

## GEMEENTEBESTUUR VAN GULPEN-WITTEM

**Kenmerk :** G.15.04232



**Raadsnummer:** BP/321

**Dossiercode:** -1.731.212/0435

**Onderwerp:** Vaststelling BP Hoeve de Bek

### De raad van de gemeente Gulpen-Witterm

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 februari 2016 inzake bovengenoemd onderwerp.

Gelet op bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening

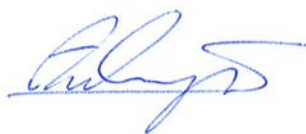
### Besluit

Met overname van de motivering van het voorstel van Burgemeester en wethouders:

1. Het bestemmingsplan Hoeve de Bek en de daarbij behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, planregels en verbeelding (plankaart) alsmede de bijlagen vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Witterm in zijn vergadering van 28 april 2016.

de wnd. griffier,



A.F.M. Askamp.

de plv. voorzitter,



drs. R.H.J. Ronken RE.

Ons kenmerk

G.15.04231



## Voorstel van college aan gemeenteraad

---

|                                      |               |                                  |                       |
|--------------------------------------|---------------|----------------------------------|-----------------------|
| <b>Raadsnummer:</b>                  | BP/321        | <b>Datum collegebehandeling:</b> | 2 februari 2016       |
| <b>Steller:</b>                      | Jules Alberts | <b>Portefeuillehouder:</b>       | Wethouder P. Franssen |
| <b>Behandeling in sprekersplein:</b> | 14 april 2016 | <b>Behandeling in raad:</b>      | 28 april 2016         |

---

**Onderwerp** Vaststelling BP Hoeve de Bek

---

### Advies sprekersplein

---

#### 1. Samenvatting

Over gaan tot vaststelling van het BP Hoeve de Bek.

## **2. Situatie / Aanleiding / Probleem**

Nabij Gulpen ligt aan de rand van de Gulperberg in het Geuldal "Hoeve De Bek". Deze hoeve is een Rijksmonument. De hoeve en de bijbehorende cultuurgrond wordt al jarenlang verpacht.

De hoeve heeft momenteel een agrarische bestemming en is dienovereenkomstig in gebruik (akkerbouw annex vleesveebedrijf). De hoeve wordt door verkoop van een groot gedeelte van de grond afgesplitst. Stichting ARK Natuurontwikkeling heeft, in nauw overleg met de gemeente Gulpen-Witterm, te kennen gegeven de gronden aan te kopen en deze deels om te vormen tot natuur. De hoeve met enkele hectares omliggende grond (huisweide) wordt daarbij ontwikkeld tot een woonobject voor meerdere woningen en het hobbymatig houden van paarden, waarbij tevens een buitenbak en een langeercirkel wordt aangelegd. Initiatiefnemer (de familie Schuurman) wenst deze herbestemming van de hoeve van agrarisch naar woondoeleinden door te voeren.

Naast de bestaande twee reeds aanwezige woningen, worden er een tweetal nieuwe woningen in dit Rijksmonument gerealiseerd. De voormalige veestallen en stallingsruimten in het monument worden daartoe verbouwd en gerestaureerd.

Op basis van de eigendomsverkrijging door initiatiefnemer en de daaraan gekoppelde herbestemming ontstaan er mogelijkheden om het Rijksmonument te restaureren c.q. te renoveren.

De herbestemming van het Rijksmonument en het beschikbaar komen van de cultuurgrond in pachtvrije staat is van wezenlijk belang vanwege de integrale belangen die hiermee worden gediend. Op de eerste plaats verkeert het Rijksmonument in een slechte onderhoudstoestand en kan middels de eigendomsoverdracht aan initiatiefnemer in combinatie met de herbestemming, de hoeve worden gerestaureerd. Op de tweede plaats kan door de aankoop van Stichting ARK een deel van de gronden worden gebruikt voor de realisatie van andere gebiedsontwikkelingen die momenteel aan de orde zijn in het Geuldal rondom de Gulperberg. Zo is een gedeelte van de cultuurgrond gelegen in de zogenaamde "Oude Geularm". De gemeente Gulpen-Witterm is volop actief (in samenspraak met waterschap Roer en Overmaas en de Provincie Limburg) met het herstellen van deze "Oude Geularm". Daarnaast zal een deel van de agrarische gronden worden benut voor verbetering en aanvulling van de wandel- en fietsvoorzieningen om en nabij de Gulperberg conform de vastgestelde "Gebiedsvisie Gulperberg". Een ander deel van de cultuurgrond betreft grond die is gelegen in de Goud- en Zilvergroene Natuurzones. Stichting ARK heeft de opdracht van de Provincie Limburg om deze gronden te verwerven omwille van o.a. natuurdoelstellingen. Het resterend deel van de cultuurgronden kan op termijn worden ingezet voor enkele strategische grondruilen, waarbij o.a. ook gekeken wordt naar Agrarische Structuurversterkingen. Stichting ARK zal de gronden die nodig zijn voor de realisatie van het project "Oude Geularm" en de "Gebiedsvisie Gulperberg" overdragen aan het Waterschap Roer en Overmaas en de gemeente Gulpen-Witterm.

Vanuit deze integrale belangenafweging wenst de gemeente medewerking te verlenen aan de herbestemming van het Rijksmonument, waarbij 2 woningen worden toegevoegd.

Omdat er sprake is van een toevoeging van woningen, dient het plan ook getoetst te worden aan de "Verordening Wonen" van de provincie Limburg. Het voornemen van initiatiefnemer past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gulpen-Witterm. Voor de bestemmingsplanwijziging van "Agrarisch-Bedrijf" naar "Wonen" dient een (postzegel)bestemmingsplan in procedure te worden gebracht.

Voor de buitenbak en langeercirkel ten behoeve van het op hobbymatige wijze houden van paarden hoeft in principe geen wijziging van het bestemmingsplan plaats te vinden, omdat deze binnen het huidige bestemmingsplan Buitengebied Gulpen-Witterm ook middels een aanlegvergunning gerealiseerd kunnen worden. Ter plaatse van de buitenbak en de langeercirkel blijft de bestemming "Agrarisch met waarden — Natuur- en landschapswaarden" van kracht. Wel wordt aan de verbeelding en regels een extra aanduiding voor "hobbymatig houden van paarden" toegevoegd, welke op de locatie expliciet en uitsluitend het op hobbymatige wijze houden van paarden toestaat.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn **geen** zienswijzen ingediend.

## **3. Relatie met bestaand beleid**

Zie onder 1

## **4. Gewenst beleid, Beoogd effect en mogelijke opties**

Zie onder 1. Vaststelling BP Hoeve de Bek

**5. Samenwerking / Strategische visie:**

Past binnen de strategische doelstelling van de strategische visie voor het buitengebied (duurzame versterking en ontwikkeling van de kwaliteit van ons buitengebied)

**6. Aanbestedingen**

n.v.t.

**7. Financiën (Kosten, Baten en Dekking)**

De gehele kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een exploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten.

**8. Bevoegdheid**

De Raad is ingevolge de wet ruimtelijke ordening het orgaan dat bevoegd is tot vaststelling van bestemmingsplannen.

**9. Communicatie**

Het vastgestelde bestemmingsplan volgt hierna de wettelijke Wro-procedure en zal dus weer 6 weken ter inzage worden gelegd. Hiervan volgt o.a. publicatie in 1 Gulpen-Witterm, Staatscourant en gemeentelijke website.

**10. Argumenten, Afweging en advies**

Over gaan tot vaststelling van het BP Hoeve de Bek.

**11. Draagvlak**

Zie onder 10.

**12. Risicoparaagraaf (financieel, juridisch, milieu)**

--

**13. Vervolgprocedure / voortgang / aanpak / realisatie**

Het vastgestelde bestemmingsplan zal wederom 6 weken ter inzage worden gelegd met beroepsmogelijkheid bij de Raad van State voor degenen die "verschoonbaarheid" kunnen aantonen.

**14. Evaluatie**

n.v.t.

**15. Voorstel / Besluit**

Met overname van de motivering van het voorstel van Burgemeester en wethouders:

1. Het bestemmingsplan Hoeve de Bek en de daarbij behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, planregels en verbeelding (plankaart) alsmede de bijlagen vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

**Bijlagen**

Concept-raadsbesluit BP/321

**Achterliggende documenten**

De bestemmingsplan bescheiden.

De exploitatie- en planschadeovereenkomst.

Inspraakverordening.