

## Ambtelijke reactie brief Stichting Natuurlijk Geuldal over omvorming Kasteel Geulzicht tot WoZoCo

### 1. Voorafgaand

De SNG schrijft dat ze essentiële informatie mist en daardoor het plan niet kan beoordelen. Gemist worden:

- planregels;
- verbeelding;
- begroting;
- rapport intergemeentelijke commissies die advies geven over welstand en kwaliteit in relatie tot de omgeving.

SNG geeft aan dat ook de provincie aangegeven heeft deze stukken te missen.

Reactie:

- in dit geval is gekozen voor de planvorm van het 'projectafwijkingsbesluit' bij een projectafwijkingsbesluit horen geen planregels. Planregels horen bij een partiële herziening (ook wel postzegelbestemmingsplan genoemd);
- de verbeelding ontbreekt inderdaad bij de stukken en is alsnog toegevoegd bij het agendapunt. De verbeelding bij een projectafwijkingsbesluit geeft niet meer weer dan de begrenzing van het plangebied. Deze begrenzing blijkt echter ook uit ruimtelijke onderbouwing en is niet persé noodzakelijk om tot een beoordeling te komen;
- het is niet gebruikelijk een begroting in een ruimtelijke onderbouwing op te nemen. Wel bevat de ruimtelijke onderbouwing een paragraaf 'economische uitvoerbaarheid'. De toets voor de economische uitvoerbaarheid van plannen strekt er toe te voorkomen dat belanghebbenden worden geconfronteerd met de nadelige ruimtelijke gevolgen van een bouwplan dat niet uitvoerbaar is. Alleen op het moment dat op voorhand wordt getwijfeld of een project niet uitvoerbaar is, is van belang om nadere gegevens op te vragen. Indien het echter een particulier initiatief betreft en een planschadeverhaalovereenkomst is gesloten dan is het in beginsel aan de initiatiefnemer om te beoordelen of het project kan worden uitgevoerd en of dit voor haar rendabel is;
- er wordt een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de raad gevraagd. Een vvgb dient ertoe om een ander bestuursorgaan (de gemeenteraad) te laten beslissen over een aspect van de vergunning dat aan de beoordeling van het bevoegd gezag (het college van B&W) is onttrokken. Een vvgb heeft uitsluitend betrekking op het ruimtelijk aspect van een vergunning en niet op bijvoorbeeld welstand. In de provinciale reactie op het concept ontwerpplan blijkt dat er constructie vooroverleg plaatsgevonden heeft met het Steunpunt Archeologie en Monumenten en dat de provincie hoopt dat dit constructief vooroverleg op dezelfde wijze doorgevoerd wordt wanneer het plan verder uitgewerkt wordt. Deze verdere uitwerking op detailniveau vindt momenteel plaats. Op pagina 27 en 28 van de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgelegd waarom een advies van de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg niet nodig is.

### 2. Ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing

- Afstemming over het toevoegen van woningen vindt plaats in de subregio. Dat geldt ook voor zorgwoningen. Beoordeeld wordt of in de subregio behoefte is aan een bepaald type

woningen waarbij gelet wordt op doelgroep, prijscategorie (huur of koop) en type woning. Daarnaast geldt het gemeentelijk woonbeleid, zoals bijvoorbeeld de lokale woonvisie. In de ruimtelijke onderbouwing wordt hierop een uitgebreide toelichting gegeven. Ook voor dit plan heeft afstemming in de subregio plaatsgevonden en de subregio heeft unaniem ingestemd met het plan. Initiatiefnemer heeft een woningoverzicht aangereikt dat aan de stukken van de raadsagenda toegevoegd is;

- Het bestemmingsplan laat een bouwhoogte toe van 16,5 meter. Het gebouw wordt dus aanzienlijk lager. De bouwmogelijkheid is vergund, maar ook al opgenomen in het bestemmingsplan. Het intrekken van de vergunning zou dus geen effect gehad hebben als niet ook het bouwvlak wegbestemd zou zijn. De afwijking waarvoor nu een procedure gevolgd wordt betreft met name het gebruik en deels het verschuiven van het bouwvlak. Dit laatste is bedoeld ter bescherming van het rijksmonument. In de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgelegd op welke wijze rekening gehouden wordt met de kernkwaliteiten van het nationaal landschap Zuid- Limburg en de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook wordt waar nodig het plan beoordeeld aan actueel beleid en regelgeving (zoals bijvoorbeeld de Wet natuurbescherming en wetgeving op het gebied van archeologie, maar ook provinciaal en gemeentelijk beleid);
- de afwijking van het bestemmingsplan betreft in hoofdzaak de gebruiksmogelijkheden. In plaats van een hotel zal er een zorgcentrum geëxploiteerd worden. Daarbij blijft men met de uitbreiding grotendeels binnen een bestaand bouwvlak dat toegekend is op basis van een verleende bouwvergunning (die nog steeds uitgevoerd kan worden). Per saldo zal er minder bouwmassa gerealiseerd worden en zal de toegelaten 'verstedelijking' afnemen. Er is geen sprake van nieuwe verstedelijking, maar van het benutten van bestaande bouwmogelijkheden. Om die reden kan gesproken worden van bestaand bebouwd gebied al wordt de locatie op de provinciale kaart niet als zodanig benoemd;
- er is geen aanleiding om in dit geval nadere eisen te stellen over de in het bestemmingsplan genoemde onderwerpen. Na ontvangst van de provinciale reactie op het concept plan is de ruimtelijke onderbouwing aangepast en is tegemoetgekomen aan de opmerkingen van de provincie. Met initiatiefnemers is een aantal alternatieve locaties besproken, maar de combinatie van uitstraling van het kasteel gecombineerd met uitbreidingsmogelijkheden heeft initiatiefnemer doen besluiten voor de locatie Geulzicht te kiezen. Bestaande hotels of andere gebouwen zijn bouwkundig bovendien niet geschikt (te maken) om als zorgcentrum te gebruiken, of pas na een grondige verbouwing. Bovendien is Kasteel Geulzicht alleen met de vergunde uitbreiding als levensvatbaar hotel te exploiteren;
- bij de beoordeling van plannen kijkt de RCE ook nadrukkelijk naar de omgeving. De situering van de nieuwbouw ten opzichte van het kasteel en de aansluiting heeft veel aandacht gekregen, vandaar dat ervoor gekozen is om deels buiten het bouwvlak te bouwen;
- initiatiefnemer is er op gewezen over het onderwerp stikstof contact op te nemen via het stikstofloket van de provincie. Voor ons is er geen aanleiding om te twijfelen over het resultaat van de berekening, mede gelet op de vergunde situatie en het feit dat de stikstofproductie tijdens de realisatiefase sinds 1 juli 2021 niet meer meegenomen hoeft te worden in de berekening. Hemelwater zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd;
- tijdens een veldbezoek wordt gekeken welke **gebiedskennmerken** in het plangebied aanwezig zijn. Op basis van de gebiedskennmerken wordt bepaald welke soorten daadwerkelijk in het gebied voor kunnen komen. Ook wordt gekeken welke **functie** het gebied voor deze soorten heeft, bijvoorbeeld een functie als foerageergebied, een verblijfsfunctie voor vogels en/of vleermuizen, of een functie als voortplantingswater voor amfibieën. Een veldbezoek is niet bedoeld om een toevallige voorbijganger aan te treffen. Voor flora en fauna geldt de

wettelijke zorgplicht. Het is niet verboden om werkzaamheden in het broed-  
/voortplantingsseizoen uit te voeren, mits vantevoren vastgesteld is dat daarmee geen  
verstoring plaatsvindt. Dit is landelijke wetgeving, zodat de gemeente uitsluitend als advies  
mee kan geven de werkzaamheden buiten het seizoen uit te voeren en dit niet kan  
verbieden.