

Mevrouw S.M.R. Peerboom
Eperweg 2D
6281 NA MECHELEN

Uw brief van : 7 juni 2021
Uw kenmerk : M217116.002/SVE
Ons kenmerk : U.21.02281



Behandeld door : mr. E. Lemmen
Onderwerp : Beantwoording princi-
peverzoek
Dossiercode : Wabo20210170
Bijlagen :
Verzonden : 11 oktober 2021

Geachte mevrouw Peerboom,

Op 8 juni 2021 hebben wij een verzoek van u ontvangen, waarin u ons college vraagt planologische medewerking te verlenen aan een herschikking van de woonbestemmingen op het terrein van Hoeve De Plei en het perceel Eperweg 2. Tevens heeft u te kennen gegeven de woning met als huisnummer Eperweg 2d te willen uitbreiden met 60 m². Deze woning wordt door u en uw gezin sinds 2003 bewoond als een tweede bedrijfswoning. Verder heeft u aangegeven een deel van de paardenweide te willen gebruiken als trapveldje, e.e.a. ter compensatie van de tuin die verloren gaat door uitbreiding van de woning.

Bestemmingsplan

Hoeve De Plei is begrepen in het bestemmingsplan 'Gulpen-Witterm buitengebied' en heeft daarin de bestemming 'Horeca'. Binnen deze bestemming bevinden zich de bedrijfswoning Overgeul 1a, het hotel/restaurant (met 17 hotelkamers) en vakantiewoning Eperweg 2d. Het pand Eperweg 2 (2a, 2b en 2c) heeft de bestemming 'Wonen – Cultuur en ontspanning'. In dit pand bevinden zich behalve een reguliere woning 3 vakantiewoningen. Op basis van de Regels van genoemd bestemmingsplan is binnen het bestemmingsvlak 'Horeca' maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Het pand Overgeul 1a vormt op dit moment de bedrijfswoning bij Hoeve De Plei.

De paardenweide achter de woning Eperweg 2d heeft de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Op gronden met deze bestemming mogen uitsluitend omheiningen en/of erfafscheidingen in de vorm van draad(erf)afscheidingen worden opgericht met een maximale hoogte van 1,50 m.

Overwegingen

Gelet op de aard van de bedrijfsvoering is het noodzakelijk dat u en uw gezin in de directe nabijheid dienen te wonen. Doordat de woonbestemming van het door u aangekochte pand Eperweg 2 zal komen te vervallen kan de huidige bedrijfswoning Overgeul 1a aan de bestemming 'Horeca' worden onttrokken en worden bestemd voor 'Wonen', zonder dat hiervoor compensatie dient plaats te vinden in de zin van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Eperweg 2 zal als onderdeel van Hoeve De Plei in zijn geheel een verblijfsrecreatieve functie binnen de bestemming 'Horeca' krijgen.

Doordat Overgeul 1a de bestemming 'Wonen' krijgt kan Eperweg 2d de functie van bedrijfswoning bij Hoeve De Plei overnemen.

Op grond van het Addendum bij de Beleidsregel 'Buitenplanse Afwijkingsmogelijkheden Gulpen-Witterm 2015' kan ons college het gebruik van bestaande panden binnen de bebouwde kom omvormen naar woningen. Verder kan ons college op grond van deze Beleidsregel door middel van een zogenaamde buitenplanse ontheffing medewerking verlenen aan het uitbreiden van de woning Eperweg 2d (kruimelregeling).

Het verplaatsen van de omheining achter uw woning is in principe toegestaan zonder dat hiervoor een vergunning is vereist. Tegen een feitelijk gebruik van een klein gedeelte daarvan als trapveldje heeft ons college geen zwaarwegende planologische bezwaren. Niettemin handhaven wij ter plaatse de

geldende bestemming 'Agrarisch met Waarden – Natuur- en landschapswaarden', aangezien het uitdrukkelijk niet de bedoeling is dat door u ter plaatse bebouwing en/of tuinattributen worden opgericht.

Voorlopig standpunt

Het college is in beginsel bereid medewerking te verlenen aan het herschikken van de bestemmingen op en nabij Hoeve De Plei door toepassing te geven aan het Addendum bij de Beleidsregel 'Buitenplanse Afwijkmogelijkheden Gulpen-Witterm 2015'. Verder is het college in beginsel bereid medewerking te verlenen aan een uitbreiding van uw woning Eperweg 2d met 60 m² en een maximale hoogte van 5 m door middel van een omgevingsvergunning met buitenplanse afwijken van het bestemmingsplan (Wabo artikel 2.12 lid1a onder 2).

Procedure

U kunt via het omgevingsloket online een omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Deze vergunning kan middels de reguliere procedure (termijn 8 weken) worden afgehandeld, maar zal vanwege toepassing van de hardheidsclausule gedurende deze periode 2 weken voor eenieder ter inzage moeten liggen. Belanghebbende kunnen dan hun zienswijze tegen het voornemen kenbaar maken, waarna het college deze zienswijzen moet betrekken bij hun besluit op de aanvraag.

Wij adviseren u dan ook uw plannen vooraf met uw burens en omwonenden te bespreken.

Milieu

Verder wijzen wij u erop dat door middel van onderzoeken dient te zijn aangetoond dat er in de nieuwe situatie sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zowel binnen de veranderde verblijfsobjecten op zich zelf als onderling.

Geen bezwaar mogelijk

Wij willen u erop attenderen dat momenteel nog geen sprake is van een besluit als bedoeld in art. 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dientengevolge is het op dit moment nog niet mogelijk om een bezwaarschrift in te dienen. Het betreft slechts een mededeling omtrent de te verwachten beslissing voor het geval dat een formele aanvraag om omgevingsvergunning zou worden ingediend.

Verder willen wij u erop wijzen dat deze principe-uitspraak tot 1 jaar na datum van verzending geldend is. Daarna kan op basis van voortschrijdend inzicht, veranderende omstandigheden en/of gewijzigd beleid een andere afweging c.q. andere besluitvorming van onze kant tot de mogelijkheden behoren.

Contactpersoon

Heeft u nog vragen, neemt u dan contact op met mr. E. Lemmen via telefoonnummer 088-8800757 of e-mail edith.lemmen@gulpen-witterm.nl.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Gulpen-Witterm,
teamleider Omgeving,

mr. N. Abbas