

\ Raadsvoorstel

Zaak 43818

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Villa De Proosdij

Openbaarheid: Openbaar

Portefeuillehouder: P.J.B.C. Thomas

Datum Raad: 15 maart 2018

Nummer: 2018/1/5

\ Samenvatting

De familie Habets is vanaf 2007 bezig met de restauratie en ontwikkeling van de panden Klimmenderstraat 2 en Putweg 2 te Klimmen (Villa de Proosdij) en het realiseren aldaar van een landgoed. Villa de Proosdij is een Rijksmonument en is gelegen op een fraaie zichtlocatie aan de entree van Klimmen.

Met het oog op een duurzaam behoud en een zelfredzame invulling van de bebouwing en omliggende gronden is door de familie Habets een ontwikkelvisie opgesteld, die is vertaald in een ontwerp-bestemmingsplan. Deze visie doet recht aan de cultuurhistorische waarde van het ensemble, de rijke Romeinse geschiedenis van het pand en de omgeving en biedt tegelijk voldoende economisch perspectief, waarbij publieke toegang en beleving een voorname randvoorwaarde is.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen namens meerdere omwonenden. Voor de standpuntbepaling verwijzen wij naar de Nota van Zienswijzen. Wij stellen voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

\ Conceptbesluit

Vaststellen (ongewijzigd) van het bestemmingsplan Villa De Proosdij met planidentificatienummer NL.IMRO.0986.BPVillaDeProosdij-VG01.

\ Grondslag

Bestemmingsplan Buitengebied 2013, bestemmingsplan Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o. en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De gronden behorende bij Villa de Proosdij zijn gelegen in twee verschillende bestemmingsplannen, te weten het bestemmingsplan Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o. (KRU) en het bestemmingsplan Buitengebied 2013. De Villa (gelegen aan de Klimmenderstraat 2) en de voormalige carréboerderij (gelegen aan de Putweg 2) zijn in het bestemmingsplan KRU bestemd tot 'Woongebied' met de functieaanduidingen 'cultuurhistorische waarden' en 'cultuur en ontspanning'. In dit bestemmingsplan is een

deel van het perceel voorzien van de bestemming 'Tuin'. Het resterende deel van het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. De gronden zijn daarin bestemd tot 'Agrarisch'.

\ Aanleiding

In de periode 2007-2014 zijn aan de familie Habets meerdere omgevingsvergunningen verleend o.a. voor vestiging van een kantoor, de uitoefening van kleinschalige horeca rondom de thema's 'kunst en cultuur' en 'trouwerij', de bouw van een (privé-)zwembad en het uitbaten van een (volwaardig) restaurant. Ook is een positief principe-standpunt ingenomen met betrekking tot de inrichting en openstelling van een Romeinse tuin en het realiseren van een Bed en Breakfast.

Uit oogpunt van rechtszekerheid en effectieve handhaving is een dergelijke stapeling van losse toestemmingen (en uitbreiding daarvan) niet gewenst. Omdat er ook verregaande plannen zijn voor een verblijfsrecreatieve functie (B&B) en de inrichting en openstelling van een Romeinse tuin, hebben wij bij initiatiefnemer aangedrongen op het opstellen van een ontwikkelvisie die ten grondslag kan worden gelegd aan een nieuw integraal bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan vormt daarvan het resultaat. Toekomstige ontwikkelingen, die binnen deze visie passen, zijn rechtstreeks toegestaan of kunnen worden gereguleerd middels een eenvoudige afwijkingsprocedure.

Het bestemmingsplan is naar ons oordeel duidelijk(er) ten opzichte van de uit te oefenen horeca. Door de geluidsgevoelige horeca-activiteiten (met mogelijkheid voor versterkte muziek) uitsluitend toe te staan binnen de bestaande (hoofd)bebouwing en geluidsgevoelige activiteiten in de buitenlucht te beperken tot het gebruik van een omroepinstallatie en/of niet-versterkte muziek, zijn wij van oordeel dat per saldo de (kans op) geluidsoverlast aanzienlijk vermindert, terwijl de mogelijkheid voor betere handhaving wordt vergroot.

\ Doel

Het vaststellen van het bestemmingsplan Villa De Proosdij.

\ Argumenten

Gekozen is voor de bestemming 'Gemengd'. Hierin komt de historische eenheid tussen de bebouwing en de buitenplaats en de samenhang van de diverse functies goed tot uitdrukking.

De functies die rechtstreeks een plek vinden in het bestemmingsplan zijn:

- Horeca met terras;
- Bed en Breakfast (B&B), maximaal 8 kamers en maximaal 30 bedden;
- Cultuur en ontspanning: ter plaatse van deze aanduiding kunnen gronden en gebouwen worden gebruikt als een galerie/expositieruimte, een beeldentuin, cultuur, waaronder een museum, wijnproeverij en huwelijksvoltrekkingen en bruiloften, met de daarbij behorende evenementen en daaraan ondergeschikte horeca;
- Wonen: maximaal één wooneenheid binnen bestaande bebouwing van het pand Klimmenderstraat 2;
- Winkel in streekproducten (onzelfstandige detailhandel), maximaal 50m²;
- Een publiek toegankelijke 'Romeinse' tuin;

- Onoverdekt privé zwembad met poolhouse, maximaal 40m², ook te gebruiken door gasten van de B&B;
- Parkeerplaats.

De ontwikkelingen die aparte afwijdingsprocedure behoeven, zijn:

- Bouwen van een schuur van 45m² ten behoeve van opslagdoeleinden onderhoud landgoed
- Omvormen van het poolhouse bij het zwembad tot één B&B

De ontwikkeling die middels wijzigingsprocedure kan worden gerealiseerd:

- Bouwen van een Romeinse wachttoren voor doeleinden van kunst en cultuur, expositie, trouwerij en/of kenniscentrum en daaraan ondergeschikte horeca alsmede B&B. Het realiseren van een wachttoren is een door initiatiefnemer gekoesterde wens, waarvan het realiteitsgehalte nu echter nog erg ongewis is. De ontwikkeling is op grond van het vast te stellen bestemmingsplan dan ook niet zonder meer toegestaan. Daarvoor is een aparte wijziging van het bestemmingsplan vereist in de vorm van een aan het college toegekende wijzigingsbevoegdheid, waarin aan de hand van een concreet bouwplan de uitvoerbaarheid moet worden aangetoond. Deze uitvoerbaarheid betreft de economische uitvoering (financiële haalbaarheid) maar betreft ook de landschappelijke en stedenbouwkundige uitvoering en verantwoorde inpassing op basis van nadere onderzoeken naar o.a. de effecten op de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. De uitkomst van deze onderzoeken bepalen de definitieve locatiekeuze. Immers ons uitgangspunt (én dat van initiatiefnemer) is dat voor dit ambitieuze project uiteindelijk wordt gekozen voor de beste plek binnen de gronden van het landgoed, waar het gebouw, rekening houdend met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap, zo optimaal mogelijk is ingepast en de gevolgen voor de omgeving, daaronder begrepen de belangen van derden (o.m. privacy-gevolgen) zo gering mogelijk zijn.

Voor Villa de Proosdij is niet alleen de economische pijler van belang maar maatschappelijke inbreng en sociale betrokkenheid is net zo belangrijk. Zij werkt samen met de sociale uitvoeringsdienst Kompas om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt de mogelijkheid te bieden werkzaamheden uit te voeren. Ook is er nauw contact met de basisschool Klimmen om bij te dragen aan educatieve projecten.

Provinciale beoordeling:

De ontwikkeling is getoetst aan het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Deze toetsing en beoordeling heeft plaatsgevonden in het kader van de regionale uitwerking POL Zuid Limburg. Om kwaliteit (onderscheidend vermogen) en kwantiteit (diversiteit) van plannen te bewaken is regionale afstemming vereist. De themagroep 'vrijetijdseconomie' heeft een positief standpunt ingenomen. Gedeputeerde Staten hebben geen zienswijze ingediend maar vragen wel om een goede ruimtelijke onderbouwing bij de ontwikkeling van de wachttoren met name in relatie tot het beschermingsgebied van het Nationaal Landschap. Wij hebben GS bericht dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is omgeven met het waarborgen van de belangen van het Nationaal Landschap in lijn met bovenstaande uitleg.

Lokaal en regionaal beleid:

De plannen passen in het regionale en lokale beleid. De plannen sluiten aan bij het zichtbaar en beleefbaar maken van het Romeinse verleden in Zuid-Limburg met de Via Belgica als rode draad. Ook is Villa de Proosdij één van de 'poorten' van het Land van

Kalk, van waaruit het gebied wandelend of met de fiets kan worden verkend. Het Land van Kalk is een gemeente-overschrijdende recreatieve gebiedsontwikkeling en is één van de sleutelprojecten van IBA Parkstad. Binnen dit project werken meerdere ondernemers samen, o.a. Villa de Proosdij, om het toeristisch profiel van de gemeente Voerendaal te versterken.

Zienswijzen:

Meerdere omwonenden hebben een zienswijze ingediend. Zij zijn in beginsel niet tegen een ontwikkeling maar zijn bezorgd met name over mogelijke geluidsoverlast en parkeeroverlast. De zienswijze is behandeld in bijgevoegde Nota van Zienswijzen.

De strekking van de beantwoording is dat in beginsel een voldoende ruime afstand ten opzichte van de woningen wordt aangehouden, zodat in alle redelijkheid kan worden aangenomen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Behalve het ruimtelijke spoor geldt een 'volgend' milieuspoor. Op grond daarvan zal moeten worden aangetoond dat wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit. Dit besluit biedt bescherming aan geluidgevoelige objecten, zoals woningen.

De op eigen terrein aanwezige 73 parkeerplaatsen zijn naar objectieve maatstaven ('Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW) toereikend. Bij uitzonderingsgelegenheden, zo geeft initiatiefnemer aan, kan worden uitgeweken naar de randen van de boomgaard. De ondernemer zal in zijn communicatie naar bezoekers proactief wijzen op de beschikbaarheid van parkeren op eigen terrein. Indien ondanks inspanningen van aanvrager structurele parkeeroverlast wordt ondervonden, zullen wij met initiatiefnemer in overleg treden.

Conclusie:

Villa de Proosdij is als Rijksmonument met zijn unieke ligging veel meer dan alleen een horecagelegenheid. Het bestemmingsplan biedt het perspectief van een breed belevenislandgoed voor ontmoeting op cultureel, culinair, educatief en sociaal vlak, waar kennis kan worden vergaard over het rijke Romeinse verleden in al haar facetten. In de tuinen (Hortus) kan worden aanschouwd hoe de Romeinse landgoederen in dit gebied er ten tijde van het Romeinse rijk hebben uitgezien qua ontwerp, bewerking, plantkeuze en inrichting. Dit is een passende en historisch gefundeerde invulling van de gronden rondom de villa en vormt (in de Euroregio) een uniek en bijzonder archeologisch en botanisch project. Herbestemming van Villa de Proosdij tot een veelzijdig, met cultuurhistorie omgeven en voor publiek ontsloten landgoed speelt in op de identiteit van Voerendaal en draagt ons inziens bij aan de leefbaarheid en behoud van voorzieningen in de kern Klimmen zonder het woonmilieu onevenredig te schaden.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

In de vergadering van 22 december 2016 heeft de gemeenteraad de "Omgevingsvisie Voerendaal" vastgesteld. Daarin is opgenomen dat wij bij de beoordeling van plannen de omgevingskwaliteit vooropstellen. De omgevingskwaliteit komt tot uitdrukking in het creëren van een goede, aangename en sociaal veilige woonomgeving en een gunstig ondernemersklimaat en dit alles in een landschappelijk aantrekkelijke omgeving. In de Omgevingsvisie is vermeld dat wij ruimte bieden aan inwoners en ondernemers om nieuwe toeristisch-recreatieve initiatieven te ontwikkelen, als die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit, de vitaliteit van onze gemeente en de beleefbaarheid van het (historisch) landschap om zo de toeristische en recreatieve aantrekkingskracht van

de omgeving te vergoten. Duurzame en zelfredzame herbestemming van cultuurhistorisch erfgoed met als belangrijke meerwaarde publieke toegankelijkheid sluit uitstekend bij deze doeleinden aan.

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

Met aanvrager is een overeenkomst gesloten inzake afwikkeling van het risico op planschade.

\ Uitvoering

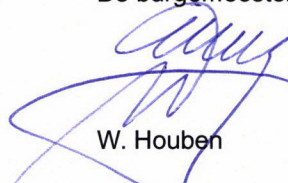
Het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt openbaar bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Tegen het besluit tot vaststelling kan beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

De secretaris

De burgemeester


H.H.M. Timmermans


W. Houben

\ Ter inzage

- Bestemmingsplan Villa De Proosdij (ter inzage)
- Ontvangen zienswijze
- Nota van Zienswijzen
- Reactie GS

\ Concept Raadsbesluit

Zaak 43818

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Villa De Proosdij
Openbaarheid: Openbaar
Datum Raad: 15-03-2018
Nummer: 2018/1/5

De raad van de gemeente Voerendaal;

Gezien het raadsvoorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Voerendaal met als zaaknummer 43818;

Gelet op Bestemmingsplan Buitengebied 2013, bestemmingsplan Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o. en de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

\ Besluit

Vaststellen (ongewijzigd) van het bestemmingsplan Villa De Proosdij met planidentificatienummer NL.IMRO.0986.BPVillaDeProosdij-VG01.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 15-03-2018

De griffier

De voorzitter

mr. drs. S.H.H.J. Dormans-Simons

W. Houben