



OMGEVINGSVERGUNNING MET PROJECTAFWIJKINGSBESLUIT

VAKANTIEWONING OOSTVLEUGEL
DE EYSEHOF, WITTEMERWEG 7 TE EYS

NL.IMRO.1729.paWittermerweg7-VA01

GEMEENTE
GULPEN-WITTEM

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

EYSEHOF		DHR. J.H.C. VAN DER LINDEN		WITTEMERWEG 7		6287 AA EYS
ARVALIS		DHR. T. BERGSMA		OUDE RIJKSWEG 32		6271 AA GULPEN

OMGEVINGSVERGUNNING MET PROJECTAFWIJKINGSBESLUIT

VAKANTIEWONING OOSTVLEUGEL DE EYSERHOF, WITTEMERWEG 7 TE EYS

NL.IMRO.1729.paWittermerweg7-VA01

GEMEENTE GULPEN-WITTEM

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Kader:

Project: "Projectafwijkingbesluit Vakantiewoningen Eyserhof Oost"
Versie: 04-04-2017
Status: Definitief
Kenmerk: EH2017-7
Contactpersoon: Dhr. JHC van der Linden

Advies & Begeleiding: Arvalis
Contactpersoon: T. Bergsma
Contactgegevens: 0031-655720230 | tbergsma@arvalis.nl

Opdrachtgever:

Naam: Dhr. JHC van der Linden
Adres: Wittermerweg 7 6267 AA Eys
Contactgegevens: 0031-434511207 / 0031-651889950
info@eyserhof.com | Joep.vanderlinden@hotmail.com

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	blz. 4
	1.1 Aanleiding	
	1.2 Plangebied	
	1.3 Geldende bestemmingsplan	
	1.4 Wijziging bestemmingsplan	
2	PLANBESCHRIJVING	blz. 7
	2.1 Ontwikkeling locatie 'De Eyserhof'	
	2.2 Beschrijving nieuwe vakantiewoning Oostvleugel Eyserhof	
	2.3 Bebouwing	
3	BELEIDSKADERS	blz.11
	3.1 Inleiding	
	3.2 Rijksbeleid	
	3.3 Provinciaal beleid	
	3.4 Gemeentelijk beleid	
4	ONDERZOEKEN / RANDVOORWAARDEN	blz.28
	4.1 Milieu	
	4.2 Cultuurhistorie en Archeologie	
	4.3 Kabels en leidingen	
	4.4 Verkeer en parkeren	
5	UITVOERBAARHEID	blz.35
	5.1 Economische uitvoerbaarheid	
6	PROCEDURES	blz.36
7	BIJLAGES	blz.37

1. INLEIDING



1.1 Aanleiding

Deze Ruimtelijke onderbouwing, inzake de te volgen projectafwijdingsbesluit procedure, is opgesteld ten behoeve van de realisatie van een vakantiewoning in de Oostvleugel op locatie 'De Eyserhof' aan de wittemerweg 7 te Eys. De beoogde ontwikkeling voorziet in de inpandige realisatie van een vakantiewoning. Momenteel is de Eyserhof een gemengd bedrijf met MKB activiteiten waaronder horeca, shortgolf, vakantiewoningen en Agrarische activiteiten als akkerbouw en vleesvee.

Directe aanleiding tot deze planontwikkeling is de (na 2 jaar lopende exploitatie) ontstane problematiek en beperktere mogelijkheden om een, eerder gedoogde, rendabele multifunctionele zaalexplotatie voort te kunnen zetten in de Oostvleugel.

Voor de realisering van de vakantiewoning in de Oostvleugel wordt aansluiting gezocht bij diverse beleidskaders van het Rijk, als Provincie Limburg en Gemeente Gulpen-Wittem. Een ontwikkeling is mogelijk doordat de planontwikkeling toeziet op hoogwaardige verblijfsaccommodatie met 30 slaapplekken). Waarbij voornamelijk invulling gegeven wordt aan beleidsdoelstellingen en beleidskaders, waaronder invulling op onderdelen aan de "Toeristische Visie Gulpen-Wittem", in de "structuurvisie" op onderdelen ruimere

gebruiksmogelijkheden voor Rijksmonumenten en gebouwen (voormalige) agrarische bedrijven.

Op grond van het geldende bestemmingsplan "Landgoed De Eyserhof" is realisatie van het planvoornemen niet mogelijk.



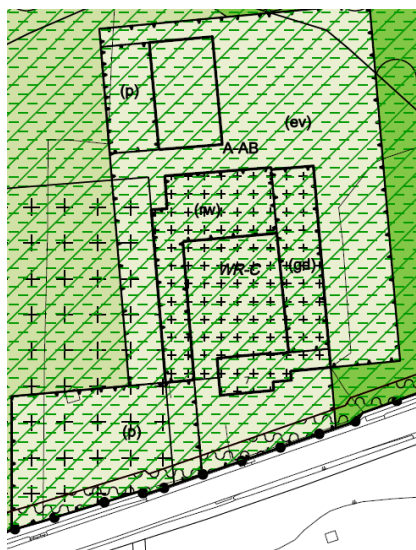
Figuur 1: Omgeving plangebied

1.2 Plangebied

De 'omgeving' van het plangebied is gelegen in het schitterend cultuurhistorisch landschap Eyserbeekdal, met prachtige cultuurhistorische gebouwen, waarbij het plangebied Eyserhof bestaat uit een gemengd agrarisch bedrijf met MKB activiteiten waaronder horeca, shortgolf, vakantiewoningen en Agrarische activiteiten als akkerbouw en vleesvee, met gronden hoofdzakelijk in gebruik als weiland. Het plangebouw Oostvleugel Eyserhof, is gelegen aan de Wittemerweg 7 te Eys, gemeente Gulpen-Wittem, kadastraal bekend als sectie P-39.



Figuur 2: Plangebied en plangebouw Oostvleugel Eyserhof



Figuur 3: Uitsnede BP-kaart d.d. 11-01-2017

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan "Landgoed De Eyserhof" van de gemeente Gulpen-Wittem. Dit bestemmingsplan is vastgesteld d.d. 13-01-2011.

Het planvoornemen is in strijd met dit geldende bestemmingsplan, omdat de realisatie van een vakantiewoning en logiesbestemming in de Oostvleugel van de Eyserhof niet past in de huidige bijeenkomstfunctie en kantoor bedrijfsbestemming.

1.3 Wijziging bestemmingsplan

Middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing verzoeken wij het college van B&W van de gemeente Gulpen-Wittem, de bestemming te wijzigen middels een 'omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit' en deze te toetsen aan de geldende regels en te volgen procedures.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Ontwikkeling locatie 'De Eyserhof'

De Eyserhof is een uniek concept in de regio Zuid-Limburg. Het van origine gemengd agrarisch bedrijf is nu een geïntegreerd geheel, dat rustend op het gemengd karakter in diverse functies van het bedrijf met dagtoerisme, shortgolf, horeca, verblijfstoerisme/vakantiewoningen, landbouw en landgoedproducten.

De Eyserhof is gelegen aan de Wittermerweg 7 (6287 AA) te Eys, gemeente Gulpen-Wittem. De omgeving van het Eyserbeekdal te Eys behoort hier tot één van de mooiste plekjes van Zuid-Limburg waarin een afwisseling van grasland op hellingen, zoogkoeien in de wei, akkerbouw op de plateaus, natuurgebieden, kleine markante landschapselementen als heggen, graften en de actieve beleving en aanwezigheid van inwoners en bezoekers, in de loop van de Eyserbeek samensmelten tot een schitterend cultuurhistorisch landschap met prachtige cultuurhistorische gebouwen.

De Eyserhof heeft in de periode van 2011-2016 een grote functie metamorfose/renovatie doorlopen m.b.t. de oost-, west- en noordzijde, middels gebruik van authentieke materialen en moderne stijl toepassing (de oost-, west- en noord zijde van de hoeve) Mede door de komst van de natuur shortgolfbaan en horecafaciliteit is de Eyserhof voor eenieder te bezoeken en toegankelijk sinds 2013. Hierdoor is er een kwaliteitsslag gemaakt in deze fase van ontwikkeling en gedeelte van de Eyserhof.

Reeds meerdere jaren is de westzijde en de noordzijde van de cultuurhistorische carré boerderij in gebruik voor 'verblijf toeristische logies-activiteiten' middels de verhuur van een viertal vakantie- woningen. In het voorjaar van 2016 ondergingen de verblijfsaccommodaties in de westvleugel, een grote renovatie en hoogwaardige kwaliteitsaanpassing.

Waardoor de Eyserhof en haar Gemeente Gulpen-Wittem, samen met haar omgeving en ondernemers, de "verblijfzoekende" bezoekers weer een extra beleving, kwaliteit en een gastvrij 'thuis gevoel' in Zuid-Limburg te bieden heeft.

Door enerzijds de schitterende ligging van het bedrijf aan de rand van een gebied dat grote potenties heeft voor toerisme en recreatie, cultuurhistorie, natuur en water. Maar anderzijds gelegen in een gebied met beperkte gespecialiseerde landbouw mogelijkheden en de (na 2 jaar lopende exploitatie) ontstane problematiek en beperktere mogelijkheden om een, eerder gedoogde, rendabele multifunctionele zaalexplotatie voort te kunnen zetten in de Oostvleugel. Is een herontwikkeling van deze Oostvleugel noodzakelijk voor een rendabele bedrijfsvoering die zich in duurzame toekomstbestendige balans bevindt.

2.2 Beschrijving nieuwe vakantiewoning Oostvleugel Eyserhof

Zoals aangegeven is de Eyserhof voorstaand om, wil het de bedrijfscontinuïteit kunnen garanderen, een bedrijfsontwikkeling te doen middels een projectafwijakingsbesluit.

De overweging:

In de basis voor deze doorontwikkeling naar een recreatieve verblijfsaccommodatie, betreft dat; de aansluiting en functie invulling bij de reeds aanwezige verblijfsrecreatieve accommodaties binnen het Eyserhof bedrijf, reëel inpasbaar en is en een bijdrage aan de bedrijfscontinuïteit geeft. Mede een invulling aan de instandhouding van karakteristieke monumentale gebouwen van de Eyserhof realiseert en een extra impuls geeft aan de activiteiten op locatie en in de directe regio met een dag recreatief karakter of gastronomie.

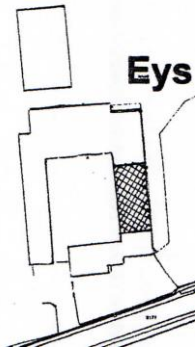
De invulling:

Hoogwaardige inrichting en gebruik van authentieke/moderne materialenmix, kwaliteit, puurheid en een duurzame beleving zijn de materialistische ontwikkelingsdoelstellingen voor de realisatie van de vakantiewoning in de Eyserhof Oostvleugel. Belangrijk is het bieden van luxe en privé faciliteiten, in combinatie met ongedwongen samenzijn/recreëren in de algemene ruimtes met alle faciliteiten en voorzieningen van vandaag de dag.

Bezoekers ervaren kwaliteit, een Eysersterke beleving en het geheel is betaalbaar en toegankelijk voor eenieder, ook zijn er tevens voor minder validen faciliteiten voorzien.

2.3 Bebouwing

In de bestaande situatie bestaat de Oostvleugel uit een nieuw gebouwd sinds 2011-2012 in een karakteristieke schuurtype stijl (met materialen als veldbrand bakstenen, Belgische hardstenen vensterbanken, Kunrader mergelsteen, Syberisch larikse houten gevel bekleding) passend in het geheel van de bestaande monumentale carré boerderij met aparte potstal.



Figuur 4: Uitsnede Tekening Plangebied 2016-13 + situatie foto

In de nieuwe situatie zal de omvang van bestaande bebouwing door het planvoornemen niet toenemen. De nieuw te realiseren vakantiewoning in de Oostvleugel wordt volledig inpandig gerealiseerd in de bestaande bebouwing. Het oppervlakte aan bebouwing zal hierdoor niet toenemen c.q. vergroot worden.

Separaat bijgevoegde tekening 2016-13 t.b.v. de omgevingsvergunningsaanvraag.

Instandhouding bebouwing Eyserhof als monumentaal cultuurhistorisch erfgoed:

Behoud door ontwikkeling, bij hoeves in met name Zuid-Limburg met een onderhoudszorg / opgave, exploitatiezorg in de omvang zoals bij de Eyserhof het geval is, zijn ontwikkelingsruimte en duurzame bestemmingen/ functies belang.

Separaat bijgevoegd de akkoord bevindingen van de Monumentencommissie district Mergelland van 08-12-2016 op tekening 2016-13.



Figuur 5: Aanwezige kwaliteitskarakter, beleving, sfeerbeelden Eyserhof

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beeld van de randvoorwaarden die vanuit het beleid gelden betreffende onderhavige ontwikkeling. De beleidskaders zijn op verschillende schaalniveaus beschreven. Aan bod komt het rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid. In Nederland kennen we drie overheidsniveaus: Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Ieder van deze niveaus heeft haar eigen (ruimtelijk) beleid. Hieronder zal het beleid van deze overheden kort worden beschreven en de beoogde ontwikkeling worden getoetst aan dit beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. In de SVIR legt het Rijk de ambities voor Nederland in 2040 vast, er wordt dus een visie gepresenteerd van waar Nederland in 2040 moet staan. Dit gebeurt aan de hand van (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds voor de toekomst moeten bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Dit betekent onder andere dat het Rijk een aantrekkelijk vestigingsklimaat wil ontwikkelen, waarbij de concurrentiekracht voor internationale bedrijven en een economische ontwikkeling wordt versterkt. Hierbij zijn onder andere sterke stedelijke regio's nodig, waarbij een goede 'quality of life', optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met Europa en de wereld het uitgangspunt zijn. Om deze ambities waar te kunnen maken vraagt het Rijk ook steun aan de decentrale overheden, de diverse marktpartijen en kennisinstellingen. Naast deze ambities voor de lange termijn kiest het Rijk tevens drie concrete doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028), te weten:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Hierbij maakt het Rijk gebruik van verschillende nationale belangen, waarvoor zij verantwoordelijk zijn en resultaten wil boeken. Onderhavig plan heeft echter geen invloed op de beschreven doelen die het Rijk nastreeft. De beoogde ontwikkeling heeft een te kleinschalig karakter om hier effect op te hebben.

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het 'Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011'. De eerste tranche van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden. Dit Barro is ontstaan bij het ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk heeft hierin vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden, dit is immers een bevoegdheid van het Rijk. Het gaat hierbij om het beschermen van de nationale belangen.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is de eerste aanvulling bij het Barro vastgesteld.

In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is door het Rijk vastgelegd dat de Provincie verantwoordelijk is voor de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, inmiddels door het Rijk Nationaal Natuurnetwerk genoemd) en begrenzing en bescherming van de EHS dient vast te leggen in een provinciale verordening. In Limburg is de EHS vastgelegd in de Goudgroene natuurzone. In paragraaf 5 van de omgevingsverordening Limburg 2014 wordt de begrenzing van de Goudgroene natuurzone bepaald en wordt invulling gegeven aan het beschermingsregime op basis van het Barro en de daarin verwoorde 'Spelregels EHS'.

In het plangebied werken geen regels vanuit het Barro rechtstreeks door en hoeft hiermee dan ook geen rekening te worden gehouden.

3.2.3 Ladder van duurzame verstedelijking

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijk ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevrage, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt.. Artikel 3.1.6 lid 2 Bro geeft aan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden. De motivering is, afhankelijk van de locatie, in drie treden opgebouwd:

- Trede 1: bepalen regionale vraag: is er een actuele regionale behoefte?
- Trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied? (indien het antwoord op deze vraag positief is en geen sprake is van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, is de motivering afgerond);
- Trede 3: zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de (resterende) regionale behoefte.

De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De onderhavige projectlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gulpen-Wittem. De beoogde ontwikkeling voorziet in de in pandige realisatie van een verblijfsaccommodatie.

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4) blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Hiermee kan de voorliggende ontwikkeling gelijk worden gesteld. Een toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde.

3.2.4 Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer "Het Activiteitenbesluit"

Afgekort het Barim, ook wel genoemd "Het Activiteitenbesluit". In het besluit zitten algemene regels voor bedrijven die onder de Wm vallen en voorheen een milieuvergunning nodig hadden. Het Barim (Activiteitenbesluit) maakt onderscheid tussen 3 categorieën van bedrijven: type A, B en C. Het hangt af van de milieubelasting, onder welke categorie een bedrijf valt.

Het Activiteitenbesluit is een Algemene Maatregel van Bestuur. Het betekent dat bedrijven aangeduid met het begrip inrichting, die onder dit besluit vallen, geen aparte vergunning nodig hebben, maar wel moeten voldoen aan de voorschriften uit het besluit. De voorschriften zijn bedoeld om een zo groot mogelijke bescherming van het milieu te bereiken. Meer specifiek gaat het daarbij om het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van gevaar, schade of hinder voor de directe omgeving. Daarnaast zijn meer op preventie gerichte voorschriften opgenomen over verwijderen, voorkomen en hergebruiken van afvalstoffen en zuinig gebruik van energie en water.

Het besluit kan van toepassing zijn indien er uitsluitend of in hoofdzaak sprake is van een:

- melkrundveehouderij;
- akkerbouw- of tuinbouwbedrijf met open grondteelt;
- (agrarisch) gemechaniseerd loonbedrijf;
- paardenhouderij;
- kinderboerderij;
- kleinschalige veehouderij;
- witloftrekkerij of teeltbedrijf met eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw;



EYSEHOF
EYSESTERK GENIETEN

- bedrijf voor de opslag van vaste mest, bloembollenafval, afgedragen gewas of gebruikt substraatmateriaal;
- spoelbassin bedrijf;

Of van een samenspel van bovengenoemde bedrijvigheden.

Voor de realisatie van het voorliggende initiatief dient een melding ingediend te worden met betrekking tot het activiteitenbesluit. Deze melding verloopt separaat aan de ruimtelijke procedure.

3.2.5 Nationaal Landschap

Het Rijk heeft in het verleden een selectie gemaakt van twintig Nationale landschappen. Deze landschappen weerspiegelen tezamen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het beleid ten aanzien van landschap is niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.



Figuur 6: uitsnede kaart Nationale landschappen

Het plangebied is gelegen in/bij een nationaal landschap. Dit betekent dat de provincie bij haar beleid rekening dient te houden met het nationale beleid inzake de te beschermen waarden in dit gebied. Voor Zuid-Limburg zijn deze bijzondere waarden;

- Schaalcontrast open - besloten

- Groen karakter
- Reliëf en ondergrond
- Cultuurhistorisch erfgoed

De provincie vertaalt dit beleid in het provinciaal omgevingsplan Limburg.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (het POL) is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Limburg en is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het is zowel Structuurvisie, Streekplan, Waterhuishoudingplan, Milieubeleidsplan, als Verkeer en vervoerplan, en bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische, en sociaal-culturele beleid.

Het POL wordt doorlopend geactualiseerd en aangevuld. In het vervolg van deze paragraaf wordt steeds uitgegaan van de meest actuele vastgestelde POL aanvulling. De diverse POL aanvullingen worden periodiek verwerkt in de perspectieven kaart.



EYSERHOF
EYSERSTERK GENIETEN



Figuur 7: "Zonering" Vastgesteld POL 2014

Toetsing

Het projectgebied is op grond van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg aangeduid als Landelijk Gebied 'Bronsgroene landschapszone'.

Landelijk gebied

Dit is het gebied buiten de steden, plattelandskernen en bedrijventerreinen. De contramale dus van het bestaand bebouwd gebied. Een rijk geschakeerd gebied bestaande uit rivier- en beekdalen, hellingen, landbouwgronden, glastuinbouw, bos- en natuurgebieden, delfstofwinningen, solitaire woningen en bedrijfsgebouwen, linten en clusters van bebouwing, verblijfsrecreatieve terreinen e.d. en doorsneden met allerlei vormen van infrastructuur. Het landelijk gebied wordt op hoofdlijnen en indicatief onderverdeeld in 4 zones: goudgroene natuurzones, zilvergroene natuurzones, bronsgroene landschapszone en buitengebied.

Buitengebied

De bronsgroene landschapszone, veelal geconcentreerd in en rond beekdalen en langs steilere hellingen in Zuid-Limburg, bestaat uit landschappelijk aantrekkelijke gebieden met een veelheid aan functies. De beken en beekdalen moeten klimaatbestendig zijn, dus toekomstige pieken en droogteperioden in de regionale waterafvoer kunnen opvangen, en invulling geven aan de Europese doelen. Ze bieden ruimte voor een duurzame ontwikkeling van grondgebonden land- en tuinbouw. Het is belangrijk om de specifieke kwaliteiten van het landschap, de kernkwaliteiten, te koesteren en monumentaal erfgoed te optimaal te gebruiken. De zonering is indicatief op kaart gezet, gemeenten kunnen dit verder specificeren.

Vrijetijdseconomie

Op basis van de bestuursafspraken met betrekking tot de vrijetijdseconomie en de regionale afstemming, ligt met het voorliggende initiatief een kleinschalige ontwikkeling voor. Deze ontwikkeling dient vanwege de omvang (maximaal 30 slaapplaatsen) enkel gemeld te worden aan de regio.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling behelst het in pandig veranderen van een bestaand gebouw van zaal naar verblijfsaccommodatie (met 30 slaapplaatsen). De nieuwe ontwikkeling is niet van invloed op de kernkwaliteiten van het landschap. Landschappelijke kenmerken binnen de Bronsgroene landschapszone worden niet onevenredig aangetast. Het plan is tevens passend binnen de bestuursafspraken met betrekking tot de vrijetijdseconomie en de regionale afstemming.

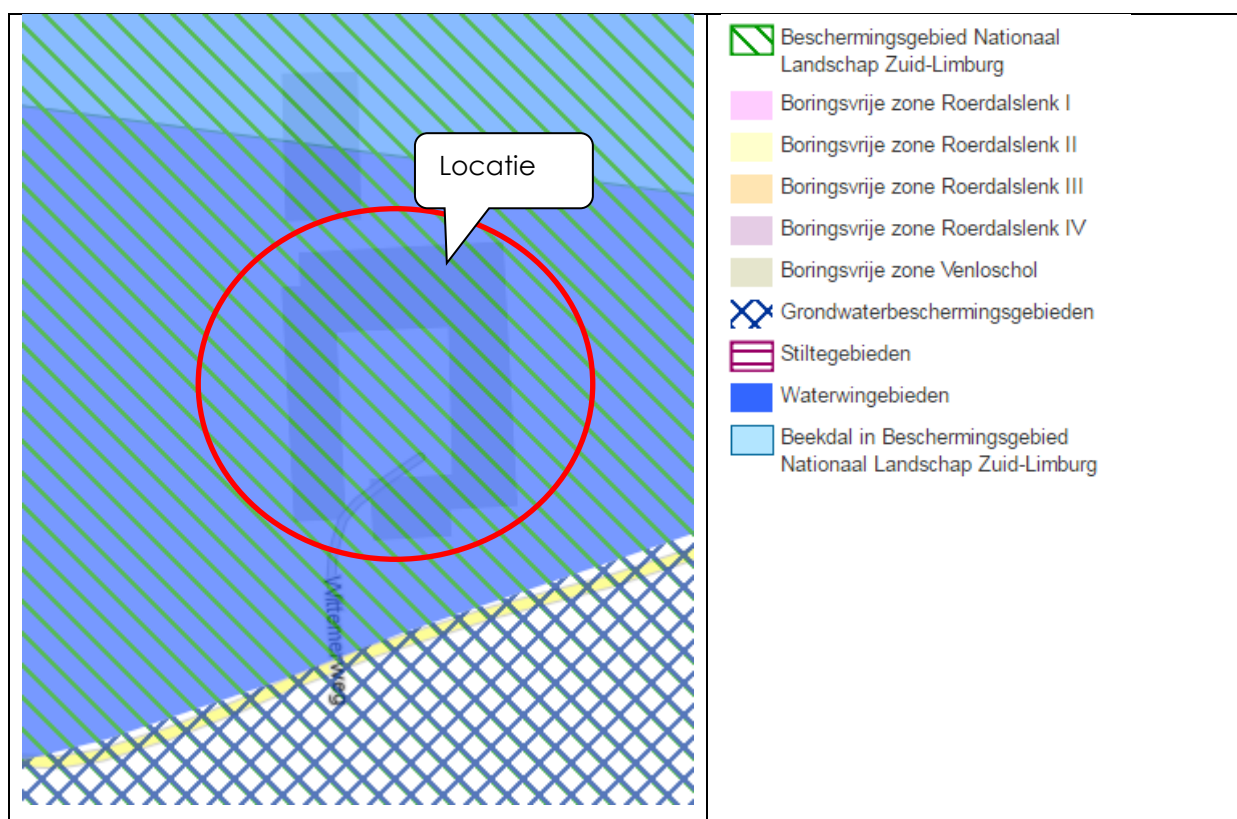
3.3.2 Provinciale omgevingsverordening "hoofdstuk ruimte"

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. In deze verordening is het provinciaal beleid nader uitgewerkt in regelgeving. Het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening 2014 zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. In het POL 2014

is een toelichting gegeven op de gemaakte keuzes voor de onderwerpen die in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening.

De ruimteverordening richt zich tot de gemeentebesturen. De instructies die in dit hoofdstuk staan moeten door de gemeentebesturen in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheers verordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen. De ruimteverordening heeft dus geen rechtstreekse werking naar burgers en bedrijven, zoals dat voor de meeste andere hoofdstukken van de Omgevingsverordening 2014 wel het geval is. Omdat het hoofdstuk ruimte geen rechtstreekse doorwerking heeft is dit opgenomen onder het provinciaal beleid.



Figuur 8: uitsnede provinciale omgevingsverordening met aandachtsgebieden.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Het Nationaal Landschap vormt landschappelijk een logisch onderdeel van het grensoverschrijdende Drielandenpark. Een gebied gelegen rondom de steden Hasselt, Genk, Sittard-Geleen, Heerlen, Aken, Eupen, Verviers, Luik en Maastricht. Het Drielandenpark is ook de naam van een platform voor samenwerking in de Euregio Maas-Rijn: tien publieke overheden uit België, Duitsland en Nederland, waaronder de Provincie Limburg, werken sinds 2001 samen om de open ruimte te behouden en te versterken, steeds in relatie met de omliggende stedelijke gebieden. Wij zien continuering van deze samenwerking en het in dit kader initiëren van grensoverschrijdende projecten als een waardevolle manier om de grensoverschrijdende relaties te versterken.

Om te komen tot behoud, beheer en ontwikkeling van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en een vergroting van de beleevingsmogelijkheden dienen onderstaande 10 kernwaarden van de regiovisie Zuid-Limburg en bestaande landschappelijke studies als uitgangspunt. De tien kernwaarden bestaan uit de vier landschappelijke kernkwaliteiten aangevuld met zes sociaaleconomische waarden.

Kernkwaliteiten landschap

1. Reliëf

De diversiteit van het aardoppervlak waarop mens, plant en dier zich vestigde en de hieraan gekoppelde plantaardige, dierlijke en menselijke kwaliteiten. De diversiteit is in eerste instantie ontstaan door de insnijding van talrijke waterlopen zoals Maas, Jeker, Voer, Geul, Gulp, Geleenbeek, Worm en Roode Beek. Hierdoor werd reliëf gevormd in een overwegend vlak en droog gebied, trad het grondwater uit in allerlei bronnen en kwamen grondstoffen, zoals vuursteen, kalksteen, zand en grind bloot te liggen. Deze werden in verschillende tijden door de mens gebruikt, zoals bijvoorbeeld bij de wereldberoemde vuursteenmijnen, de onderaardse kalksteengroeven en de Romeinse wegen. Het voorkomen van talrijke zeldzame en alleen hier voorkomende soorten zijn vaak het rechtstreeks het gevolg van de vele gradiënten in dit gebied (overgangen in reliëf, microklimaat en ondergrond). Daarnaast biedt het reliëf een inkijk in de ontstaansgeschiedenis van dit gebied.

De voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op het aanwezige reliëf, deze kwaliteit blijft op de locatie onveranderd behouden. De veranderingen vinden inpandig plaats.

2. Cultuurhistorisch erfgoed

Door de diverse waterlopen, vitale grondstoffen, het reliëf, de vruchtbare bodem en de vlakkere delen is dit gebied van oudsher vrijwel onafgebroken bewoond door de mens: van (pre)Neanderthalers, de eerste Bandkeramiek boeren, de Kelten, Romeinen, Merovingers en Karolingers via de Middeleeuwen tot nu toe. Zuid-Limburg kent daarmee een oud en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed met veel archeologische en cultuurhistorische objecten en elementen. De bewaard gebleven landschapselementen zijn met name kenmerkend voor het Zuid-Limburgse kleinschalige lösslandschap en komen elders in ons land weinig voor.

De voorliggende ontwikkeling zorgt qua inpassing niet voor een effect op het cultuurhistorisch erfgoed. De bewaard gebleven landschappelijke waarden worden behouden. De monumentencommissie is akkoord over de inpandige verbouwing. De verandering zorgt voor een toekomstig bestendige inpassing van een monument.

3. Groen karakter

In samenhang met de ondergrond, reliëf, bodemgebruik en klimaat heeft Zuid-Limburg nationaal uniek voorkomende planten en diersoorten en leefgemeenschappen die bijdragen aan het groene karakter, zoals o.a. bronbossen, hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden, moerassen en nat schraalgrasland in kwelzones, bronnen met kalkrijke kwel, en akkercomplexen met typisch Zuid-Limburgse akkerfauna.

De voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op het aanwezige groen karakter, deze kwaliteit blijft op de locatie onveranderd behouden. De veranderingen vinden inpandig plaats.

4. Open-besloten

Een karakteristieke visueel-landschappelijke waarde voor Zuid-Limburg is de openheid van de plateaus versus de beslotenheid van dorpen en dalen. Op de open plateaus liggen de

woonkernen in een schil van heggen en hoogstamboomgaarden De (droog)dalen en de daarbij horende hellingen hebben door de begroeiing, de talrijke kleine landschapselementen en het cultuurhistorisch erfgoed een sterk besloten karakter. Dit vergroot de diversiteit en aantrekkelijkheid van het gebied.

De voorliggende ontwikkeling niet voor effecten op de kwaliteit open-besloten. De veranderingen vinden inpandig plaats.

Kernwaarden sociaal-economisch

5. Bereikbaarheid

De bereikbaarheid en toegankelijkheid van het gebied via water, spoor, lucht, weg, openbaar vervoer, fietsen en wandelen (over boerenland) is uitstekend.

De verkeer aantrekkende werking van het project bestaat hoofdzakelijk uit vakantieverkeer, zowel bestaande uit auto's, fietsers als wandelaars. Het project leidt tot een verandering van de verkeersbewegingen, zie hiervoor verder de paragraaf verkeer en infrastructuur in het navolgende hoofdstuk.

6. Grondgebonden landbouw

Karakteristiek voor de regio is de aanwezigheid van een grondgebonden land- en tuinbouwsector, met vnl. akkerbouw, melkveehouderij en fruitteelt, maar ook de productie van streekproducten, zoals wijn, stroop, kaas, fruit, bier, vlaai en vlees.

De voorliggende ontwikkeling versterkt de nevenfunctie van een bestaand agrarisch bedrijf.

7. Metropolitane binnentuin

De ligging van een oud niet-verstedelijkt cultuurlandschap te midden van een sterk verstedelijkte stedenring. Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is gelegen binnen de (Euregionale) metropool Luik-Eupen-Aken-Parkstad-Sittard-Genk-Hasselt-Maastricht en is onderdeel van het grensoverschrijdende Drielandenpark. Voor toeristen, bewoners en

bezoekers is de afwisseling tussen natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten in zowel het stedelijk als het landelijk gebied erg aantrekkelijk.

De voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op de metropolitane binnentuin. De afwisseling tussen natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten blijft behouden.

8. Beleving

Bijzonder zijn de binnen korte afstanden aanwezige complementaire voorzieningen, zoals winkelen, museumbezoek, stadsbezoeken, grootschalige verblijfs- en dagrecreatie in de steden alsook rust, wandelen, fietsen, leisure, adventure, digitale beleving en kleinschalige verblijfsrecreatie en dagrecreatie op het platteland.

De voorliggende ontwikkeling heeft een positieve invloed op de beleving. Er ontstaat immers een grotere recreatieve functie op korte afstand van andere voorzieningen in het dorp Eys.

9. Cultureel aanbod

In het gebied komen op korte afstand verschillende (internationale) culturen voor met in ieder gebied authentieke gebruiken en tradities.

De voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op het cultureel aanbod. Deze kwaliteit blijft op de locatie onveranderd behouden.

10. Leefbaarheid

De regio wordt gekenmerkt door levendige kernen met een authentiek, gastvrij en bourgondisch karakter, waar het goed vertoeven en aantrekkelijk wonen is. Voor een beschrijving van de kernkwaliteiten en een globale ruimtelijke duiding wordt verwezen naar de Omgevingsverordening. Toelichting keuze beschermingsgebied Het beschermingsgebied binnen het Nationaal Landschap is het gebied waar behoud, beheer en ontwikkeling van de kernkwaliteiten aan de orde is. Voor de begrenzing is gekozen voor die delen van Zuid-Limburg waar de kernkwaliteiten in een logische landschappelijke eenheid in de hoogste

dichtheden voorkomen (Heuvelland) en de begrenzing niet te laten overlappen met andere gebieden waar specifieke gebiedsprogramma's en duidingen gelden (Grensmaas).

De voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op de leefbaarheid. Deze kwaliteit blijft op de locatie onveranderd behouden.

Bronsgroene landschapszone

Op grond van artikel 2.7.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 dient de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de Bronsgroene landschapszone, een beschrijving te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Het onderhavige initiatief maakt geen ontwikkelingen mogelijk welke kunnen leiden tot een aantasting van kernkwaliteiten van het landschap. De veranderingen vinden in pandig plaats.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de 10 kernwaarden van de regiovisie Zuid-Limburg. Het initiatief past goed binnen deze regiovisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul

De gemeenteraad van Gulpen-Wittern heeft op 29 maart 2012 de intergemeentelijke structuurvisie vastgesteld. Het beleid zoals opgenomen in deze intergemeentelijke structuurvisie is onder andere van toepassing op het buitengebied.

Het streefbeeld voor landschap, natuur en water is dat behoud en verdere ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden binnen een duurzame leefomgeving in combinatie met een afname van de belasting van het milieu.

De Eyserhof is gelegen binnen de hoofdzonering 'flauwe hellingen en beekdalen'.

In de zone met flauwe hellingen is de landbouw de hoofdfunctie en dit zal ook in de toekomst zo blijven. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de aanwezige landschappelijke en natuurlijke elementen, welke ook een functie hebben in het kader van de erosiebestrijding.



EYSERHOF

EYSERSTERK GENIETEN

Uitbreiding van bestaande bebouwing en voor nieuwe bebouwing is onder voorwaarden mogelijk waarbij het wenselijk is dat voor de situering wordt aangesloten op de cultuurhistorische bebouwingspatroon.

De gronden worden relatief intensief landbouwkundig gebruikt, veelal akkerbouw, en landschappelijk gezien is er een grote afwisseling tussen akkers, weilanden en kleine landschapselementen. Het behoud van dit afwisselend beeld is de basis resp. streefbeeld van het gemeentelijke beleid in deze zone. Het beleid is er ook op gericht de ecologische relaties tussen het beekdal en de hellingbossen c.q. de bossen op de schiervlaktes te herstellen.

Het streefbeeld voor de landbouw is een vitale, innovatieve en duurzame landbouw met voldoende ruimte voor gebiedseigen bedrijvigheid, waar mogelijk in combinatie met toeristisch-recreatieve functies. Plattelandsverbreding is in alle zones toegestaan, mits niet strijdig met ander toegestane functies binnen die zones en voor zover landschappelijk inpasbaar. Hierbij kan gedacht worden aan boerderijwinkels. Het streefbeeld voor recreatie en toerisme is het behoud en waar mogelijk de (selectieve) versterking van de recreatieve en toeristische functie van het buitengebied. Dit vergt ook een afstemming met de natuurlijke en landschappelijke draagkracht van het gebied. Hierbij ligt de nadruk bij verblijfsrecreatieve voorzieningen op kwaliteitsverbetering, seizoensverlenging en –spreiding en het beter aansluiten op de marktvraag. Uitgangspunt in het gemeentelijke beleid is een streekeigen karakter, uitgaande van het behoud en versterking van het basiskapitaal (natuur, landschap en cultuurhistorie) met een koppeling aan het gemeentelijke kwaliteitsmenu (gkm). De gemeentelijke voorkeur gaat dan ook uit naar ontwikkeling van de verblijfsaccommodatie binnen de bestaande bebouwing, op o.a. (voormalige) agrarische bedrijven en binnen cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met voornoemde streefbeelden. De veranderingen vinden enkel in pandig plaats, waardoor de landschappelijke kwaliteiten behouden blijven.

Conclusie gemeentelijk beleid

De vakantiewoning wordt gerealiseerd op een functioneel agrarisch bedrijf, gelegen binnen een rijksmonument. Het voornemen past derhalve binnen de structuurvisie van de gemeente Gulpen-Wittem.

3.4.2 Toeristische visie Gulpen-Wittern

De gemeente Gulpen-Wittern heeft in de raadsvergadering van 26 mei 2016 de geactualiseerde toeristische visie (Gulpen-Wittern: middenin het Heuvelland) vastgesteld. De bestaande visie dateerde uit 2009. Samen met ondernemers en de gemeenteraad is die visie nog eens goed tegen het licht gehouden.

Het aantal overnachtingen en de economische betekenis van het verblijfstoerisme in Gulpen-Wittern is omvangrijk. Ook het dagtoerisme vormt een belangrijk aandeel in de totale economische betekenis van het toerisme (zowel in de gemeente als voor het Heuvelland). Maar het aantal overnachtingen staat structureel onder druk en bij veel ondernemingen is een te kleine financiële basis aanwezig voor investeringen en professionele bedrijfsvoering. Het gebrek aan excellentie van verblijfsaccommodaties wordt steeds duidelijker. Het gevaar dreigt dat het vijfsterrenlandschap en het verblijfsprofiel in onbalans raken. Om de balans tussen het vijfsterrenlandschap en de verblijfssector in Gulpen-Wittern te herstellen is een meer excellente houding bij alle stakeholders noodzakelijk. Excellentie betekent niet dat ieder verblijfsbedrijf in het topsegment actief zou moeten zijn. Het betekent dat ieder bedrijf in zijn eigen segment/niche moet willen excelleren door onderscheidend te zijn. Dan raken de omgeving en de verblijfsaccommodaties beter in balans en dat vergroot de aantrekkelijkheid van het Heuvelland. Verder wordt gestreefd naar eerlijke streekproducten.

Het voorliggende initiatief voorziet in een ontwikkeling met hoogwaardige verblijfsrecreatie en past perfect binnen de toeristische visie van de gemeente Gulpen-Wittern. Daarbij is het bedrijf één van de verkooppunten van streekproducten.

3.4.3 Archeologie beleid gemeente Gulpen-Wittern

Op 2 april 2009 heeft de gemeente het bestemmingplan Buitengebied van de gemeente Gulpen-Wittern vastgesteld. Onderdeel hiervan is de kaart "dubbelbestemming waarde – archeologie". De voorliggende locatie heeft hierbij de dubbelbestemming 'waarde – archeologie'.

Op de tot 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden die nader aangeduid zijn als archeologische verwachtingswaarden 'hoog', 'middelhoog' en 'AMK-terreinen' en ter plaatse van archeologische vindplaatsen dient archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden als een bodemingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld plaatsvindt. Zie voor een verder toetsing paragraaf archeologie in het navolgende hoofdstuk.

4. ONDERZOEKEN/RANDVOORWAARDEN

4.1 Milieu

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling.

Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims kunnen leggen op de schaars beschikbare ruimte.

Bodem en grondwater:

Het plangebied is momenteel in gebruik als recreatieve multifunctioneel zaalruimte met bijeenkomstfunctie met omliggend horeca, erfterrassen, weilanden en shortgolf terrein. De bestemming dient te worden gewijzigd om de ontwikkeling ter plaatse mogelijk te maken.

Uit reeds uit eerder uitgevoerd onderzoek is gebleken dat de bodem voornamelijk bestaat uit zwak tot sterk zandig leem, welke plaatselijk zwak tot matig grindig is en zwak tot matig mergelhoudend. De bovengrond is bovendien plaatselijk zwak humeus. Verder zijn er in de bodem, verspreid over de onderzoekslocatie, resten vuursteen en leisteen waargenomen. In de bovengrond vindt zich zeer plaatselijk een split- en stollaag. Er is geen aanleiding om asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Gelet op deze bestemmingswijziging, het reeds uitgevoerde onderzoek en uitvoering en realisatie is onderzoek naar mogelijke verontreinigingen van de bodem niet noodzakelijk. Dit omdat de uitvoering van de voorstaande planontwikkeling alleen in bestaande bebouwing plaatsvindt, zonder de aanwezige bodem te bewerken.

Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.

Berekening NIBM-tool:

Hieruit blijkt dat voorstaande planontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt, de verlaging aantal verkeersbewegingen een positief effect voorziet. Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen geen invloed heeft op de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		70
Aandeel vrachtverkeer		0.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0.09
	PM ₁₀ in µg/m ³	0.02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		0.4
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 9: Resultaat voor verlaging door planontwikkeling

De afname van de verkeersbewegingen (zie desbetreffende paragraaf) zijn tevens van positieve invloed op de luchtkwaliteit.

Geluid

Het is niet haalbaar gebleken om de huidige vergunde situatie in de Oostvleugel Eyserhof, te weten een multifunctionele zaalruimte t.b.v. educatie-/ afzet/ toonruimte voor lokale producten om te zetten naar de eerder gedoogde, rendabele zaalexploitatie als feestaccommodatie. Derhalve is besloten de locatie Oostvleugel Eyserhof een toeristisch-verblijfsrecreatieve impuls te geven en hiervoor in de plaats een hoogwaardige vakantiewoning exploitatie te starten.



EYSERHOF

EYSERSTERK GENIETEN

Het realiseren van een vakantiewoning binnen de bestaande bebouwing is geen geluidgevoelige ontwikkeling op basis van de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek is in dat kader niet noodzakelijk.

De te verwachten verandering in verkeersbewegingen door bovenstaande ontwikkeling, (zie desbetreffende paragraaf) leveren tevens een positieve invloed op het aspect geluid op.

Externe veiligheid;

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van een toeristisch-recreatieve voorziening met in pandige verbouwing tot vakantiewoning voorziening. De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid verandert hierdoor niet. In en rond het plangebied zijn, volgens de risicokaart Provincie Limburg, geen bedrijven of leidingen gelegen die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Volgens de kaart vindt evenmin vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de directe omgeving, zodat het plan niet in een invloedsgebied ligt. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien.

Water;

Het planvoornemen voorziet in een in pandige ontwikkeling in de reeds bestaande bebouwing. Het beoogde planvoornemen is 250 m² groot en is gelegen in de Oostvleugel van de Eyserhof zie figuur 4.. Deels wordt deze hiervoor omgevormd tot een inrichting behorende bij bovengenoemd doelen en functies (recreatieve verblijfsaccommodatie).

De afwatering van de bestaande gebouwen zijn reeds deels gescheiden. Het vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeenteriool en het overtollige regenwater wordt separaat afgevoerd

naar de regenwatervijvers gelegen in het aanwezige shortgolf terrein en overige weilanden.

In de toekomstige situatie zal om te komen tot een goed watergebruik zal overtollig regenwater aangesloten blijven op het reeds aanwezige regenwatersysteem, aangezien het regenwater via een buffervijver dienst doet voor de beregening van de shorttrack natuurgolfbaan.

De afwatering voor het vuile afvalwater wordt aangesloten op de bestaande riolering en aansluiting op het gemeenteriool.

Door de voorstaande planontwikkeling vindt geen extra versterking plaats. In dat kader hoeven dan ook geen extra voorzieningen ten behoeve van de opvang en buffering van hemelwater aangebracht te worden. Wel dienen bij de renovatie en nieuwbouw geen uitlopende bouwmaterialen te worden gebruikt. Er zijn geen bestaande knelpunten qua waterhuishouding aanwezig of te verwachten.

4.2 Cultuurhistorie en Archeologie;

Op de tot 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden die nader aangeduid zijn als archeologische verwachtingswaarden 'hoog', 'middelhoog' en 'AMK-terreinen' en ter plaatse van archeologische vindplaatsen dient archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden als een bodemingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld plaatsvindt. Zie voor een verder toetsing paragraaf archeologie in het navolgende hoofdstuk.

Er is alleen sprake is van het omzetten van het gebruik van een bestaand gebouw, waarbij geen bodemingrepen plaatsvinden. Archeologische waarden zullen ten opzichte van de bestaande situatie niet veranderen, er is geen aanleiding om aan te nemen dat archeologische waarden zullen worden aangetast. Ook de aanwezige cultuurhistorische waarden blijven om deze reden onveranderd aanwezig.

Natuurwaarden en landschapswaarden;

Op basis van de Flora- en Faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. In de wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Als de uitvoering van het initiatief een of meerdere verboden handelingen met zich meebrengt, is ontheffing nodig van de verbodsbepalingen.

De beschermde soorten worden als volgt onderscheiden:

- Algemene soorten (FF1);
- Overige soorten (FF2);
- Streng beschermde soorten (FF3).

Als soorten uit de derde categorie door het project schade zullen leiden, is het de vraag of het project wel doorgang kan vinden. Bij soorten uit de tweede categorie zal in ieder geval aangetoond moeten worden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Pas dan zal ontheffing verkregen kunnen worden. Voor de soorten uit de eerste categorie geldt een algemene vrijstelling, waarbij de algemene zorgplicht uit de Flora- en Faunawet centraal staat.

Door het jarenlange gebruik van de betrokken locatie is de kans op de aanwezigheid van bijzondere planten- en diersoorten op de voorliggende locatie zeer beperkt. De plantensoorten op de locatie worden grotendeels door mensen gereguleerd. Voor diersoorten geldt dat er gedurende een lange reeks van jaren een dusdanige verstoring plaatsvond, verkeer en menselijke activiteit, dat de betreffende locatie niet geschikt is als leefgebied. Deze locatie is geen geschikt vestigings- en/of permanent leefgebied voor soorten uit de eerste en tweede categorie. Hooguit zullen een of meer van de algemeen voorkomende beschermde soorten hier bij tijd en wijle verblijven.

Middels deze ruimtelijke procedure wordt een bestaand gebouw qua gebruik gewijzigd. Er is geen nadelig effect op de flora- en faunawaarden te verwachten.

Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig initiatief.

4.3 Kabels en leidingen;

In het omgeving van plangebied (Oostvleugel Eyserhof Figuur 4) is de riooltransportleiding 49-16 Eys-Gulpen gelegen. Ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid van deze leiding

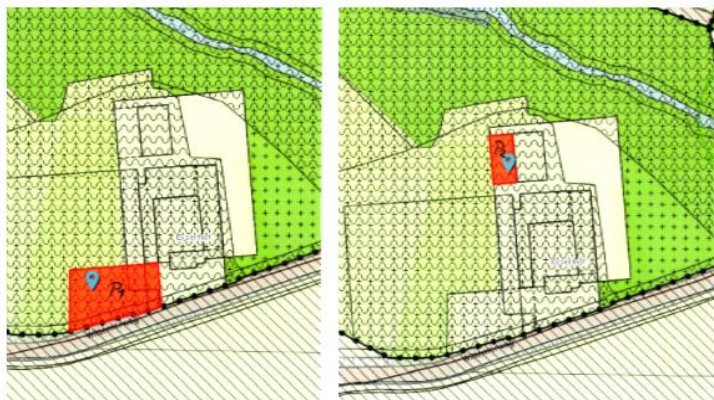
heeft deze leiding een beschermingszone van twee keer 2,5 meter aan weerszijden van de leiding, gemeten vanuit het hart van de leiding.

Deze zonering betekent geen belemmering voor het planvoornemen. Tevens is de geurcontour van het rioolgemaal Eys (30 meter vanuit het gemaal) over het plangebied gelegen. In deze geurcontour mogen geen geurgevoelige bestemmingen worden toegelaten.

4.4 Verkeer en parkeren;

Ten behoeve van de voorstaande planontwikkeling zijn reeds zijn er 61 pp aanwezig op P1 voor bezoekers/gasten, gelegen aan de Zuid/Westzijde van de Eyserhof (direct gelegen aan de Wittemerweg/hoofdingang). Daarnaast zijn er 30 pp aanwezig op P2 voor bezoekers / gasten aan de Noord/West zijde van de Eyserhof (achteraan gelegen aan agrarisch erf).

1. Natuur Shortgolfbaan	(Behoefte: 20,00 Parkeerplaatsen)
2. Horeca	(Behoefte: 9,00 Parkeerplaatsen)
3. Verkoopruimte / Winkelruimte	(Behoefte: 2,25 Parkeerplaatsen)
4. Particuliere woning 7 en 7a	(Behoefte: 3,60 Parkeerplaatsen)
5. Vergaderruimte 2e verd.	(Behoefte: 4,20 Parkeerplaatsen)
6. Kantoorruimte	(Behoefte: 1,00 Parkeerplaatsen)
7. Vakantiewoningen (Noord/Westzijde)	(Behoefte: 31,00 Parkeerplaatsen)
8. Vakantiewoningen (Oostzijde)	(Behoefte: 15,00 Parkeerplaatsen)



Figuur 11: Indicatieve kaart; situering Parkeren

Totale Parkeerbehoefte na planontwikkeling:	86 parkeerplaatsen
Totale Parkeercapaciteit / huidige capaciteit:	91 parkeerplaatsen

Ten behoeve van de voorstaande planontwikkeling is de huidige aanwezige parkeer capaciteit voldoende.

Als gekeken wordt naar de verkeersbewegingen (VB) die er zullen ontstaan door de voorstaande ontwikkeling, zal er per saldo een forse afname te verwachten zijn van het aantal VB per jaar.

Deze afname ontstaat door het stoppen van de exploitatie van de multifunctionele zaalruimte (betreffende een exploitatie van de functies educatie-/ afzet/ toonruimte voor lokale producten) tot incidenteel met een piekcapaciteit van +/- 200-250 personen met bijhorende 83 VB heen en terug = 166 VB voor vaak een kortstondig evenement bezoek/verblijf, soms meermaals per dag.

Bij de nieuwe recreatieve verblijfsfunctie 30 personen en haar bijhorende te verwachten 10 VB heen en terug = 25 VB met een langdurig verblijf per dag, weekend of week. Dit betekend een te verwachten forse afname op piekdagen tot 141 VB meermaals per dag aan toe, voor de gemeentelijke weg 'Wittermerweg' (Mergellandroute) die in de zomerdag vaak zo'n 2.500 verkeersbewegingen telt.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Door de gemeente Gulpen-Wittern is middels een positieve principeverzoek beantwoording, vastgelegd 22-12-2016 dat de initiatiefnemer het planvoornemen in principe met medewerking van de gemeente Gulpen-Wittern kan realiseren. Dit via de daarvoor aangegeven en geldende procedures; omgevingsvergunning met projectafwijakingsbesluit.

De met de realisering van het planvoornemen gepaard gaande kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Voor definitieve besluitvorming wordt er een exploitatie/planschade overeenkomst afgesloten tussen de gemeente Gulpen-Wittern en de initiatiefnemer, eventuele gevolgen met betrekking tot planschade vallen hierdoor voor rekening van de initiatiefnemer. Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en de aanleg van de parkeervoorzieningen zijn niet aan de orde, maar komen alsdan eveneens voor rekening van de initiatiefnemer.

Voor de gemeente Gulpen-Wittern zijn er geen kosten aan het plan verbonden.

6. PROCEDURE

In de onderhavige situatie wordt omgevingsvergunning gevraagd conform art. 2.1 eerste lid onder c en e van de Wabo. Voor aanvragen van deze vergunning is art 3.10 lid 1 van toepassing wat betekent dat afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is.

Voordat de vergunning kan worden verleend dient de vergunning eerst in ontwerp te worden verleend en voor een periode van 6 weken ter inzage te worden gelegd. Tijdens deze periode heeft een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het voornemen om de vergunning te verlenen. Het plan heeft ter inzage gelegen voor de gestelde periode, hierop is geen zienswijze binnengekomen.

Nadat de ter inzage termijn is verstreken dienen eventuele zienswijze te worden behandeld waarbij de vergunning aangepast kan worden. Voordat de vergunning kan worden verleend is een verklaring van geen bedenkingen benodigd van de gemeenteraad. Wanneer de vergunning is verleend wordt de definitieve vergunning wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd zodat belanghebbende de mogelijkheid hebben om beroep in te stellen.

De vergunning treed in werking op het moment dat de beroepstermijn is verstreken.

BIJLAGEN:

- | | |
|--|--------|
| 1. Beantwoording principeverzoek | blz.38 |
| 2. Toelichting parkeervoorzieningen Eyserhof | blz.41 |



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 slaapplaatsen) 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

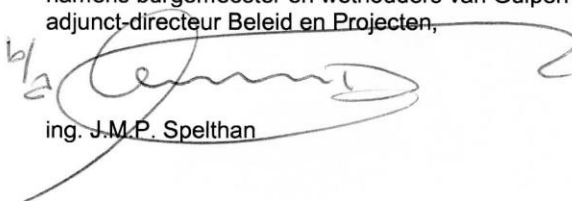
Tenslotte willen wij u erop attenderen dat momenteel nog geen sprake is van een besluit als bedoeld in art. 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dientengevolge is het op dit moment nog niet mogelijk om een bezwaarschrift in te dienen. Het betreft slechts een mededeling omtrent de te verwachten beslissing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

Bijlage 2: Toelichting parkeervoorzieningen Eyserhof

**TOELICHTING PARKEERVOORZIENING EYSERHOF:
“VAKANTIEWONINGEN EYSERHOF (OOST)”**

EYSERHOF | DHR. J.H.C. VAN DER LINDEN | WITTEMERWEG 7 | 6287 AA EYS





EYSERHOF

EYSERSTERK GENIETEN

Kader:

Project: "Eyserhof"
Onderdeel: Parkeernota omgevingsvergunning procedure
Projectafwijkingsbesluit "Vakantiewoningen Eyserhof Oost"
Versie: 01 december 2016
Status: Definitief
Kenmerk:
Contactpersoon: Dhr. JHC van der Linden

Opdrachtgever:

Naam: Dhr. J.H.C. van der Linden
Adres: Wittemerweg 7
6267 AA Eys
Tel.: 045-4511207 / 06-51889950
E-mail: info@eyserhof.com | Joep.vanderlinden@hotmail.com





EYSERHOF

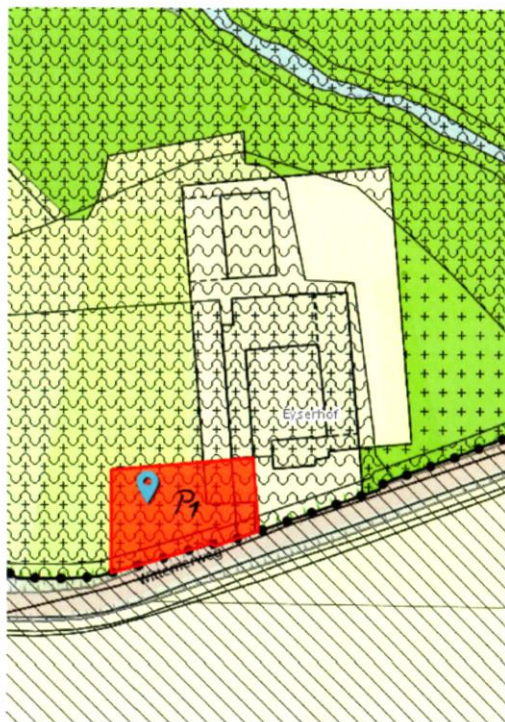
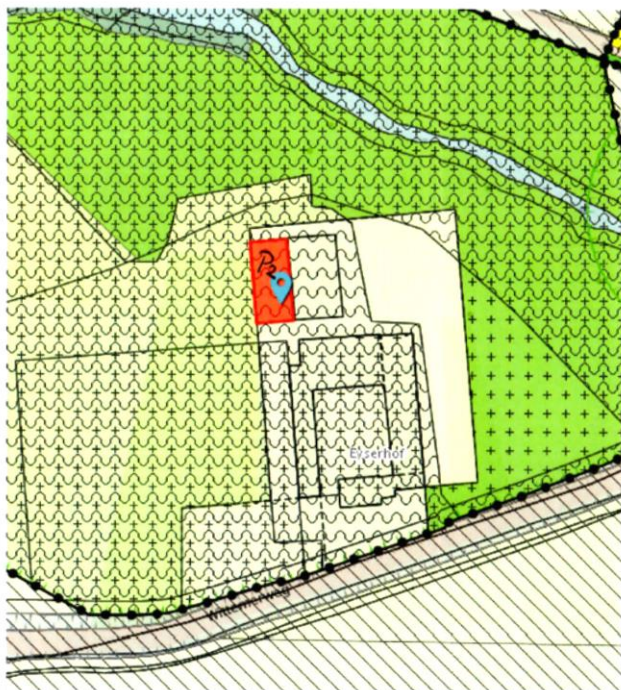
EYSERSTERK GENIETEN

Parkeernota Eyserhof

Naar aanleiding van de Verkeerstoets/het overleg met gemeente Gulpen-Wittern met betrekking tot het projectafwijkingsbesluit "Vakantiewoningen Eyserhof Oost", deze onderliggende notitie.

Op basis van het advies van de Gemeente Gulpen-Wittern (Mevr. E. Vervuren), Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittern, de landelijke/provinciale verkeerskengetallen en ervaringscijfers van het reeds nieuw ontwikkelde Eyserhof bedrijfsconcept in 2011-2016.

Bestemmingsplan Landgoed Eyserhof: aanduiding (p)arkeren.



**Toelichting Parkeernota en parkeervoorziening Eyserhof
"Omgevingsvergunning, projectafwijkingsbesluit Vakantiewoningen Eyserhof Oost"**

1. Natuur Shortgolfbaan

(Behoefte: 20,0 Parkeerplaatsen)

Bij benadering is de golfbaan 9 "korte" (30m tot 80m) holes groot. Waarbij gesteld kan worden dat er niet meer dan 36 (9 * 4) personen tegelijk op de baan aanwezig kunnen zijn (i.v.m. spel doorstroming en veiligheid). Deze zijn gemiddeld genomen met 2 personen per auto aanwezig. Waarvan hiervan een gedeelte tegelijkertijd (dubbelgebruik) ook voor het horeca genot aanwezig is.

De daarbij eerder behorende capaciteit voor parkeren 49,5 berekende (berekening gemeente Gulpen-Wittem norm 2,75pp * 18h) parkeerplaatsen is uit de huidige ervaringen *teveel* gebleken! Doordat hier de gehanteerde norm van destijds een norm van een reguliere grote 18 holes golfbaan betreft, gelegen op 50-80 ha oppervlakte!

De natuur shortgolfbaan zoals bij de Eyserhof gelegen wijkt hier "enorm" van af in grote en intensiteit! Deze is gelegen op 4 ha oppervlakte en kent een spelcapaciteit van *36 personen* tegelijk. Waarbij een parkeercapaciteit voor het onderdeel "Natuur Shortgolfbaan" volstaat van "20 parkeerplaatsen".

2. Horeca

(Behoefte: 9,0 Parkeerplaatsen)

Er is 170 m2 intern horeca en 15 tafels op terras aanwezig, hierbij behoort een parkeerbehoefte van 24 parkeerplaatsen. (Berekening gemeente Gulpen-Wittem: 170 m2 = 9pp + 15 terrastafels = 15 pp = totaal 24 parkeerplaatsen). Waarbij een parkeercapaciteit voor het onderdeel "Horeca" volstaat van "12 parkeerplaatsen".

Dubbelgebruik: van de 24 benodigde parkeerplaatsen wordt er reeds 15 parkeerplaatsen gebruikt door de aanwezige golfbaan spelers en worden de overige 9 parkeerplaatsen door niet-spelers gebruikt. Dus resteren 9p extra voor afzonderlijk "Horeca" gebruik.

3. Verkoopruimte / Winkelruimte

(Behoefte: 2,25 Parkeerplaatsen)

Er worden 8 dieren per jaar in pakket afgezet, waarbij gemiddeld uit ieder dier 16 pakketten van 20 kg vlees komen, echter zijn er ook klanten die 2 of meer pakketten ineens meenemen en de helft van de klanten haalt altijd direct in de slagerij, waar de pakketten vervaardigd worden, hun pakket af.

Resteert een klantenbeweging naar en van De Eyserhof van ongeveer 5 tot 8 per dier. Dus $5/8 * 8$ dpj = 40/64 per jaar (3,33/5,33 beweging per maand)!

Er hoeven hier geen extra pp voor berekend te worden. Het bezoek is incidenteel en marginaal qua omvang en verblijfsduur. Ophalen pakket neemt 10 min. in beslag en vindt vaak in de ochtend of later in de avond plaats.

Gemeentelijke behoefte (Berekening gemeente Gulpen-Wittem: $50 \text{ m}^2 = 4,5\text{pp} / 100 \text{ m}^2 \text{ bvo} =$ totaal 2,25 parkeerplaatsen). Waarbij een parkeercapaciteit voor het onderdeel "Verkoopruimte / Winkelruimte" volstaat van "2,25 parkeerplaatsen".

4. Particuliere woning 7 en 7a (Behoefte: 3,6 Parkeerplaatsen)

Woning 7 : $1 * 1.8 * \text{woning middel dure sector}$

Woning 7a: $1 * 1.8 * \text{woning middel dure sector}$

Waarbij een parkeercapaciteit voor het onderdeel "Particuliere woning" volstaat van "3,6 parkeerplaatsen".

5. Vergaderruimte 2^e verd. (Behoefte: 4,2 Parkeerplaatsen)

Parkeer behoefte (Berekening gemeente Gulpen-Wittem: $70 \text{ m}^2 = 6\text{pp} / 100 \text{ m}^2 \text{ bvo} =$ totaal 4,20 parkeerplaatsen). Waarbij een parkeercapaciteit voor het onderdeel "Verkoopruimte / Winkelruimte" volstaat van "2,25 parkeerplaatsen".

6. Kantoorruimte (Behoefte: 1,0 Parkeerplaats)

Er hoeven hier geen extra pp voor berekend te worden. Het kantoor gebruik is gekoppeld aan het woonfunctie gebruik en het parkeren hiervoor is gekoppeld aan de dubbelfunctie.

Parkeer behoefte (Berekening gemeente Gulpen-Wittem: $50 \text{ m}^2 = 2,1\text{pp} / 100 \text{ m}^2 \text{ bvo} =$ totaal 1,05 parkeerplaats). Waarbij een parkeercapaciteit voor het onderdeel "Kantoorruimte" volstaat van "1 parkeerplaats".

7. Vakantiewoningen (Noord/Westzijde) (Behoefte: 31 Parkeerplaatsen)

De verblijfsrecreatie/vakantiewoningen (Noord/Westzijde) bij de Eyserhof hebben een totale overnachtingscapaciteit van 61 slaapplekken verdeeld over meerdere eenheden.

De parkeerbehoefte is hierbij als volgt opgebouwd. De berekening Gemeente Gulpen-Wittern:
 $0.5pp * 61 \text{ slaapplekken} = 30,50 \text{ parkeerplaatsen}$. Waarbij een parkeercapaciteit voor het onderdeel "Vakantiewoningen Noord/Westzijde" volstaat van " 31 parkeerplaatsen".

8. Vakantiewoningen (Oostzijde) (Behoefte: 15 Parkeerplaatsen)

De verblijfsrecreatie/vakantiewoningen (Oostzijde) bij de Eyserhof hebben een totale overnachtingscapaciteit van 30 slaapplekken verdeeld over een eenheid.

De parkeerbehoefte is hierbij als volgt opgebouwd. De berekening Gemeente Gulpen-Wittern:
 $0.5pp * 30 \text{ slaapplekken} = 15 \text{ parkeerplaatsen}$. Waarbij een parkeercapaciteit voor het onderdeel "Vakantiewoningen Oostzijde" volstaat van " 15 parkeerplaatsen".

Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen:

+/- 86 parkeerplaatsen benodigd voor alle activiteiten van de Eyserhof

Reeds zijn er **61 pp** aanwezig op P1 voor bezoekers/gasten, gelegen aan de Zuid/Westzijde van de Eyserhof (direct gelegen aan de Wittermerweg/hoofdingang).

Reeds zijn er **30 pp** aanwezig op P2 voor bezoekers/gasten aan de Noord/West zijde van de Eyserhof (achteraan gelegen aan agrarisch erf).

Totale Parkeerbehoefte:	86 parkeerplaatsen
Totale Parkeercapaciteit:	91 parkeerplaatsen