

De heer O. van der Molen
Steinweg 1
6367 GM VOERENDAAL

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk
23868

Voerendaal
16-maart-2017

Onderwerp
standpunt aanvraag
omgevingsvergunning herbestemming
Puth

Behandeld door
Martijn Mevis

Bijlagen

VERZONDEN 21 MAART 2017

Geachte heer Van der Molen,

U bent op basis van vergunning bezig met de (afronding van) renovatie van de kasteelhoeve Puth. De renovatie is gericht op oplossen van constructieve gebreken, waterdicht maken van de daken en restauratie van de buitengevels. Doel is om het pand op termijn een duurzame nieuwe bestemming te geven en zo bij te dragen aan het behoud van het gebouw voor de komende decennia. In dat kader heeft u een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend.

Bureau Klement heeft in uw opdracht een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar de mogelijkheden van herbestemming voor het bijgebouwencomplex van kasteel Puth. Wij zijn van mening dat de analyse op hoofdlijnen herkenbaar is, waarbij wij van mening zijn dat met name de grondpositie, parkeergelegenheid (met uitwijkmogelijkheden), de landschappelijke relatie tussen bebouwing en buitentuin en de nabijheid van park, stad en dorp er in dit specifiek geval positief uitspringen.

Klement formuleert een aantal uitgangspunten voor een herbestemmingsvoorstel, waarvan de volgende naar ons oordeel relevant zijn:

- Behoud authentiek elementen
- Duurzame exploitatie
- Hoogwaardige kleinschalige bedrijvigheid
- Toegankelijkheid binnenplaats voor gemeenschap
- Combinatie van zaken doen (geld verdienen) en genieten (rust)
- Functies moeten elkaar versterken, niet conflicteren: de kleine cour is daarbij een beperkende factor.
- Aanboren toeristische markt Parkstad

Tot slot is van belang de bouwkundige indeling van de gebouwen. De technische ingrepen moeten minimaal zijn. Aanpassingen zijn hooguit gericht op het nog beter geschikt maken van het gebouw voor de functie.

Dit mondt uit in een functievoorstel dat door u naderhand is geconcretiseerd ten aanzien van de aard van de verschillende activiteiten, oppervlakten, verkeersbewegingen en parkeerbehoefte. Dit levert de navolgende inzichten op:

Plan:

De beoogde oppervlakten bedragen:

- kantoor 173m²
- kantoor aan huis 92m²
- atelier van 93m² bedoeld voor beeldhouwen en schilderen alsmede gebruik, maximaal 1 dagdeel per week, voor workshops en/of cursussen
- expositieruimte 220m²
- multifunctionele (ontvangst)ruimte van 82m².
- gastenverblijven in de bestaande woning
- huidige kantoor omvormen tot recreatiewoning
- ruimte van 100m² te reserveren voor technische installaties, zoals palletkachel, opslag palletkorrels
- Ca. 20m³ houtopslag privé, inclusief werkplaats voor kloven stammen/hout uit buitentuin

Parkeren - verkeersbewegingen:

- In totaal zijn 17 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar.
- Aan de hand van de CROW-normering wordt een gezamenlijke parkeerbehoefte berekend van 14 stuks.
- Bij evenementen/exposities zal gebruik worden gemaakt van het erf rondom de loodsen van de heer Huijts, Steinweg 2 – loopafstand ca. 60 meter;
- Eventueel kan voor parkeren nog worden uitgeweken naar Golfbaan Hoenshuis – loopafstand ca. 10 minuten
- Opslag en webshop ten behoeve van kantoor-aan-huis: één uitlevering en één inlevering per week middels vrachtwagen;
- Overige leveringen per pakketdienst of koerier;
- Géén verkoop aan huis;

Evenementen:

Keuze voor drie typen evenementen:

- Binding met lokale gemeenschap, voorbeelden zijn oogstdankfeest en jaarlijkse feest buurtvereniging
 - Binding met landgoed, voorbeelden zijn oogstfeest brouwerij, landgoedfair, concert of pop-up restaurant
 - Binding met golfbaan, voorbeelden zijn bijeenkomst businessclub, activiteit jeugdleden
- Evenementen zijn bedoeld voor 20-100 personen, uitzondering is het jaarlijkse oogstdankfeest voor ca. 500 mensen.

- Evenementen voor maximaal ca. 100 personen vinden één à twee maal per kwartaal plaats.
- Evenementen voor maximaal ca. 20 personen vinden één maal per week plaats.
- De evenementen worden omlijst met ingehuurde catering, al dan niet met alcohol. Ter plaatse zal geen zelfstandige horeca worden gevestigd.

Beoordeling:

Wij zijn in lijn met de Omgevingsvisie in algemene zin voorstander van herbestemming van cultureel erfgoed, omdat dat doorgaans (langdurige) leegstand opheft, bijdraagt aan behoud van oorspronkelijke waardevolle bebouwing en de (lokale) identiteit en herkenbaarheid versterkt. Het vinden van nieuwe duurzame elkaar niet conflicterende functies voor een kasteelhoeve is vanwege de omvang, bouwkundige inrichting en vereiste investering echter vaak een lastige zaak.

In de keuze voor kleinschalige hoogwaardige bedrijvigheid in de vorm van ca. 10-12 (kantoor)werkplekken met gezamenlijke faciliteiten als vergaderruimten, kantoor-aanhuis voor uw partner, atelier en expositieruimte, een recreatiewoning, gastenverblijven alsmede een multifunctionele ruimte voor ontvangst bij evenementen, zien wij in beginsel geen botsende functies. Ook zijn binnen de carré, rondom de hoeve en in de nabijheid hiervoor voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Het toevoegen van een zelfstandige woning, waarnaar u op enig moment heeft geïnformeerd, vinden wij minder passend en potentieel conflicterend met de overige activiteiten, met name in relatie tot het organiseren van evenementen en activiteiten. Bovendien vinden wij cultuurhistorisch waardevol vastgoed in het buitengebied in principe meer geschikt voor een economische en/of verblijfs- en dagrecreatieve functie dan voor reguliere bewoning, zonder overigens het toevoegen van een woning voor permanente vestiging (op termijn) per definitie uit te sluiten.

Het organiseren van evenementen behoeft gelet op aantal, aard (alcoholverstrekking en geluidsproductie) en omvang planologische regeling in een omgevingsvergunning. Naar ons oordeel is de locatie ruimtelijk, bijvoorbeeld gelet op het beschikbaar aantal parkeerplaatsen, in beginsel geschikt voor het organiseren van bedoelde evenementen. Zo kan, indien een grote(re) toestroom aan publiek/autoverkeer wordt verwacht, worden teruggevallen op het agrarisch erf van (nu nog) de familie Huijts. Deze agrarische kavel op ca. 60 meter loopafstand wordt binnenkort door u in eigendom overgenomen. Hier is plaats voor naar schatting minstens 50 auto's. Ook kan nog worden uitgeweken naar de parkeerplaats van de golfbaan (loopafstand 5-10 min.).

Vanuit sectorale wetgeving wordt opgemerkt dat vanwege alcoholverstrekking bij evenementen een drank- en horecaverunning en exploitatievergunning is benodigd. Een evenementenvergunning is dan alleen nodig voor de grote evenementen, die niet in de horeca-inrichting kunnen plaatsvinden en waarvoor het bijvoorbeeld gewenst is extra voorzieningen zoals een tent te plaatsen. In dat kader kan een integrale veiligheidstoets plaatsvinden.

Wij zijn dan ook van oordeel dat het organiseren van evenementen, met culturele inslag en/of ingegeven door uw zakelijke belangen, ook in combinatie met andere functies, planologisch gezien ter plaatse kunnen plaatsvinden.

Vervolg:

Er dient een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1. lid 1 onder c. jo. 2.12, lid 1 onder a, sub 3. te worden verleend. Afgifte van een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad is op basis van het ingediende plan vereist. Deze wordt gevraagd na aanvulling van de aanvraag met een (digitale) ruimtelijke onderbouwing, waarna de ontwerp-vergunning gedurende zes weken ter inzage kan worden gelegd. Wij hebben dit proces d.d. 16 februari 2017 met u besproken en ook al gemeld in eerdere correspondentie.

U zou zich op het vervolg beraden en zich (laten) informeren over de strekking van zo'n onderbouwing. Wij horen graag van u of (en wanneer) u de procedure op bovengenoemde wijze een vervolg wilt geven.

Voorafgaand aan het verlenen van de vergunning sluiten wij met u als initiatiefnemer de gebruikelijke planschade-overeenkomst.

Wij hopen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL,
voor dezen,
ADVISEUR RUIMTELIJKE ORDENING



M.J.J. Mevis