

Ons kenmerk  
G.18.02445  
**\*G.18.02445\***

## Voorstel van college danwel burgemeester aan gemeenteraad

<b>Raadsnummer:</b>	BP/371	<b>Datum collegebehandeling:</b>	14 augustus 2018
<b>Steller:</b>	Maud Godschalk	<b>Portefeuillehouder:</b>	Wethouder Last
<b>Behandeling in sprekersplein:</b>	12 september 2018	<b>Behandeling in raad:</b>	27 september 2018

---

**Onderwerp** Bestemmingsplan Slenakerweg 5 te Gulpen

---

### Advies sprekersplein

---

#### 1. Samenvatting

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling voor de toevoeging van een tweetal vakantiewoningen voor zorgbehoevenden, de realisatie van een paardenstal voor drie paarden en de opslag van werktuigen en gereedschappen voor de onderhoud van het terrein op de locatie Slenakerweg 5 te Gulpen, kadastraal bekend gemeente Gulpen, sectie G, nummers 176 en 177. De aanleiding voor deze wijziging is dat de initiatiefnemers hebben aangetoond dat er een duidelijke behoefte bestaat aan zorgvakantiewoningen in de regio.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 juni 2018 tot en met 25 juli 2018 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen tegen het plan binnengekomen. Het plan is niet formeel ter vooroverleg aangeboden, doch alle wettelijke overlegpartners zijn over de ter inzagelegging van het (ontwerp)bestemmingsplan geïnformeerd. De provincie heeft aangegeven dat zij geen aanleiding zag om een zienswijze in te dienen.

Nu dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen dient de gemeenteraad op basis van de Wet ruimtelijke ordening te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

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

Op de locatie Slenakerweg 5 te Gulpen exploiteren de initiatiefnemers ter plaatse van een voormalige agrarische bedrijf al ruim 15 jaar lang het recreatieverblijf 'Pinkers vakantiewoningen'. Door de jaren heen is de karakteristieke boerderij omgebouwd tot een luxe recreatiebedrijf bestaande uit 7 vakantiewoningen. Sinds enkele jaren wordt de bedrijfsvoering meer en meer overgedragen aan de dochter en schoonzoon van de initiatiefnemers. In het kader van de bedrijfsopvolging is het voornemen om de in het verleden als zodanig bedoelde – maar niet (meer) op die wijze in gebruik zijnde – recreatieruimte in te richten ten behoeve van verblijfsrecreatie voor zorgbehoevenden.

Bij de ondernemers is o.a. vanwege onderstaande redenen namelijk behoefte ontstaan voor het aan kunnen bieden van zorgvakanties waarbij de mantelzorgers ontzorgd kunnen worden en cliënten toch een fijne vakantie kunnen beleven:

- De terugkoppeling van terugkerende gasten die het prettig ervaren hebben dat enkele van de reeds bestaande vakantiewoningen toegankelijk zijn voor minder-validen. In deze vakantiewoningen is rekening gehouden met minder-validen omdat er een slaap- en wasgelegenheid is op de begane grond.
- Er is gebleken dat de laatste jaren de zorgverlening aan cliënten vanuit de thuissituatie op vakantie gecontinueerd kan worden en hiervoor de vraag stijgende is. Door lokale zorgaanbieders (Conzorg/Envida) is reeds regelmatig zorg verleend in de vakantiewoningen.
- Het continueren van het bedrijf door het economisch te versterken en hierdoor een toekomstige opvolging mogelijk te maken. Het aanbod van het bedrijf wordt groter doordat er een tweede doelgroep (zorgbehoevenden) benaderd kan worden. Waarbij door de scholing en ervaring van de dochter de gevraagde zorg zelfstandig kan worden aangeboden.
- De toeristische visie van de gemeente Gulpen-Witterm biedt ondernemers de mogelijkheden en ideeën om een specifieke doelgroep te benaderen en hierdoor kwaliteitsslag te maken voor het toeristisch aanbod in de gemeente.

Om de hoeveelheid vakantieappartementen op deze locatie uit te breiden, is het wijzigen van het bestemmingsplan noodzakelijk.

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

Het plan van de initiatiefnemer voldoet het plan aan de intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Witterm, Vaals en Valkenburg aan de Geul. Daarin wordt ook ingegaan op het beleid voor recreatie en toerisme in het buitengebied. Gestreefd wordt naar het behoud en waar mogelijk de (selectieve) versterking van de recreatieve en toeristische functie van het buitengebied. Daarbij dient ingezet te worden op kwaliteitsverbetering, seizoensverlenging en –spreiding en het beter laten aansluiten op de marktvraag. In de toelichting van het plan wordt gemotiveerd uitgelegd op welke wijze het plan hieraan voldoet.

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

De initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om twee vakantiewoningen te mogen realiseren met een serre, een stal voor stalling van paarden en opslag van gereedschappen. Het planvoornemen van de initiatiefnemer is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', vastgesteld d.d. 2 april 2009. Op grond van dat bestemmingsplan vigeert de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie', met de aanduiding 'vakantiewoning'. De bestaande bebouwing is gelegen binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak; het kippenhok is aangeduid als een 'bijgebouw'. Gelet op de regels zijn ter plekke van de aanduiding 'vakantiewoning', zeven vakantiewoningen toegestaan. Het realiseren van de twee extra vakantiewoningen voor zorgbehoevenden en de paardenstal/opslagruimte zijn beide in strijd met de voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan.

Vanwege de strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan, dient het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' te worden gewijzigd. Onderhavig postzegelbestemmingsplan voorziet in de benodigde wijziging.

Vanuit stedenbouwkundig-planologisch oogpunt achten wij deze ontwikkeling acceptabel en toelaatbaar omdat de planontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van de locatie. In de eerste plaats doordat sprake is van een inpandige verbouwing van de huidige opslagruimte naar 2 zorgvakantiewoningen blijft de huidige bouwmassa van het gebouw behouden. Alleen aan de achterzijde (oostzijde) wordt per woning een serre aangebouwd. Deze plek wordt nu nog gebruikt als buitenopslag. Deze aanbouw wordt ten aanzien van de ruimtelijke effecten aanvaardbaar geacht. Daarnaast maakt het realiseren van de 2 zorgvakantiewoningen in de bestaande bouwmassa het mogelijk om de nodige investeringen te doen en de kwaliteit en uitstraling van de locatie nog verder te verbeteren. Alle overbodige opgeslagen spullen, zowel binnen als buiten, worden opgeruimd en afgevoerd en de nog benodigde spullen worden netjes opgeslagen in afgeschermdes ruimtes.

## **5. Samenwerking / Strategische visie:**

Het plan past binnen de strategische visie, omdat er sprake is van een duurzame versterking van de kwaliteit van het buitengebied en de toeristische sector. Daarnaast dienen ontwikkelingen volgens het "ja'mits-principe" te worden behandeld.

## **6. Aanbestedingen**

N.v.t.

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

Het plan wordt voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd. Daarnaast is een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemer afgesloten inhoudende dat alle bouw- en exploitatiekosten die met het plan gemoeid zijn alsmede eventuele planschadekosten voor rekening van initiatiefnemer komen. De gemeente draagt geen financieel risico.

Omdat er een planschadeverhaalsovereenkomst is afgesloten met de initiatiefnemers is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

## **8. Bevoegdheid**

De vaststelling van het bestemmingsplan betreft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de gemeenteraad.

## **9. Communicatie**

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in VIAGulpen-Wittem en de Staatscourant. Daarnaast zal het bestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar zijn via onze website en de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De wijze waarop bestemmingsplannen moeten worden bekendgemaakt is wettelijk voorgeschreven.

## **10. Argumenten, Afweging en advies**

Voor de realisatie van het planvoornemen om het recreatiegebouw/opslag te verbouwen tot twee zorgvakantiewoningen en de nieuwbouw van een paardenstal is een (postzegel)bestemmingsplan noodzakelijk, omdat het vigerende bestemmingsplan niet voorziet in de mogelijkheid om dit plan te realiseren. Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de intergemeentelijke structuurvisie. Het plan getuigt van een integrale kwaliteitsverbetering van het perceel en de omgeving. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Voor de verdere argumentering verwijzen wij naar paragraaf 4 van dit voorstel en de toelichting van het bestemmingsplan.

## **11. Draagvlak**

Het bestemmingsplan heeft van 13 juni 2018 tot en met 25 juli 2018 ter inzage gelegen in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Er zijn geen zienswijze ingediend tegen het plan hetgeen er op wijst dat er geen bezwaren tegen het plan bestaan. Het plan is afgestemd met de Provincie Limburg, het Waterschap en de overige Rijksdiensten.

## **12. Risicoparagraaf (financieel, juridisch, milieu)**

Tegen het raadbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door mensen die een zienswijze hebben ingediend dan wel door diegene die aantoonbaar kunnen maken dat zij hiertoe niet in staat zijn geweest.

## **13. Vervolprocedure / voortgang / aanpak / realisatie**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan wederom gepubliceerd en tegen het vaststellingsbesluit kan gedurende 6 weken beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit recht is voorbehouden aan degene die ook een zienswijze heeft ingediend.

Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan kan vervolgens een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de verbouwing van het bestaande gebouw naar twee zorgvakantiewoningen en de realisatie van een paardenstal.

## **14. Evaluatie N.v.t.**

## **15. Voorstel / Besluit**

1. Het ontwerpbestemmingsplan Slenakerweg 5 te Gulpen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1729.BPSlenakerweg5-VG01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren verbeelding, regels en toelichting conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vaststellen;

2. Voor het perceel gelegen Slenakerweg 5 te Gulpen geen exploitatieplan vast te stellen.

**Achterliggende documenten**

- Bestemmingsplan Slenakerweg 5 te Gulpen (verbeelding, planregels en toelichting) en de planschadeverhaalsovereenkomst zijn beschikbaar via het raadsinformatiesysteem.
- Het bestemmingsplan is eveneens beschikbaar via [www.gulpen-wittem.nl](http://www.gulpen-wittem.nl) (onder Bouwen, wonen en plannen/bestemmingsplannen / ontwerpbestemmingsplan Slenakerweg 5 Gulpen)