

De heer F.C. Lenssinck
Breulsweg 3
6321 EK WIJLRE

Datum: 3 augustus 2016

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: U.16.03506



Behandeld door: E. Vervuren-Lemmen

Onderwerp: beantwoording principeverzoek

Dossiercode: -1.73/0144

Bijlagen:

Verzonden:

- 4 AUG 2016

Geachte heer Lenssinck,

Op 29 februari ontvingen wij uw verzoek om medewerking te verlenen aan het realiseren van een parkeervoorziening op een gedeelte van het perceel achter de locatie Breulsweg 3 te Wijlre, kadastraal bekend gemeente Wijlre, sectie G, nr. 191 (gedeeltelijk). In het kader van het te plannen informatie/mediation gesprek is afgesproken dit principe verzoek pas in behandeling te nemen nadat dit traject was afgerond. Over uw verzoek kunnen wij u als volgt berichten.

Bestemmingsplan

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gulpen-Wittem 2009' heeft onderhavig perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden'. Het realiseren van een parkeervoorziening is in strijd met de planregels van voornoemd bestemmingsplan.

Overwegingen

In 2004 is aan u een vrijstelling van het bestemmingsplan alsmede een bouwvergunning verleend voor het realiseren van een logies- en bijeenkomstaccommodatie, parkeervoorziening, beplantingsplan en toegangslaan op het perceel aan de Breulsweg 3 te Wijlre. Met deze vergunning zijn de stallen van carréhoeve 'Hof de Brulle' verbouwd tot 3 vakantieappartementen (5,7 en 4 slaappleatsen), 1 slaapvleugel (10 slaappleatsen) en bijeenkomstfunctie (40 personen/400m²) en zijn op de woonbestemming 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plan voldeed daarmee aan de toen gestelde norm.

In 2008 heeft de raad de 'Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerbonds Gulpen-Wittem' vastgesteld. Dit beleid voorziet in het parkeren op eigen terrein op basis van landelijke richtlijnen (CROW) waarmee de parkeerbehoefte wordt berekend. Op basis van deze beleidsnota zou voor 'Hof de Brulle' het navolgend aantal parkeerplaatsen benodigd zijn:

Woning: 2 parkeerplaatsen (pp)

Vakantiewoning: 0,5pp per slaappleat: $0,5 \times 26 = 13$ parkeerplaatsen

Bijeenkomst (vergaderuimten): 6pp per 100m² bvo: $6 \times 400/100 = 24$ parkeerplaatsen

Hierin zit een deel gelijktijdig gebruik waardoor het daadwerkelijk benodigde aantal parkeerplaatsen kleiner is dan de som van de afzonderlijke functies.

Nu de hoeve vrijwel ieder weekend aan groepen tot 24 personen wordt verhuurd, blijken ook in de praktijk de 10 parkeerplaatsen (waarvan 8 voor gasten) onvoldoende. Met gevolg dat er parkeeroverlast is ontstaan op de smalle Breulsweg en langs de naastgelegen Valkenburgerweg. Tevens leidt deze parkeersituatie tot onveilige situaties omdat de geparkeerde auto's de toegang voor hulpdiensten blokkeren.

Aangezien er (te) weinig parkeergelegenheid op eigen terrein beschikbaar is in de huidige situatie en dat parkeren langs de openbare weg, vanwege de typologie van de Breulsweg (slechts 3,5m breed, begrensd met enkel een molsgoot, geen trottoir) tot overlast en een verkeersonveilige situatie leidt, achten wij het realiseren van een kleinschalige landschappelijk ingepaste parkeervoorziening acceptabel. Het terrein is al omzoomd door beplanting en het beplantingsplan voorziet in verdere aanplant waardoor de geparkeerde auto's aan het oog worden onttrokken. Daarnaast is het beleid van de gemeente erop gericht dat de parkeerbehoefte van voorzieningen e.d. zo veel mogelijk op eigen terrein worden gerealiseerd.

Voorlopig standpunt

Onder voorbehoud dat de nader nog uit te voeren onderzoeken (ruimtelijke onderbouwing) de parkeervoorziening mogelijk maken zijn wij bereid in beginsel medewerking te verlenen aan het initiatief middels een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit (Wabo artikel 2.12 lid 1a onder 3) onder voorwaarden dat:

- Het parkeerterrein wordt landschappelijk ingepast en voorzien van halfverharding, grastegels of anderszins natuurlijk passende materialen zodat de landelijke uitstraling van het terrein blijft gewaarborgd;
- Ten behoeve van de realisatie van het parkeerterrein in het buitengebied er op basis van het gemeentelijk kwaliteitsmenu zoals opgenomen in de intergemeentelijke structuurvisie een tegenprestatie wordt geleverd. In dat kader zal het plan aan de Kwaliteitscommissie Limburg worden voorgelegd die over het plan een positief advies moet afgeven.
- In verband met de gebruikswijziging een planschade/exploitatieovereenkomst wordt afgesloten, inhoudende dat eventuele planschade en/of andere exploitatiekosten voor rekening komen van initiatiefnemer.
- Ten behoeve van het projectafwijkingsbesluit een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken (m.n. akoestisch onderzoek) wordt aangeleverd, welke dient aan te tonen dat de parkeervoorziening niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Omgevingsvergunningsprocedure

Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' waaraan middels een projectafwijkingsbesluit (Wabo artikel 2.12 lid 1a onder 3) medewerking wordt verleend volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de afdeling 3.4 Awb. Dit betekent (ondermeer) dat het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze periode kan een ieder een zienswijze naar voren brengen. Vervolgens kan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van eventuele zienswijzen, een besluit nemen. Tegen dit besluit kan beroep worden aangekend.

Verder dient u rekening te houden met het volgende:

1. U dient bij de aanvraag omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren waarin gemotiveerd is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
2. Daarnaast dient u een dataset aan te leveren die voldoet aan de wettelijke eisen zoals gesteld in de RO Standaarden 2012. Wilt u meer weten over de RO-standaarden, bezoek dan de site <http://ro-standaarden.geonovum.nl>.
3. In verband met het afwijken van het bestemmingsplan zal voor definitieve besluitvorming een exploitatie/planschadeovereenkomst worden afgesloten, inhoudende dat eventuele planschade en/of andere exploitatiekosten in relatie tot de wijziging voor uw rekening komen.
4. De legeskosten voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning voor een projectafwijkingsbesluit bedragen € 1100,-.
5. Daarnaast bedragen de extra legeskosten voor het voorleggen van een aanvraag aan de Kwaliteitscommissie Limburg € 1350,-.

Wij adviseren u, alvorens de aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, de aanvraag eerst voor te leggen aan de kwaliteitscommissie Limburg (zie <http://kwaliteitscommissielimburg.nl/> voor formulier en indieningsvereisten).

Verder willen wij u er op 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.

Geen bezwaar mogelijk

Tenslotte willen wij 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.

Leges

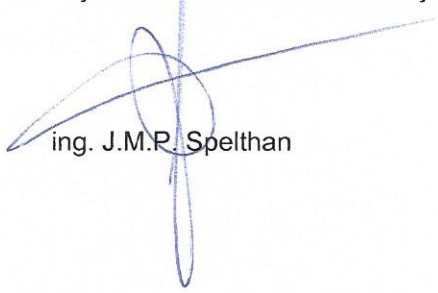
Nu uw principe verzoek in behandeling is genomen verzoek ik u de legeskosten à €75,- , welke u al eerder in rekening zijn gebracht, te voldoen. U kunt dit doen met gebruikmaking van de eerder toezonden acceptgiro. Indien nodig kunt verzoeken om een nieuw exemplaar hiervan.

Contactpersoon

Heeft u nog vragen, neemt u dan contact op met E. Vervuren-Lemmen via telefoonnummer 043-8800757 of e-mail E.Vervuren-Lemmen@gulpen-witterm.nl.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Gulpen-Witterm,
adjunct-directeur Beleid en Projecten,



ing. J.M.P. Spelthan