre” op twee punten:
 - a. In het plan “Kern Wijlre” is “ambachtelijke doeleinden” als strijdig gebruik vermeld. In het voorliggende plan is dat niet het geval.
 - b. In het plan “Kern Wijlre” is “detailhandel” als strijdig gebruik vermeld. In het voorliggende plan is daarbij een uitzondering opgenomen ter plekke van de aanduiding “detailhandel” waar verkoop van eigen daar vervaardigde en geproduceerde (streek)producten is toegestaan met een maximum gebruiksoppervlakte van 40 m².

Indieners achten een en ander in strijd met het beleid.

Reactie:

Het is het bevoegd gezag toegestaan om bestemmingsplannen vast te stellen zolang er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Dat daarvan geen sprake zou zijn vloeit niet voort uit de constatering dat er verschillen bestaan tussen verschillende bestemmingsplannen. Dat is inherent aan de bevoegdheid.

Een bestemmingsplan is niet hetzelfde als “beleid”. Een bestemmingsplan kan uitvoering geven aan beleid of daarop een uitzondering maken, zolang sprake is van goede ruimtelijke ordening en aan de overige criteria voor afwijking van beleid is voldaan. Voor zover van beleid wordt afgeweken zij voor de onderbouwing daarvan verwezen naar § 3.1.2.

De zienswijze stelt betreffende het verschil met plan “Kern Wijlre” bedoeld onder a hiervoor zelf reeds terecht dat deze verband houdt met het te bestemmen gebruik in het kader van de ambachtelijke ijsbereiding, zodat hierop niet hoeft te worden ingegaan.

Het verschil bedoeld onder b houdt verband met de te bestemmen detailhandel in de vorm van verkoop van ambachtelijk bereide (streek)producten, welke onderdeel vormt van het initiatief en spreekt als zodanig voor zich.

Het ontwerp hoeft naar aanleiding van vorenstaande niet te worden aangepast.

3.4. M. Rosenboom, R. Somers, M. Sluijsmans, & R. van. Wissen, Klapstraat nrs. resp. 5a, 6, 7, & 15, 6321 RA Wijlre AANVULLEN

Indieners brengen de volgende zienswijze naar voren:

1. Het aantal parkeerplaatsen zal worden verminderd met 21. De percelen 185 en 186 waarop nu geparkeerd wordt zijn niet opgenomen in het plan en hierop mag niet meer geparkeerd worden. Dit zal parkeeroverlast veroorzaken.
2. De gehele begane grond wordt nu als horeca vermeld en 40 m² detailhandel. Dit is een uitbreiding van 60 m horecagedeelte. Dit zal in combinatie met punt 1 alleen maar meer overlast veroorzaken en staat ook haaks op punt 1.

Reactie:

De percelen 185 en 186 vormen geen onderdeel van het plan. In plaats daarvan is parkeergelegenheid voorzien in het plangebied. Deze is afgestemd op het parkeerbeleid in relatie tot het bruto vloeroppervlak (bvo) als gedefinieerd in het plan. Verwezen zij naar § 3.1.3.

In vorenstaande ligt de weerlegging van tweede punt besloten.

Het ontwerp hoeft naar aanleiding van deze zienswijze niet te worden aangepast.

3.5. Dhr. A.H. Heeman & mw. M.H.S.A. Heeman – Sour, Markt 45, 4841 AA Prinsenbeek AANVULLEN

Indieners brengen in hun zienswijze de volgende onderwerpen onder de aandacht:

1. Vertrekpunt van het herziene bestemmingsplan dient gezien de uitspraak van de Raad van State met nummer 201600406/1/R1 het vigerende bestemmingsplan te zijn, niet het bestemmingsplan dat met voornoemde uitspraak werd vernietigd.
2. Indieners handhaven de bezwaren welke zij inbrachten tegen het door de Raad van State met uitspraak 201600406/1/R1 vernietigde bestemmingsplan.
3. “Het voorliggende plan is in grote lijnen hetzelfde als het oorspronkelijke plan. Grote delen zijn inmiddels gerealiseerd en behoeven slechts te worden uitgewerkt. Weliswaar in casco vorm, wordt hierbij de basis gelegd om het oorspronkelijke plan alsnog te realiseren.”
4. Ter beoordeling van deze planuitwerking zou het wenselijk zijn als de verschillen met het voormalige plan zouden zijn aangegeven.
5. Het College had slechts 6 dagen nodig om te adviseren omtrent de uitspraak van de Raad van State, gaf geen uitvoer aan de overige opdrachten van de Raad van State om binnen de gestelde termijn van 4 weken de uitspraak te verwerken op ruimtelijkeplannen.nl en het betaalde griffierecht te restitueren.
6. De publicatiewijze van het ontwerp is verwarrend.
7. De definitie van “ijsboerderij” in de planregels is beknopter dan in de Toelichting beschreven.
8. Nu de bestemmingswijziging plaatsvindt op basis van een relatie met een van oorsprong boerderij kan een dergelijk concept voor elk willekeurig beëindigd of te beëindigen boerenbedrijf gelden.
9. De locatie is al jaren niet meer in gebruik als agrarische locatie. Bedrijfsgebouwen zijn goeddeels verwijderd of van feitelijk gebruik gewijzigd.
10. Van leegstand was geen sprake.
11. Voorgestelde aanplant van fruit-/kruidentuinen en boomgaard rechtvaardigt niet de bestemming van agrarisch naar horeca te wijzigen. Dat gebruik is agrarisch.
12. In het inrichtingsplan zijn de functies niet duidelijk aangegeven.
13. Het hele bestemmingsplan is specifiek.
14. De bestemde lichte horeca (categorie 2) past niet in het buitengebied.
15. Ter zake van de functieaanduiding “(li)”, landschappelijke inpassing, zijn indieners van mening dat hieronder ook speelruimte en -voorzieningen in daaronder vallen. Het maakt in hun zienswijze verschil uit of die voor privégebruik is of onderdeel van het plan.
16. Functieaanduiding “(sh-li)”
17. “Succesformule”
18. Het bvo voor horeca zou zijn toegenomen
19. Spelende/gillende kinderen
20. Parkeren
21. Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Navolgend zal hierop worden ingegaan. In het algemeen zij daarbij opgemerkt dat de zienswijze op vele plaatsen erg onsamenvattend is verwoord, waardoor niet altijd goed valt te begrijpen wat deze bedoelt te zeggen. Er zal onderstaand naar beste vermogen worden ingegaan op de kennelijke bedoeling van indieners.

3.5.1. Ad 1 – Vertrekpunt van het herziene plan

Indieners wijzen er op pagina 1 en op pagina 2 onder “Aanvullende details Zienswijze”[sic] op dat van reparatie geen sprake is. Het vertrekpunt van het voorliggende plan diende het vigerende

bestemmingsplan "Kern Wijlre" te zijn. Aan het vernietigde plan kunnen aldus indieners geen rechten worden ontleend.

Reactie:

Het uitgangspunt van indieners is onjuist. Er heeft geen enkel plan "tot uitgangspunt" te worden bij het ontwerpen van een bestemmingsplan. Er dient slechts sprake te zijn van goede ruimtelijke ordening. Dat het vernietigde plan tot uitgangspunt is genomen en op de punten op welke het door de Raad van State werd vernietigd maakt dat het feitelijk een reparatie is van dat plan. Dat heeft verder juridische consequenties. Het plan dient zelfstandig op zijn merites te worden beoordeeld.

Het ontwerp heeft naar aanleiding van vorenstaande niet te worden aangepast.

3.5.2. Ad 2 – Gehandhaafde bezwaren tegen het door de Raad van State vernietigde plan

Indieners stellen de ter zake van het vernietigde plan aangevoerde bezwaren te handhaven ten aanzien van het nieuwe plan. Bedoelde bezwaren zijn allen zeer ruim en algemeen verwoord en betreffen akoestische aspecten, de door indieners verwachte verkeersdrukten in de Klapstraat en door indieners in het (zeer) algemeen gestelde "gevolgen voor natuur, milieu, landschap en de leefbaarheid van omwonenden".

Reactie:

Er is een nieuw plan ontworpen waarin tegemoet is gekomen aan de bezwaren van omwonenden voor zover deze tot vernietiging hebben geleid. De bezwaren die indieners ter zake van het beroep hebben ingebracht zijn zodanig algemeen omschreven dat hierop niet specifiek te reageren valt dan dat met de in die bezwaren gerefereerde aandachtsgebieden (akoestiek, verkeersdrukten) aan de orde komen in de planonderbouwing.

Het ontwerp heeft naar aanleiding van vorenstaande niet te worden aangepast.

3.5.3. Ad 3 – Het plan plaveit de weg naar het door de Raad van State vernietigde plan

Op p.1 van de zienswijze wordt gesteld, kort gezegd, dat het voorliggende plan een opstap vormt naar het oorspronkelijke, door de Raad van State vernietigde plan. Op p.3 wordt daaraan toegevoegd dat de gemeente op eenvoudige wijze binnen haar bevoegdheden kan worden doorontwikkeld naar dat vernietigde plan.

Reactie:

Het plan(ontwerp) staat op zichzelf en dient op zijn merites te worden beoordeeld. Toekomstige ontwikkelingen richting het oorspronkelijke, vernietigde plan zijn uitgesloten doordat de planverbeelding onderdeel vormt van het plan. Er zijn voorts restricties in het voorliggende plan opgenomen die uitsluiten dat daarbinnen ontwikkelingen als zodanig zouden plaatsvinden. Het in de zienswijze vervatte argument is derhalve ongegrond.

Het ontwerp heeft naar aanleiding van vorenstaande niet te worden aangepast.

3.5.4. Ad 4 – De verschillen met het voormalige plan dienden te zijn aangegeven

Op p.1 wijzen indieners erop dat het netjes zou zijn geweest indien zou zijn aangegeven wat de verschillen met het vorige (vernietigde) plan zijn. Op p.3 wordt dit punt herhaald, waarbij wordt gesteld dat het plan voortborduurde op thans plaatsvindende en uitdijende activiteiten. Daaraan voorafgaand wordt kennelijk in dit verband verwezen naar

- a) het feit dat uit een besprekingsverslag de dato 7 mei 2013 gesproken zou zijn aangegeven dat er met omwonenden zou worden overlegd wat er mogelijk zou zijn en dat “men” daarbij sprak over een onhoudbare situatie wegens overlast en;
- b) dat het uitgangspunt in 2014 een categorie 1 horeca-inrichting zou zijn geweest.

Reactie:

Indieners nemen met deze zienswijze een aan het onder 3.5.1. besproken onderdeel van de zienswijze tegengesteld standpunt in. Zij stelden dat het plan niet diende uit te gaan van het oorspronkelijke, vernietigde plan en stellen nu dus dat de verschillen daarmee wel zouden dienen te worden aangegeven. Dit standpunt is onjuist. Er is sprake van een nieuw ontwerp dat op zijn eigen merites dient te worden beoordeeld. Het voorgaande, vernietigde plan is daarbij irrelevant.

Het ontwerp hoeft naar aanleiding van vorenstaande niet te worden aangepast.

3.5.5. Ad 5 – Klachten betreffende termijnen

Indieners hebben een andere mening over het feit dat het College het ontwerp snel accordeerde, maar langer dan de door de Raad van State gestelde termijn van 4 weken nodig had om de uitspraak waarmee het vorige plan werd vernietigd op ruimtelijkeplannen.nl te verwerken en de betaalde griffierechten te restitueren.

Reactie:

Tegen een snelle behandeling op zichzelf kunnen geen doeltreffende klachten worden gericht, enkel in het geval dit zou leiden tot onzorgvuldigheid, hetgeen indieners niet betogen. De klacht betreffende de (beweerdelijke) termijnoverschrijding betreft niet het voorliggende plan en is derhalve irrelevant.

Het ontwerp hoeft naar aanleiding van vorenstaande niet te worden aangepast.

3.5.6. Ad 6 – Publicatie

Er worden door indieners verschillende klachten geuit over de in hun zienswijze onduidelijke en verwarrende publicatiewijze, mede vanwege het feit dat op via verschillende publicatiekanalen, verschillende planstukken zijn gepubliceerd. Daaraan worden op p.1 en p.4 van de zienswijze opmerkingen gewijd.

Reactie:

De klachten betreffende – kort gezegd – onzorgvuldige publicatie treffen doel. Daarop is werd in § 3.1.1. uitvoerig ingegaan, waarnaar hier zij verwezen. Indieners zijn kennelijk niet in hun belang geschaad, nu zij de juiste stukken hebben weten te vinden en daarop een zienswijze hebben ingediend.

Het ontwerp hoeft naar aanleiding van vorenstaande niet te worden aangepast.

3.5.7. Ad 7 – Definitie “ijsboerderij”

Indieners wijzen erop dat de definitie van “ijsboerderij” in de plantoelichting uitgebreider is dan die in de planregels.

Reactie:

Een plantoelichting is inherent uitgebreider dan een daarin toegelichte planregel. In die constatering is derhalve geen kritiek vervat. De planregels zijn niet strijdig met de toelichting. In die zin treft de kritiek dus geen doel.

Wel is het zo dat de Raad van State het vorige plan heeft vernietigd, mede op grond van de constatering dat het plan toeliet dat bijvoorbeeld een restaurant zou worden gerealiseerd. Gebaseerd op het parkeerbeleid zou dan een twee maal zo hoge parkeernorm van toepassing zijn, in welk geval een verdubbelde parkeerbehoefte zou zijn geïndiceerd. Om te voorkomen dat het plan om dezelfde reden zou worden vernietigd is thans de specifieke bestemming “ijsboerderij” opgenomen en in de planregels gedefinieerd. De juridisch relevante vraag is of die definitie in samenhang met de overige planregels en de plantoelichting voldoende planologisch uitsluit dat het initiatief zich binnen de planmogelijkheden tot een restaurant zou ontwikkelen.

De definitie van “ijsboerderij” is opgenomen separaat van “restaurant”, hetgeen er reeds op wijst dat het in de bedoeling van de planwetgever gaat om een andere vorm van horeca. De definitie van “ijsboerderij” geeft daarbij een omschrijving welke duidelijk maakt dat er enkel “kleine gerechten” mogen worden geserveerd. De vraag is uiteraard waar de grens licht tussen een “klein gerecht” en andere gerechten.

De plantoelichting verduidelijkt in § 2.2.1 eveneens dat in het plangebied geen andere horecavorm dan een ijsboerderij is toegestaan onder vermelding van uitgesloten horecavormen als “ijssalon, hotel, café, restaurant, discotheek enzovoort”. Ook hier is de te vermijden ontwikkeling naar een restaurant categorisch uitgesloten. De vraag met het oog op handhaving blijft echter waar de grens ligt tussen een ijsboerderij en een restaurant.

Voorgesteld wordt derhalve om onder § 2.2.1 de volgende tekst toe te voegen:

“Het exploiteren van een restaurant is in het plangebied uitdrukkelijk niet toegestaan. Het verschil tussen een restaurant en de beoogde ijsboerderij zit in een aantal aspecten:

- De kortere tijd dat gasten een tafel bezetten*
- Het feit dat er een belangrijk accent ligt op het vergasten van bezoekers gedurende de (hele) dag in tegenstelling tot met name de avond*
- Het feit dat er kleine gerechten worden geserveerd, geen volwaardige maaltijden*

In tegenstelling tot vorenstaande ligt het accent in een restaurant op het aanbieden van volwaardige maaltijden, waarin de avondmaaltijd een prominente rol inneemt. De ijsboerderij onderscheidt zich hiervan doordat er geen volwaardige (avond)maaltijden worden bereid. In een restaurant geniet men een maaltijd en nuttigt men daarbij een drankje. In de ijsboerderij zal veelal sprake zijn het nuttigen van een drankje waarbij ook een klein hapje wordt genuttigd. Daarbij is in elk geval geen sprake van 'dineren'."

Het verdient aanbeveling het ontwerp als vorenstaand omschreven te wijzigen.

3.5.8. Ad 8 – Relatie tot voormalige boerderij

Dit onderdeel van de zienswijze stelt dat het concept dat achter het initiatief ligt op ieder (te beëindigen) boerenbedrijf van toepassing kan zijn. Daaraan wordt door indieners geen conclusie verbonden, maar zij lijken daarmee te een vrees voor precedentwerking te duiden.

Reactie:

Verwezen zij naar § 3.2.3. Er bestaat hierin geen aanleiding om het ontwerp te wijzigen.

3.5.9. Ad 9 – Feitelijk gebruik van de locatie

Indieners constateren dat de locatie al jaren niet meer als agrarische locatie in gebruik is, dat bedrijfsgebouwen goeddeels zijn verwijderd of van feitelijk gebruik gewijzigd.

Reactie:

Indieners verbinden geen duidelijke conclusie aan beschreven constatering. Onduidelijk is hoe zij de relevantie hiervan zien. Deze relevantie bestaat in elk geval niet

Er bestaat hierin geen aanleiding om het ontwerp te wijzigen.

3.5.10. Ad 10 – Van leegstand was geen sprake

Indieners wijzen erop dat van leegstand geen sprake was.

Reactie:

De vraag of er al dan niet sprake was van leegstand heeft bij het ontwerp geen rol gespeeld en is derhalve niet relevant.

Er bestaat hierin geen aanleiding om het ontwerp te wijzigen.

3.5.11. Ad 11 – Fruit-/kruidentuinen en boomgaard rechtvaardigen geen horeca-bestemming

Indieners wijzen erop dat fruit-/kruidentuinen en een boomgaard geen horeca-bestemming rechtvaardigen.

Reactie:

Nergens inde plantoelichting wordt gesteld dat fruit-/kruidentuinen en een boomgaard een horeca-bestemming zouden rechtvaardigen.

Er bestaat hierin geen aanleiding om het ontwerp te wijzigen.

3.5.12. Ad 12 – De functies zijn in het inrichtingsplan niet duidelijk aangegeven

Indieners vinden de functieaanduiding in het inrichtingsplan niet duidelijk. De functie detailhandel zou in het hele bouwvlak staan, terwijl daarvoor maar 40 m² bestemd wordt. Verder schrijven zij: *“Specifieke horeca (hele bouwvlak) is verder niet ingevuld met functie omschrijving (ter plekke van de aanduiding en dat geldt ook voor detailhandel, onduidelijk is wat komt waar?”* (sic).

Reactie:

De stellingen van indieners zijn kennelijk gebaseerd op een gebrekkige of onvolledige lezing/bestudering van inrichtingsplan en plantoelichting. Deze stellingen zijn dan ook feitelijk onjuist.

Er bestaat hierin geen aanleiding om het ontwerp te wijzigen.

3.5.13. Ad 13 – Het hele bestemmingsplan is specifiek

Indieners stellen dat het hele bestemmingsplan specifiek is.

Reactie:

Deze stelling is onbegrijpelijk geformuleerd en bevat geen duidelijke klacht. Niet kan worden vastgesteld wat hiermee exact bedoeld wordt of op welk vermeend gebrek dit zou kunnen duiden.

Er bestaat hierin geen aanleiding om het ontwerp te wijzigen.

3.5.14. Ad 14 – De bestemming past niet in het buitengebied

De bestemming zou niet passen in het buitengebied. Indieners wijzen daarbij op het feit

- a) dat het gaat om een categorie 2 horeca-inrichting waar alcoholische dranken zullen worden geschonken;
- b) dat er feestjes en brunches en dergelijke zullen plaatsvinden met een gemiddelde verblijfsduur van 3 uur;
- c) dat de keuken tot 21 uur zal open zijn en het terras tot 22 uur.

Er zou omwille van vorenstaande geen sprake zijn van “alleen een ijsboerderij”.

Reactie:

Ten eerste ligt het plangebied niet in het buitengebied volgens het POL 2004, of binnen het bestemmingsplan ‘Gulpen-Wittem buitengebied’. Het plangebied ligt momenteel binnen het plan ‘Kern Wijlre’. Reeds om die reden treft de zienswijze geen doel. De plantoelichting en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken en overige bijlagen tonen aan dat het plan weldegelijk past in de omgeving van het plangebied, dat door de Raad van State werd geduid als een ‘rustige woonwijk’.

Het initiatief is omschreven als ‘ijsboerderij’ en de definitie daarvan, alsmede de toelichting daarop zijn gebaseerd op de feitelijke situatie, teneinde deze te onderscheiden van andere horecavormen, daar het initiatief een onderscheidend, eigen karakter heeft. Indieners hanteren kennelijk een eigen definitie van ‘ijsboerderij’. Dat is niet de definitie welke het plan hanteert.

Er bestaat hierin geen aanleiding om het ontwerp te wijzigen.

3.5.15. Ad 15 – Speelruimte(voorzieningen)

Ter zake van de functieaanduiding “(li)”, landschappelijke inpassing, zijn indieners van mening dat hieronder ook speelruimte en -voorzieningen in daaronder vallen. Het maakt in hun zienswijze verschil uit of die voor privégebruik is of onderdeel van het plan.

Reactie:

Er staan enkele vergunningvrije speeltoestellen in het plangebied. Het maakt voor wat betreft de functieaanduiding geen verschil welk doel die dienen, nu deze vergunningvrij zijn en daar in het plangebied mogen voorkomen.

Er bestaat hierin geen aanleiding om het ontwerp te wijzigen.

3.5.16. Ad 16 – Functieaanduiding “(sh-li)”

Op p.4 wordt ter zake van de functieaanduiding “(sh-li)”, betreffende “specifieke vorm van horeca – landschappelijke inpassing” enkel een passage uit de plantoelichting geciteerd. Het is onduidelijk wat daarmee wordt bedoeld.

Het ontwerp hoeft naar aanleiding van dit vorenstaande niet te worden aangepast.

3.5.17. Ad 17 – “Succesformule”

Op p.4 van de zienswijze wordt aan de hand van enkele beschrijvingen van feitelijke activiteiten die binnen het initiatief zullen plaatsvinden kennelijk geattendeerd op de mate van geluidhinder die dat in de zienswijze van indieners zal opleveren. Er wordt gesteld dat die “veel” zal zijn en dat de Raad van State heeft aangegeven dat ook de tuinen dienen te worden betrokken bij de berekening van de geluidsbelasting.

Tevens wordt gesteld dat de oppervlakte voor recreanten, speelruimte, boomgaard, fruit/kruidentuin en buitenopslag gelijk blijft of wordt uitgebreid. Gezien de context waarbinnen (waarna) dit wordt gesteld lijkt dit tevens betrekking te hebben op de door indieners verwachte hoeveelheid (geluids)overlast.

Reactie:

Ter zake van geluidhinder zij in de eerste plaats verwezen naar het akoestisch onderzoek (Bijlage 3 bij de plantoelichting) en voorts naar de overige toelichting daarop in deze nota. Het akoestisch onderzoek wijst uit dat er geen sprake zal zijn van een binnen de context van een rustige woonwijk onacceptabele geluidhinder. De tuinen zijn bij het onderzoek betrokken.

De stelling dat “de totale oppervlakte voor recreanten” gelijk zou blijven (ten opzichte van het vernietigde plan) is feitelijk onjuist: in de boomgaard zullen geen gasten verblijven, het terras is aanzienlijk verkleind en de bebouwing is onveranderd. Een en ander blijkt duidelijk uit onder andere de planverbeelding.

Het ontwerp hoeft naar aanleiding van vorenstaande niet te worden aangepast.

3.5.18. Ad 18 – Het bvo voor horeca zou zijn toegenomen

Indieners stellen c.q. suggereren dat het bvo voor horeca zou zijn toegenomen. Daartoe wordt gesteld dat het bouwvlak zou zijn vergroot, alsmede op het feit dat er thans 500 m² bvo aan horeca is bestemd, waar dit in het vorige plan 365 m² was.

Reactie:

Allereerst zij erop gewezen dat het bouwvlak niet vergroot is ten opzichte van het vorige plan en dat het bouwvlak, op de droge doorgang na, reeds volgebouwd is. Voorts gaan indieners kennelijk uit van een verkeerd begrip van de (implicaties van de) definitie van bvo. In het vorige plan was inderdaad 365 m² bvo aan horeca bestemd. Vanwege de definitie van bvo valt het terras echter buiten het bvo, omdat dit niet wordt omsloten door muren. In het vorige plan was dan ook naast 365 m² bvo bestemd voor horeca ook nog sprake van 350 m² terras, waarop gasten aanwezig zouden zijn en 40 m² aan detailhandel, waar in dat plan rekening mee diende te worden gehouden (zie § 2.2.2 van het oude plan). In totaal ging het om 755 m² aan oppervlakte inclusief het terras waar detailhandel- en horeca-activiteiten zouden plaatsvinden. In het nieuwe ontwerp gaat het nog om 500 m² bvo en 150 m² terras, aldus nog slechts 650 m² in totaal, ruim 150 m² minder qua totale oppervlakte waarop horeca- en detailhandelactiviteiten plaatsvinden. Er is 200 m² minder aan terrasoppervlakte.

Het ontwerp hoeft naar aanleiding van vorenstaande niet te worden aangepast.

3.5.19. Ad 19 – Spelende/gillende kinderen

Indieners stellen dat er ter zitting van de Raad van State veel aandacht is besteed aan “de menselijke stem op het terras, als ook gillende kinderen in de (speel)tuin”. “De conclusie is bekend”, zo stellen indieners.

Reactie:

Er is in de uitspraak van de Raad van State niet gesproken over gillende kinderen. Daar is dan ook geen conclusie aan verbonden. Het akoestisch onderzoek is volgens de regelen der kunst uitgevoerd, waarbij rekening is gehouden met realistische, 'worst case' scenario's. Daaruit is geconcludeerd dat het initiatief past binnen de omgeving. Bureau Peutz, welke het akoestisch onderzoek heeft beoordeeld in opdracht van SRK Rechtsbijstand, heeft op het akoestisch onderzoek deze kritiek van indieners niet geuit. Dat moge eveneens bevestigen dat die kritiek niet gegrond is.

Het ontwerp hoeft naar aanleiding van vorenstaande niet te worden aangepast.

3.5.20. Ad 20 – Parkeren

Indieners betwisten in algemene zin de juistheid van de berekening van de parkeerbehoefte, gebaseerd op een door hun gestelde gemiddelde verblijfsduur van 3 uur. Zij stellen dat het plan is afgewezen op grond van het feit dat er te weinig parkeervoorzieningen zou zijn geweest. Zij begrijpen daarom niet dat de percelen 185 en 186 buiten het plan zijn gehouden en wijzen erop dat die eenvoudig alsnog als parkeerplaats te bestemmen zouden zijn. Tegelijk stellen zij dat de percelen wel onderdeel van het plangebied zouden zijn. Wanneer hiermee rekening zou worden gehouden zou dat invloed hebben op de berekeningen van geluidbelasting en intensivering, bezoekersaantallen en verkeer.

Reactie:

Alle uitgangspunten en conclusies van indieners zijn onjuist. Het plan is aanzienlijk verkleind qua horecaoppervlakte. Daarom is er minder parkeerbehoefte. Meer parkeerplaatsen dan thans voorzien zijn niet nodig. Meer parkeerplaatsen zouden uiteraard ook niet meer verkeer opleveren. Verkeer wordt immers niet veroorzaakt door parkeerplaatsen.

De percelen 185 en 186 zijn geen onderdeel van het plangebied en zijn geen eigendom van initiatiefnemer. Hij heeft de voorziene parkeerplaats in het plangebied nog niet gerealiseerd. Daarom werden de percelen 185 en 186 in het verleden gebruikt als provisorische parkeerplaats. Dat is nu niet meer het geval en ook niet meer de bedoeling.

Het ontwerp hoeft naar aanleiding van vorenstaande niet te worden aangepast.

3.5.21. Ad 21 – Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Indieners richten enkele klachten tegen het naar hun oordeel aantasten van het karakter van Nationaal Landschap Zuid-Limburg, waartoe een klein deel van het plangebied behoort.

Reactie:

In de plantoelichting wordt afdoende ingegaan op aspecten samenhangende met de status van Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Er is geen sprake van aantasting van relevante waarden door het plan.

Het ontwerp hoeft naar aanleiding van vorenstaande niet te worden aangepast.

4. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

4.1. Aanbevelingen betreffende publicatie

Onder verwijzing naar § 3.1.1 wordt geadviseerd om bij de publicatie in het algemeen de volgende verbeterpunten door te voeren:

1. Alle kanalen dienen dezelfde rechtsmiddelen te vermelden.
2. Verwijs bij publicatie (i.e.g. in weekblad 1Gulpen-Wittem) naar “ontwerpbestemmingsplan”, wanneer daarvan sprake is. Dan is duidelijk dat er zienswijzen kunnen worden ingediend bij de raad en niet beroep dient te worden aangetekend bij de Raad van State.
3. De postcode van de postbus van het College dient te worden gecorrigeerd in zowel 1Gulpem-Wittem als de Staatscourant. De juiste postcode is “6270 AB”.
4. Via alle publicatiekanalen dienen dezelfde, juiste planstukken te worden gepubliceerd.

Er is niet gebleken dat indieners door de onzorgvuldigheden benadeeld zouden zijn, met name nu zij tijdig een zienswijze hebben weten in te dienen bij het correcte bestuursorgaan. Er is in dit verband geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp. Wel verdient het aanbeveling om vorenstaande bij toekomstige publicaties, waaronder die van het definitieve plan, in acht te nemen en de geconstateerde onzorgvuldigheden daarbij uit te sluiten.

4.2. Aanbevolen wijzigingen aan het ontwerp

- I. Onder verwijzing naar § 3.1.4.1 en § 3.3.5.3 wordt aanbevolen de volgende planregel op te nemen:

“3.5.5 Versterkte muziek & geluidgrenswaarde langtijdgemiddelde beoordelingsniveau

Onder verboden gebruik wordt tevens verstaan

- a. *het ten gehore brengen van versterkte muziek op het terras;*
- b. *het binnen ten gehore brengen van versterkte muziek die het niveau van achtergrondmuziek, zijnde muziek waarover zonder stemverheffing een conversatie kan worden gevoerd, overstijgt;*
- c. *gebruik van de bestemming waarbij de norm van 45 dB(A) (geluidgrenswaarde langtijdgemiddelde beoordelingsniveau) als gevolg van enkel activiteiten binnen het plangebied ter plekke van geluidgevoelige objecten, gemeten op de gevel, wordt overschreden.”*

- II. Onder verwijzing naar § 3.3.6 wordt aanbevolen om § 4.2.3 van de plantoelichting betreffende de Ladder voor duurzame verstedelijking als volgt te wijzigen.

- A. De tekst *“Desalniettemin is de ladder... gelet op het vorenstaande onder ‘b’.”* wordt verwijderd.

- B. In plaats van de verwijderde tekst komt de tekst:

“Het plan is derhalve niet aan de Ladder getoetst. Wel is gekeken naar leegstaande eventuele alternatieve (monumentale en/of beeldbepalende) locaties, in lijn met het POL 2004. Zo is gekeken naar Hoeve De Brulle (Breulseweg 3). Gebleken is dat deze locatie

vanwege diverse redenen niet haalbaar is. Bij eventueel gebruikmaken van een alternatieve locatie dient mede beoordeeld te worden welke (on)mogelijkheden ter plekke van het plangebied aan de orde zijn. Het dient immers niet zo te zijn dat de eventuele leegstandsvraag feitelijk enkel verschoven wordt. Alles overwegende is bij voorliggende planontwikkeling ervoor gekozen om ter plekke van het plangebied, gelegen binnen bestaand bebouwd gebied, de bestaande bebouwing en gronden te transformeren overeenkomstig de tweede trede van de ladder.”

- III. Onder verwijzing naar § 3.3.9 wordt aanbevolen aan Hoofdstuk 8 van de plantoelichting een derde paragraaf toe te voegen welke als volgt luidt:

“8.3 Financiële uitvoerbaarheid

Het initiatief is beoordeeld op financiële uitvoerbaarheid. Er zijn geen aan het initiatief inherente aspecten gebleken die in het algemeen aan de financiële uitvoerbaarheid daarvan in de weg zouden staan. Initiatiefnemer heeft genoegzaam aangetoond in staat te zijn de uitvoering van het plan te financieren.”

- IV. Onder verwijzing naar § 3.3.10.4 onder ii wordt aanbevolen:

- A. De tekst in artikel 3.1 onder e in de planregels als volgt aanpassen:

“landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermdende functie, die tenminste in het plangebied geparkeerde auto's aan het zicht vanaf de openbare weg onttrekken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – landschappelijke inpassing' en 'parkeerplaats – landschappelijke inpassing' overeenkomstig het inrichtingsplan opgenomen als Bijlage 1 en de planverbeelding opgenomen als Bijlage 3 bij deze regels”

- B. In Bijlage 1 duidelijker aan te duiden waar de beplanting de functie van visuele afscherming dient te vervullen en dit ook bij het parkeerterrein duidelijk te indiceren.
- C. De planverbeelding NL.IMRO.1729.bpklapstraat2-ON02 op ruimtelijke plannen te publiceren als Bijlage 3 bij de planregels.
- D. In (alsdan) Bijlage 3 van de planregels de indicatie “(p)” in de tekening en de legenda te wijzigen naar “(p-li)” met beschrijving “parkeerplaats – landschappelijke inpassing”.
- E. De tekst onder 3.5.4 van de planregels aan te passen naar:

“Het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming 'Horeca' is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 onder e conform het landschapsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 en Bijlage 3 van deze regels, direct na het onherroepelijk worden van voorliggend plan wordt uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.”

- V. Onder verwijzing naar § 3.5.7 wordt aanbevolen om onder § 2.2.1 van de plantoelichting de volgende passage toe te voegen:

“Het exploiteren van een restaurant is in het plangebied uitdrukkelijk niet toegestaan. Het verschil tussen een restaurant en de beoogde ijsboerderij zit in een aantal aspecten:

- De kortere tijd dat gasten een tafel bezetten*
- Het feit dat er een belangrijk accent ligt op het vergasten van bezoekers gedurende de (hele) dag in tegenstelling tot met name de avond*
- Het feit dat er kleine gerechten worden geserveerd, geen volwaardige maaltijden*

In tegenstelling tot vorenstaande ligt het accent in een restaurant op het aanbieden van volwaardige maaltijden, waarin de avondmaaltijd een prominente rol inneemt. De ijsboerderij onderscheidt zich hiervan doordat er geen volwaardige (avond)maaltijden worden bereid. In een restaurant geniet men een maaltijd en nuttigt men daarbij een drankje. In de ijsboerderij zal veelal sprake zijn het nuttigen van een drankje waarbij ook een klein hapje wordt genuttigd. Daarbij is in elk geval geen sprake van ‘dineren’.”
