

\ Raadsvoorstel

Zaak 49442

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Villa De Proosdij.

Openbaar: Ja

Portefeuillehouder: P.J.B.C. Thomas

Datum Raad: 13 december 2018

Nummer: 2018/10/19

\ Samenvatting

Initiatiefnemer 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.

Op 15 maart 2018 is het voorstel tijdens uw vergadering niet behandeld. Op pagina 4 laatste alinea wordt verslag gedaan van de ontmoeting tussen initiatiefnemers en omwonenden, die werd gehouden om draagvlak te creëren. De wijzigingen ten opzichte van het stuk, zoals het toen aan de raad is aangeboden, staan cursief gedrukt.

\ Conceptbesluit

Vaststellen van het bestemmingsplan Villa De Proosdij met planidentificatienummer NL.IMRO.0986.BPVillaDeProosdij-VG01 met dien verstande dat wordt voorgesteld artikel 3.7. (wijzigingsbevoegdheid realiseren Romeinse wachttorens) te laten vervallen.

\ 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 afwijkinsprocedure 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

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 wachttorens met name in relatie tot het beschermingsgebied van het Nationaal Landschap.

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 zienswijzen zijn 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.

Het raadsvoorstel tot vaststellen van het bestemmingsplan is op 15 maart 2018 door uw raad van de agenda gehaald in afwachting van het creëren van draagvlak door initiatiefnemer bij de omwonenden die een zienswijze hebben ingediend. Dit heeft geleid tot een constructief contact, waarbij initiatiefnemer op de projectlocatie met een representatieve afvaardiging van de omwonenden heeft gesproken. Tijdens een rondleiding zijn in informele sfeer de vragen van omwonenden beantwoord. Beide partijen, zowel initiatiefnemer als buurt, hebben positief over de bijeenkomst gerapporteerd. Villa De Proosdij geeft aan een goede verstandhouding met de buurt belangrijk te vinden. Onderling is afgesproken om vaker samen te komen om zo het overleg met de omgeving een continue proces te laten zijn. De omwonenden hebben laten weten hun formele zienswijzen te handhaven maar geven te kennen dat de familie Habets op positieve wijze op de opmerkingen heeft gereageerd. Zij hebben het overleg als positief en constructief ervaren.

Over de Romeinse wachttoren het volgende. Indien wij alles nog eens afwegen - de reacties van de omwonenden, de provincie alsmede aanvrager zelf- vinden wij het verstandig om in dit bestemmingsplan geen kaders op te nemen voor een aan ons toe te wijzen wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van een Romeinse wachttoren. Deze relatief majeure ontwikkeling is nog te onzeker wat betreft economische haalbaarheid, de ruimtelijke uitwerking en de precieze inpassing op locatie. Het is daarom beter om hier, als het ooit tot een concreet plan komt, een nieuwe procedure tot bestemmingsplanwijziging voor te doorlopen.

Tot slot is relevant te melden dat op 16 mei 2018 een omgevingsvergunning is verleend voor twee B&B-kamers op de locatie Klimmenderstraat 2.

\ Kanttekeningen

n.v.t.

\ 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 vergroten. 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
- Reacties partijen n.a.v. gesprek draagvlak

\ Concept Raadsbesluit

Zaak 49442

Onderwerp: Vaststellen Bestemmingsplan Villa De Proosdij
Openbaarheid: Openbaar
Datum Raad: 13-12-2018
Nummer: 2018/10/19

De raad van de gemeente Voerendaal;

Gezien het raadsvoorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Voerendaal met als zaaknummer 49442;

Gelet op het 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'.

\ Besluit

Het bestemmingsplan Villa De Proosdij met planidentificatienummer NL.IMRO.0986.BPVillaDeProosdij-VG01 vast te stellen met dien verstande dat wordt voorgesteld artikel 3.7. (wijzigingsbevoegdheid realiseren Romeinse wachttorens) te laten vervallen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 13-12-2018

De griffier

De voorzitter

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

W. Houben