



GEMEENTE  
**Gulpen-Wittem**

INGEKOMEN 2 6 SEP 2017

M 155147

Postbus 56 • 6270 AB Gulpen  
Willem Vliegenstraat 12 • 6271 DA Gulpen  
T 14 043  
F 043 - 880 06 01  
[info@gulpen-wittem.nl](mailto:info@gulpen-wittem.nl)  
[www.gulpen-wittem.nl](http://www.gulpen-wittem.nl)

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

Aelmans Ruimte Omgeving en Milieu BV  
t.a.v. de heer S.J. van de Venne  
Kerkstraat 4  
6367 JE VOERENDAAL

[Naar de gemeente? Wij werken op afspraak.](#)

Datum: 25 september 2017  
Uw brief van:  
Uw kenmerk:

Ons kenmerk: U.17.03574



Behandeld door: A.M.T. Smolenaars  
Onderwerp: toevoegen 2 vakantiewoningen voor  
zorgbehoevenden Slenakerweg 5  
Gulpen

Dossiercode: IB.01.17

Bijlagen:

Verzonden:

**2 5 SEP. 2017**

Geachte heer Van de Venne,

Op 5 april 2017 ontvingen wij uw bedrijfsontwikkelingsplan voor het toevoegen van twee vakantiewoningen voor zorgbehoevenden en het realiseren van een paardenstal met opslagruimte. Wegens een interne verhuizing en personele wijzigingen heeft onze reactie helaas wat langer op zich laten wachten, excuses hiervoor.

### Bestemmingsplan

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" heeft de locatie aan de Slenakerweg 5 te Gulpen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie', met de aanduiding 'vakantiewoning'. Gelet op de regels is ter plekke van de aanduiding 'vakantiewoning' het bestaande aantal vakantiewoningen toegestaan. Specifiek voor de locatie Slenakerweg 5 is in de regels opgenomen dat nog 2 nieuwe vakantiewoningen mogen worden gebouwd. Van deze mogelijkheid is reeds in 2009 gebruik gemaakt, waardoor ter plekke in de huidige situatie in totaal 7 vakantiewoningen rechtsgeldig aanwezig zijn.

Het realiseren van de twee vakantiewoningen voor zorgbehoevenden en de paardenstal/opslagruimte zijn beide strijdig met het vigerende bestemmingsplan, en wel om navolgende redenen:

- Het toegestane aantal vakantiewoningen wordt overschreden met het realiseren van de 2 extra eenheden;
- De beoogde serre bij de nieuwe vakantiewoningen voor zorgbehoevenden wordt gesitueerd buiten het op de verbeelding aangeduide bouwvlak;
- De paardenstal c.q. opslagruimte wordt gerealiseerd buiten het op de verbeelding aangeduide bouwvlak.

Voor genoemde strijdigheden worden in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden geboden voor het college van burgemeester en wethouders om de beoogde ontwikkelingen te kunnen vergunnen. Derhalve dient, mits de gemeente in principe medewerking verleent aan het voornemen, een uitgebreide ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Hoe deze ruimtelijke procedure er precies uit komt te zien met toepassing van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking ex art. 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo of met toepassing van een procedure ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (postzegelbestem-

mingsplan) is nog achterwege gelaten, omdat het in de eerste fase voor de aanvrager van belang was wat het standpunt van de gemeente hierin is.

#### **Voorlopig standpunt**

In beginsel staan wij positief tegenover uw plan zoals nader beschreven is in het bedrijfsontwikkelingsplan Slenakerweg 5 te Gulpen d.d. april 2017 met rapportnummer M155147.003/SVE om op onderhavige locatie twee vakantiewoningen voor zorgbehoevenden toe te voegen en een paardenstal c.q. opslagruimte te realiseren. Dit wel onder de voorwaarde dat de huidige opslag, van onder andere werktuigen en gereedschappen voor onderhoud terrein, in de te verbouwen recreatieruimte en in de buitenlucht wordt opgeruimd danwel verwijderd en opgeslagen dient te worden in de nieuw te realiseren opslagruimte.

Graag zien we ook dat de vakantiewoningen voor zorgbehoevenden ruimer opgezet dienen te worden aan de hand van een andere indeling en maximaal 4-6 personen. Hierdoor kan kwalitatief hoogwaardige zorg geleverd blijven worden wat zal leiden tot een duurzame versterking van de kwaliteit van het buitengebied en de toeristische sector.

Tot slot willen wij u er nog 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 niet mogelijk een bezwaarschrift in te dienen. Het betreft slechts een mededeling omtrent de te verwachten beslissing voor geval dat een formele aanvraag bestemmingsplanwijziging / aanvraag omgevingsvergunning zou worden ingediend.

#### **Contactpersoon**

Heeft u nog vragen, neemt u dan contact op met A.M.T. Smolenaars via telefoonnummer 043-8800783 of e-mail [dirk.smolenaars@gulpen-wittem.nl](mailto:dirk.smolenaars@gulpen-wittem.nl).

Met vriendelijke groet,

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

ing. J.M.P. Spelthans

