

## Bijlage 4: Vaststellingsbesluit



### Gemeentebestuur van Gulpen-Wittem

---

Kenmerk: BP/173  
Onderwerp: Bestemmingsplan Landgoed De Eyserhof

### De Raad van de gemeente Gulpen-Wittem

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 november 2010 .

### Gelet op

Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

### Besluit

1. Het ontwerp-bestemmingsplan Landgoed De Eyserhof overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand NL.IMRO.BPLBUI000003-ON01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren verbeelding conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
2. voor het perceel Wittermerweg 7 te Eys geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De nota van beantwoording zienswijzen, welke als bijlage bij dit besluit is gevoegd, vast te stellen.

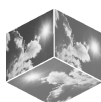
Vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem in zijn vergadering van 13 januari 2011.

De griffier,

Mw. F.G.J.M. van der Walle.

De voorzitter,

drs. A.R.B. van den Tillaar



## Raadsvoorstel/Raadsbesluit

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |                  |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|
| Nummer:             | BP/173                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Datum:    | 02 november 2010 |
| Afdeling:           | BP/Ruimtelijke Ordening                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |                  |
| Portefeuillehouder: | Jan Bormans                                                                                                                                                                                                                                                                              | Bijlagen: | 5                |
| Onderwerp           | Bestemmingsplan Landgoed De Eyserhof Eys                                                                                                                                                                                                                                                 |           |                  |
| Voorstel            | Het ontwerp-bestemmingsplan Landgoed De Eyserhof overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand NL.IMRO.BPLBUI000003-ON01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren verbeelding conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen. |           |                  |

### Behandeling in:

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| B&W van:                 | 16 november 2010 |
| Ronde Tafel Gesprek van: | 16 december 2010 |
| Gemeenteraad van:        | 13 januari 2011  |



## Nota

---

### 1. Inleiding

Deze bestemmingsplanwijziging is opgesteld ten behoeve van de realisatie van een landgoed met natuur shorttrack golfbaan op de locatie 'De Eyserhof' aan de Wittermerweg 7 te Eys. De beoogde ontwikkeling voorziet in de aanleg van een natuur shorttrack golfbaan van 18 holes, de aanleg van nieuwe natuur, het in pandig realiseren van een clubhuis, verkoopruimte voor vleespakketten, uitstallingsruimte/educatie/verkoop van streekproducten, de aanleg van een terras en parkeerplaatsen en de realisatie van een woning/appartement. Momenteel is op 'De Eyserhof' een gemengd agrarisch bedrijf aanwezig. Deze activiteiten blijven ook in de toekomst gehandhaafd.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor inspraak ter inzage gelegen vanaf 19 november 2009 tot en met 30 december 2009. Tijdens de terinzagelegging zijn 6 inspraakreacties ingekomen. Van de inspraak is een eindverslag opgemaakt dat als bijlage 2 is opgenomen in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is waar nodig overeenkomstig de standpunten uit dit eindverslag aangepast.

De reacties van de uit het vooroverleg belanghebbende instanties zijn in bijlage 1 opgenomen en in bijlage 2 van een gemeentelijk standpunt voorzien. Het bestemmingsplan is waar nodig overeenkomstig de standpunten uit de bijlage 2 aangepast.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 30 juni 2010 tot en met 10 augustus 2010 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn 39 zienswijzen ingebracht. Deze zienswijzen zijn beantwoord in bijgevoegde nota van beantwoording zienswijzen.

Op de Verbeelding zijn twee ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het betreft:  
- een aanpassing van de bestemmingsgrens aan de noordwestzijde. Het plangebied is aangepast omdat de gronden qua eigendom zijn gewijzigd in het kader van de herinrichting Mergelland-Oost. De gronden die nu zijn weggelaten zijn geen eigendom (meer) van initiatiefnemer;  
- de parkeerplaats aan de westzijde van de boerderij is in westelijke richting vergroot aangezien de aanduiding op de verbeelding niet overeen kwam met hetgeen eerder in het inrichtingsplan was aangegeven.

De aangepaste verbeelding is bijgevoegd.

Vanwege de ligging van het Landgoed in een waterwingebied is tussen de provincie Limburg, de gemeente Gulpen-Witterm en initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin zaken die niet of onvoldoende in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen dan wel veiliggesteld, worden geregeld.

### 2. Doelstelling/Beoogd effect

Het realiseren van een landgoed met natuur shorttrack golfbaan van 18 holes, de aanleg van nieuwe natuur, het in pandig realiseren van een clubhuis, verkoopruimte voor vleespakketten, uitstallingsruimte/educatie/verkoop van streekproducten, de aanleg van een terras en parkeerplaatsen en de realisatie van een woning/appartement.

### 3. Argumenten/Alternatieven/Toelichting

Het voorliggende bestemmingsplan Landgoed De Eyserhof bevat het planologisch-juridisch instrumentarium voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling. Het bestemmingsplan is zowel in digitale vorm conform de digitale vereisten van de Wet ruimtelijke ordening alsook in analoge vorm beschikbaar. Het digitale exemplaar is via onze website [www.gulpen-witterm.nl](http://www.gulpen-witterm.nl) en via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar en raadpleegbaar.

### 4. Eerdere besluitvorming n.v.t.



5. Past in strategische visie: ☒ Ja  
☐ Nee

6. Financiële aspecten

Het betreft een particulier initiatief dat voor rekening en risico van de initiatiefnemer wordt uitgevoerd. Tevens is er een planschade-overeenkomst met initiatiefnemer gesloten.

Ondanks dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn op basis van artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat er buiten eventuele planschade waarvoor een overeenkomst is afgesloten, geen andere exploitatiekosten voor rekening van de gemeente zijn.

7. Zienswijzen

Ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan vanaf 30 juni 2010 tot en met 10 augustus 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder mondelinge of schriftelijke zienswijzen kunnen indienen. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn 39 zienswijze ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat in de "Nota van beantwoording zienswijze" en als bijlage bij dit besluit gevoegd.

8. Beslispunten

- Het ontwerp-bestemmingsplan Landgoed De Eyserhof overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand NL.IMRO.BPLBUI000003-ON01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren verbeelding conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- voor het perceel Wittermerweg 7 te Eys geen exploitatieplan vast te stellen;
- De nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.

9. Risico's

Alleen procedureel.

10. Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad wordt dit bekendgemaakt. Het bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens deze 6 weken kunnen belanghebbenden beroep aantekenen tegen het besluit bij de Raad van State. Na voornoemde 6 weken treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het – mits geen beroep aangetekend – onherroepelijk.

11. Evaluatiemomenten/Rapportages  
n.v.t.

12. Communicatie

- Heuvelland Aktueel
- RO-online (digitale verplichting)
- Website gemeente Gulpen-Witterm
- Staatscourant

13. Bijlagen

Nota van beantwoording zienswijzen

De volgende stukken liggen op de gebruikelijke wijze ter inzage in de fractiekamer. Het digitale plan is te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) alsmede via onze website [www.gulpen-witterm.nl](http://www.gulpen-witterm.nl):

1. bestemmingsplan Landgoed De Eyserhof incl. bijlagen
2. aangepaste Verbeelding
3. exploitatie-overeenkomst incl. planschade
4. overeenkomst waterwingebied

