

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Wolfhagen 155

Vergaderdatum:	1 februari 2022	Registratienr:	Z/20/151924 289366
Portefeuillehouder:	Jan Hermans	Steller:	Drunen, Daan van (Beekdaelen)

Aan de Raad

Voorstel: Het bestemmingsplan "Wolfhagen 155" vast te stellen.

Inleiding:

In het buurtschap Wolfhagen in Schinnen is het Rijksmonument 'Fabritiushuis' gelegen. Het verzoek heeft betrekking op het perceel Wolfhagen 155, 6365 BM Schinnen. De initiatiefnemer heeft de wens om de bestemming van het pand te wijzigen van "Bedrijf" naar "Recreatie – verblijfsrecreatie".

Het plan

Het pand aan Wolfhagen 155 werd tot voor kort gebruikt als showroom en kantoorruimte voor het bedrijf Fabritius Bouw & Interieur. Dit gebruik is komen te vervallen en het pand staat momenteel leeg. De initiatiefnemer wil een nieuwe weg inslaan en daarvoor de functie van het pand veranderen van een bedrijfslocatie naar een locatie voor groepsaccommodatie. De initiatiefnemer verwacht dat er 16 personen ontvangen kunnen worden, waarbij er vooral gefocust wordt op families en vriendengroepen. Tevens wordt het omliggende gebied op een passende wijze landschappelijk ingericht.

Om het pand in gebruik te kunnen nemen als groepsaccommodatie was de initiatiefnemer voornemens om de gevel van het pand aan te passen en in pandig te verbouwen. Hierover heeft ons college een negatief besluit over genomen op 18 augustus 2020, dit na advies van de dorpsbouwmeester. Inmiddels is de dorpsbouwmeester akkoord gegaan met de situering van de ingang. Daarmee is de basis voor dat negatieve besluit komen te vervallen en heeft ons College op 13 juli 2021 alsnog medewerking verleend.



Afbeelding 1: Bovenaanzicht locatie (bestemmingsplanuitsnede)



Afbeelding 2: Zijaanzichten pand

Vigerend Bestemmingsplan en voorliggend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Schinnen' (afbeelding 1). Het betreffende pand heeft hierbinnen de enkelbestemming 'Bedrijf'. Om dit pand als verblijfsaccommodatie te mogen gebruiken moet de bestemming gewijzigd worden naar "Recreatie – verblijfsrecreatie". Hiervoor moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

De rest van het perceel en de omliggende percelen hebben de enkelbestemming 'Wonen'. Verder ligt op het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Daarnaast ligt nog de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - Rijksbufferzone' op het perceel. Omdat voorliggend initiatief geen invloed heeft op de dubbelbestemming en gebiedsaanduiding, vormen deze dubbelbestemming en gebiedsaanduiding geen belemmering voor het initiatief.

Ruimtelijke inpassing

Het pand is centraal gelegen in het buitengebied tussen de kernen Schinnen, Oirsbeek en Puth. De locatie is het gelegen in het groene landschap. Wolfhagen 155 is onderdeel van de Fabritiushoeve. Het betreft een van de oudste monumentale panden binnen de gemeente. Hoewel het pand zelf in tegenstelling tot Huis Fabritius geen formele monumentale status heeft, maakt het wel onderdeel uit van het geheel. De staat van het pand straalt daarmee af op Huis Fabritius. Een te realiseren groepsaccommodatie kan onderhoud van het pand en de hoeve ten goede komen.

Toerisme en recreatie

De Fabritiushoeve is gelegen langs de Beekdaelenroute. Een groepsaccommodatie dat hier deels op aansluit (groen, ruimte, historie, rust, fietsen en wandelen) zou een welkome versterking zijn. In de gemeente zijn nog relatief weinig groepsaccommodaties gevestigd.

In de visie 'Vrijtijdseconomie Zuid-Limburg' staat vermeldt dat het beheren van monumentale gebouwen, die bijdragen aan de beleving van Zuid-Limburgse erfgoed een gewenste ontwikkeling is. Met het toevoegen van een groepsaccommodatie aan Wolfhagen 155, wordt een verdienmodel gekoppeld aan de Fabritiushoeve. Dit komt het onderhoud van het pand op zich en het

monumentale gedeelte van de hoeve ten goede. Het is mooi als in de accommodatie ook een link met de historie wordt gelegd.

Verkeer en parkeren

Naast het pand ligt meer dan 200m² verharding voor de gasten om te parkeren. Hiermee kan in de parkeerbehoefte voor de locatie op eigen terrein worden voorzien.

Provincie Limburg

Het advies van de provincie is positief. De vigerende bedrijfsfunctie als showroom en kantoor voor een bouw/interieurbedrijf is niet langer wenselijk en in 2017 is het andere gebouw al omgezet van bedrijf naar wonen. Daarmee is het betreffende pand het enige van het ensemble dat nog de bedrijfsfunctie heeft. De kleinschalige verblijfsrecreatieve invulling is passend op deze plek in het minder toeristisch-populaire deel van Zuid-Limburg. Dit kan bijdragen aan spreiding van toeristen.

Argumenten:

Een recreatieve bestemming past beter in het buitengebied dan een bedrijfsbestemming.

Een bedrijfsbestemming wordt omgezet in een recreatieve bestemming. Dit is een meer passende functie in het buitengebied dan een bedrijfsbestemming en daarmee een gewenste ontwikkeling. De omliggende natuur maakt het uitermate geschikt voor een groepsaccommodatie.

Een groepsaccommodatie wordt beter onderhouden dan een bedrijfspand.

De bedrijfsactiviteiten komen te vervallen op deze locatie, waardoor het pand enkel nog als opslag wordt gebruikt. In het algemeen kan worden aangenomen dat een opslagpand minder goed wordt onderhouden dan een groepsaccommodatie voor verhuur.

Er wordt een verdienmodel gecreëerd wat is gekoppeld aan de Fabritiushoeve.

Het belang van t behoud beheer van beeldbepalende panden wordt nadruk genoemd binnen de vrijetijdsvisie van Zuid-Limburg. Een verdienmodel levert een positieve bijdrage aan onderhoud en beheer van het monument en het betreffende pand.

Er liggen relatief weinig groepsaccommodaties binnen de gemeente.

Vanuit recreatie en toerisme is aangegeven dat er relatief weinig groepsaccommodaties binnen de gemeentegrenzen liggen. Een nieuwe accommodatie is daarmee een kwantitatieve en kwalitatieve toevoeging.

Het pand ligt naast de Beekdaelenroute.

De accommodatie ligt direct naast een belangrijke toeristische route in de gemeente. Gecombineerd met de kwaliteit van het landschap is het een mooi locatie voor een groepsaccommodatie. Zeker als actief de link gelegd kan worden met groen, ruimte, historie, rust, fietsen en wandelen.

Kanttelingen en risico's:

Een groepsaccommodatie kan tot overlast leiden

Vanuit een groepsaccommodatie is altijd kans op overlast aanwezig. Uiteraard afhankelijk van het publiek wat aangetrokken wordt. Gelet op de gewenste doelgroep, het type toerisme in Beekdaelen en de afstand van het pand tot

omwonenden zal dit hoogstwaarschijnlijk minimaal zijn. Er is gesproken met de burens over het initiatief en er worden geen problemen verwacht.

Financiën:

Voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan betaalt de initiatiefnemer de leges zoals bepaald in artikel 2.8.1 van de legesverordening 2020 van de gemeente Beekdaelen. Alle verdere kosten en risico's komen voor rekening van de belanghebbende. Ook komt eventuele planschade geheel ter rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

Vervolgtraject en verantwoording:

Het ontwerp bestemmingsplan "Wolfhagen 155" heeft van 1 september tot en met 13 oktober 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze 6 weken was eenieder in de gelegenheid een zienswijze in te dienen. De ter inzagelegging is bekend gemaakt in de huis-aan-huis bladen, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

Na het besluit tot (ongewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan wordt dat plan zal het vastgestelde plan nogmaals worden gepubliceerd in het kader van de beroepstermijn. De kennisgeving wordt geplaatst de huis-aan-huis bladen, het Gemeenteblad en geschiedt langs elektronische weg. Het besluit en de daarbij behorende stukken worden digitaal beschikbaar gesteld en voor eenieder gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Ondanks het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend en het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, kan toch beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld.

Communicatie:

Nadat de beroepstermijn afgelopen is, zal de initiatiefnemer hiervan op de hoogte worden gesteld.

Bijlage:

- Raadsbesluit
- Toelichting ontwerpbestemmingsplan
- Verbeelding ontwerpbestemmingsplan
- Regels ontwerpbestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. ing. E. Geurts