



EYSERHOF
EYSERSTERK GENIETEN

Bijlage 1: Beantwoording principeverzoek



Landgoed Eyserhof
t.a.v. de heer J.H.C. van der Linden
Wittermerweg 7
6287 AA EYS

Postbus 56 • 6270 AB Gulpen
Willem Vliegenstraat 12 • 6271 DA Gulpen
T 14 043
F 043 - 880 06 01
info@gulpen-wittem.nl
www.gulpen-wittem.nl

Bank Nederlandse Gemeenten 28.50.81.934
IBAN NL25 BNGH 028.50.81.934
BIC BNGHNL2G
KvK 50413872

Naar de gemeente? Wij werken op afspraak.

Datum: 21 december 2016

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: U.16.06107



Behandeld door: E. Vervuren-Lemmen

Onderwerp: beantwoording principe verzoek

Dossiercode: Wabo20160287

Bijlagen:

Verzonden: 22 DEC. 2016

Geachte heer van der Linden,

Op 5 december 2016 ontvingen wij uw principeverzoek om medewerking te verlenen aan het omvormen van de bestaande zaalruimte in de Oostvleugel van de Eyserhof te Eys naar een vakantiewoning/groepsaccommodatie middels een omgevingsvergunning met projectafwijakingsbesluit.

Vanwege de ontstane problematiek en beperkte mogelijkheden van zaalexplotatie binnen de voorwaarden van het bestemmingsplan wil de Eyserhof om de bedrijf continuïteit te kunnen garanderen een bedrijfsontwikkeling doorlopen waarbij de multifunctionele ruimte wordt omgevormd tot een kwalitatieve eigentijdse vakantiewoning voor 30 personen.

Over uw verzoek kunnen wij u als volgt berichten.

Bestemmingsplan

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Landgoed de Eyserhof' heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' met enkel de functieaanduiding 'recreatiewoning' ter plaatse van de west- en noordvleugel. Om de beoogde vakantiewoning in de oostvleugel te realiseren is derhalve een ruimtelijke procedure nodig.

Omdat de Eyserhof een Rijksmonument betreft, sluit het voornemen aan bij onze structuurvisie, waar aan deze cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en aan (voormalige) agrarische bedrijven ruimere gebruiksmogelijkheden worden toegestaan. Middels een grote afwijakingsprocedure (conform artikel 2.12 lid 1a sub 3 van de Wabo, omgevingsvergunning met projectafwijakingsbesluit) kan in principe medewerking worden verleend aan het initiatief.

Toeristische visie

Er is sprake van een ontwikkeling die toeziet op hoogwaardige verblijfsaccommodatie, hetgeen past in de toeristische visie van de Gemeente Gulpen-Wittem waarin gestreefd wordt naar eerlijke streekproducten en excellente toeristische verblijfsmogelijkheden. De Eyserhof behoort met zijn verkooppunt voor vleespakketten en streekproducten en de vernieuwde verblijfsaccommodaties zeker tot deze categorie.

POL

Op basis van de bestuursafspraken over vrijetijdseconomie (regionale afstemming) wordt dit principe verzoek gezien als een kleinschalige ontwikkeling (max. 30 slaappleatsen) en is melding aan de provincie/regio in beginsel voldoende.



EYSERHOF
EYSERSTERK GENIETEN



Relatie andere regelgeving

Er is tevens bekeken welke andere gerelateerde wet- en regelgeving op uw verzoek van toepassing is.

Parkeren

Bij de recente verbouwing in 2015 van de vakantiewoningen in de westvleugel heeft de Eyserhof een actuele toelichting parkeervoorzieningen Eyserhof overlegd (I.15.05288). Uit deze toelichting blijkt dat de parkeercapaciteit van de Eyserhof 91 parkeerplaatsen betreft. De actuele parkeerbehoefte volgens de parkeernorm Gulpen-Wittem betreft 83 parkeerplaatsen, hierin waren 12 parkeerplaatsen voorzien voor de multifunctionele ruimte. Het omvormen van deze ruimte naar vakantiewoning (norm 0,5pp/slaapplaats) zal resulteren in een parkeerbehoefte van 15 parkeerplaatsen. Oftewel een toename van 3 parkeerplaatsen. Deze overcapaciteit is reeds voorhanden in de 91 aanwezige parkeerplaatsen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient u deze aangepaste parkeerberekening te overleggen.

Monument

Uw verzoek betreft de activiteit 'wijzigen van een beschermd monument', artikel 2.1 lid 1 onder f van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). U dient een omgevingsvergunning aan te vragen voor bovengenoemde activiteit. Uw aanvraag omgevingsvergunning zal ter advisering aan de welstand- en monumentencommissie 'Mergelland' worden voorgelegd.

Bouwen

Uw verzoek betreft de activiteit '(ver)bouwen van een bouwwerk', artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo. Er vinden wijzigingen in de brandcompartimentering en in de constructie plaats, u dient gelijktijdig met de omgevingsvergunning voor het wijzigen van een monument de omgevingsvergunning voor het verbouwen van de multifunctionele ruimte tot vakantiewoning aan te vragen. In deze aanvraag dient u aan te tonen dat u aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening voldoet.

Brandveilig gebruik

De beoogde vakantiewoning biedt bedrijfsmatig nachtverblijf aan meer dan 10 personen. Volgens het Besluit omgevingsrecht (Bor) artikel 2.2 dient u een omgevingsvergunning voor het brandveilig gebruiken van een bouwwerk aan te vragen. Deze aanvraag zal worden afgehandeld volgens de uitgebreide procedure (termijn 26wk). U kunt deze aanvraag gelijktijdig of separaat van de aanvraag afwijken van bestemmingsplan, bouwen en monumenten indienen.

Milieu

Voor de wijziging dient u een melding van het activiteitenbesluit in te dienen.

Het plan betreft een wijziging van een inrichting in de werkingssfeer van de Wet milieubeheer. Er dient een melding van het activiteitenbesluit via de internetmodule <http://aim.online.nl> te worden ingediend. Deze melding maakt deel uit van de van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. (Let op: u dient bij het invullen van de melding route 1 te volgen!) Een tekening van de inrichting dient in 2-voud te worden aangeleverd. Wij adviseren u voor de volledige inrichting een nieuwe melding in te dienen.

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 projectafwijkingbesluit (Wabo artikel 2.12 lid1a onder 3).

Omgevingsvergunningsprocedure

Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' waaraan middels een projectafwijkingbesluit (Wabo artikel 2.12 lid1a 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 in-



EYSERHOF
EYSERSTERK GENIETEN



GEMEENTE
Gulpen-Witterm

achtneming van eventuele zienswijzen, een besluit nemen. Tegen dit besluit kan beroep worden aangekondigd.

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 projectafwijkingbesluit bedragen € 1100,-. Voorts dient u nog leges te betalen voor de omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteit bouwen en brandveilig gebruik.

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

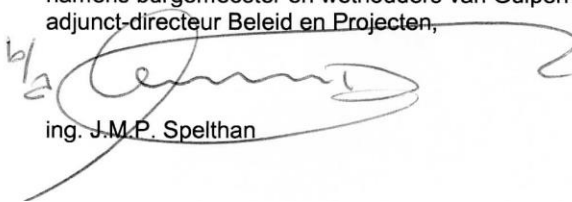
Tenslotte willen wij u erop attenderen dat momenteel nog geen sprake is van een besluit als bedoeld in art. 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dientengevolge is het op dit moment nog niet mogelijk om een bezwaarschrift in te dienen. Het betreft slechts een mededeling omtrent de te verwachten beslissing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

Contactpersoon

Heeft u nog vragen, neemt u dan contact op met mevrouw 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. Speltham