

\ Raadsvoorstel

Zaak 207389

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Landgoed Kasteel Puth e.o.'

Openbaarheid: Openbaar

Portefeuillehouder: Wethouder Thomas

Datum Raad: 7 oktober 2021

Nummer: 2021/07/04

\ Samenvatting

Op 14 maart 2017 heeft het college besloten tot principemedewerking aan de herbestemming van het gebouwencomplex kasteelhoeve Puth (Steinweg 1-3). De initiatiefnemer heeft daarna aangegeven ook omliggende locaties bij dit herbestemmingsvraagstuk te willen betrekken. Het betreft de hoeve Hoenshuis (golfbaan), het agrarisch bedrijf Steinweg 2 en de woningen Steinweg 5a, Hoensweg 12 en Molenbeekstraat 25 en de gronden behorende bij deze gebouwen.

Herbestemming met economische functies draagt bij aan instandhouding van de monumentale bebouwing, maar is in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2013. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 12 maart 2021 tot en met donderdag 22 april 2021 voor eenieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn zijn 4 zienswijzen ingediend. De 3 zienswijzen van belanghebbenden geven geen aanleiding om het plan aan te passen. Voorgesteld wordt om deze ongegrond te verklaren.

De zienswijze van de provincie, waarin opmerkingen zijn gemaakt over de aspecten Vrijetijdseconomie en Wonen, geeft wel aanleiding om de regels en de toelichting te wijzigen.

Ook is het voorstel om ambtshalve wijzigingen in de verbeelding en de regels door te voeren.

\ Conceptbesluit

1. In te stemmen met de behandeling van de zienswijzen en de voorgestelde ambtelijke wijzigingen zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen en daarmee tegemoet te komen aan de ingediende zienswijze door de provincie; de overige zienswijzen worden ongegrond verklaard;

2. Het bestemmingsplan 'Landgoed Kasteel Puth e.o.' met planidentificatienummer NL.IMRO.0986.BPlandgoedPuttheo-VG01, (waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond die is ontleend aan de BGT en BRK d.d. 15-08-2018) gewijzigd vast te stellen conform de opgenomen wijzigingen in de "Nota van zienswijzen";
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Gedeputeerde Staten te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van zes weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

\ Grondslag

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' en de Wet ruimtelijke ordening (Wro)

\ Aanleiding

Het onder de Natuurschoonwet gerangschikte landgoed Kasteel Puth is ruim 60 hectare groot en bestaat uit een historisch park en tuin, diverse waterwegen, natuurterreinen, agrarisch akker- en grasland, agrarische complexen, een kasteel, een voorhoeve, woningen en diverse bijgebouwen. De initiatiefnemer wenst de gebouwen te restaureren en de gebouwen en gronden te herbestemmen. Deze herbestemming is nodig om nieuwe economische dragers te vinden die bijdragen aan een duurzame langdurige exploitatie. Tot de nieuwe economische dragers behoort ook de toevoeging van verblijfsrecreatie binnen het plangebied. Het betreffen hoogwaardige verblijfsrecreatieve voorzieningen al dan niet gelieerd aan de golfbaan.

Dat vraagt op onderdelen aanpassing van het bestemmingsplan en ruimte om functies toe te staan die passen bij het landgoed en de vraag uit de markt. Het is noodzakelijk planologisch ruimte te krijgen voor flexibiliteit bij de toepassing van diverse functies. De huidige eigenaar heeft de ambitie om het landgoed zoveel mogelijk vanuit landschappelijk en historisch oogpunt te herstellen en door te ontwikkelen.

In 2017 heeft het college al principe-medewerking verleend aan de herbestemming van kasteel Puth. Het betrof een plan voor vestiging van kantoorruimte, een atelier en expositieruimte, een multifunctionele ontvangstruimte t.b.v. representatieve evenementen en bijbehorende horeca, gastenverblijven en verduurzaming van de energiehuishouding.

Behalve kasteel Puth wil de initiatiefnemer ook de omliggende locaties bij dit herbestemmingsvraagstuk betrekken. Het betreft de hoeve Hoenshuis (met de golfbaan), het agrarisch bedrijf Steinweg 2 en de woningen Steinweg 5a, Hoensweg 12 en Molenbeekstraat 25 en de gronden behorende bij deze gebouwen. Voor de integrale ontwikkeling van dit gebied is bestemmingplan 'Landgoed Kasteel Puth e.o.' opgesteld.

In dit bestemmingsplan worden (kort samengevat per deelgebied) de volgende ontwikkelingen mogelijk gemaakt die op basis van de huidige bestemmingen niet mogelijk zijn:

Deelgebied 1 Steinweg 1-3 (Kasteel Puth)

Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om aan de 2 bestaande woningen nog 2 toe te voegen, hetzij in het kasteel, hetzij in de voorhoeve. Tevens wordt in de voorhoeve de beoogde kantoorfunctie toegestaan (met een maximum van 500 m²). Ook

wordt voorzien in de mogelijkheid voor recreatief nachtverblijf samen met de locatie Hoensweg 17 (zie deelgebied 4) in totaal maximaal 16 slaappleatsen.

Tot slot zijn de planregels zodanig geformuleerd dat de beoogde bijeenkomsten en kleinschalige evenementen (max. 100 personen) ter plaatse georganiseerd kunnen worden, met daaraan ondergeschikte horeca. Een dergelijk kleinschalig evenement wordt dus planologisch rechtstreeks mogelijk zonder omgevingsvergunning. Gaat het om een evenement voor meer dan 100 personen dan is een omgevingsvergunning voor de planologische toestemming vereist. Op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2013 kan het college in afwijking van het bestemmingsplan voor deze grotere evenementen een omgevingsvergunning verlenen, indien aan de voorwaarden van het bestemmingsplan wordt voldaan. Enkele van de voorwaarden zijn dat geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan, de verkeershinder beperkt blijft en dat belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Deze mogelijkheid is ook in dit bestemmingsplan opgenomen.

Vanwege de aspecten openbare orde en veiligheid zal bij elk evenement ook aan de Algemene Plaatselijke Verordening worden getoetst of een evenementenvergunning benodigd is. Bij een eendaags evenement (tussen 9.00 en 24.00 uur, met muziek tot uiterlijk 23.00 uur) waarbij het aantal gelijktijdige bezoekers niet meer is dan 250 personen is geen evenementenvergunning nodig.

Deelgebied 2 Steinweg 2

Op basis van de vigerende bestemming is op deze locatie enkel en alleen parkeren toegestaan ten behoeve van evenementen op de locatie Steinweg 1-3. In het nieuwe bestemmingsplan is geregeld dat alle bezoekers (dus ook al er geen evenementen plaatsvinden) van de locatie Steinweg 1-3 mogen parkeren op de locatie Steinweg 2, op de locatie waar op de verbeelding de functieaanduiding 'parkeren' is aangegeven.

Deelgebied 3 Molenbeekstraat 25

Op grond van de vigerende bestemming is op deze locatie alleen wonen toegestaan. Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt dat op deze locatie ook dag- en/of verblijfsrecreatief gebruik, in de vorm van vakantieappartementen, bed & breakfast en/of een groepsaccommodatie, met dien verstande dat het aantal slaappleatsen ten hoogste 14 stuks bedraagt.

Deelgebied 4 Hoensweg 17 (Hoenshuis)

Met dit bestemmingsplan wordt geregeld dat het clubhuis/ontvangstruimte van de golfbaan annex restaurant eveneens gebruikt kan worden voor: vergader-/kantoorruimten/open werkplekken en een healthruimte ten behoeve van fitness/bootcamps/yoga/fysio en voedingsadvies. Tevens wordt een aanduiding 'trouwlocatie' opgenomen, zodat er huwelijksvoltrekkingen mogen plaatsvinden. Ook wordt voorzien in de mogelijkheid voor recreatief nachtverblijf samen met de locatie Steinweg 1-3 (zie deelgebied 1) in totaal maximaal 16 slaappleatsen. Tot slot zijn de planregels zodanig geformuleerd dat de beoogde bijeenkomsten en kleinschalige evenementen (max. 100 personen) ter plaatse georganiseerd kunnen worden.

Deelgebied 5 Steinweg 5a en deelgebied 6 Hoensweg 12

Ter plekke van de deelgebieden Steinweg 5a en Hoensweg 12 zijn reguliere burgerwoningen aanwezig. Om op termijn het mogelijk te maken dat deze woningen

recreatief verhuurd worden ten behoeve van de golfbaan is een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen die het mogelijk maakt dat het college onder voorwaarden (o.a. regionale afstemming met positief advies) hieraan medewerking kan verlenen.

Deelgebied 7 perceel 121

Op termijn wil de initiatiefnemer op dit perceel, gelegen tussen golfbaan en kasteel, een korte 9-holes golfbaan realiseren. Omdat de plannen op dit moment nog onvoldoende concreet zijn is binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het onder voorwaarden (waaronder regionale afstemming met positief advies) mogelijk maakt dat burgemeester en wethouders deze bestemming wijzigen in de bestemming 'Recreatie – Golfbaan'.

Overige gebieden

Voor wat betreft de overige percelen is geen sprake van strijdigheden met de geldende bestemmingen. Wel wordt omwille van de ambities voor natuurontwikkelingen met voorliggend bestemmingsplan binnen de geldende bestemming 'Recreatie – Golfbaan' een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders toegevoegd aan de regels om de bestemming te kunnen wijzigen in 'Natuur'.

\ Doel

Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Landgoed Kasteel Puth e.o.'.

\ Argumenten

1.1 De Nota van zienswijzen behandelt de zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

Er zijn 4 zienswijzen tegen dit bestemmingsplan ingediend. In bijgaande Nota van zienswijzen wordt gereageerd op deze zienswijzen. Voorgesteld wordt de 3 zienswijzen van belanghebbenden ongegrond te verklaren.

Daarnaast heeft de provincie een zienswijze ingediend. Daarin zijn opmerkingen gemaakt over de aspecten Vrijtijdseconomie en Wonen. Voorgesteld wordt om de zienswijze van de provincie over te nemen.

Wat betreft het aspect Vrijtijdseconomie is aangegeven dat de onderbouwing van het plan aangevuld dient te worden met een kwantitatieve en kwalitatieve vraag-aanbod analyse en een beschouwing van de regionale spreiding van de bestaande voorzieningen. De toelichting is hierop aangevuld. Daarnaast dient de mogelijkheid om van het plan af te wijken voor het uitbreiden van slaapplekken aan de voorwaarde van een positief advies van de regionale werkgroep Vrijtijdseconomie (VTE) te worden verbonden. Op 15 juli j.l. is de door de provincie voorgestelde aanpassing (door toevoeging van de voorwaarde van een positief advies) aangeboden aan de ambtelijke themagroep VTE. Het initiatief is gemeld en toegelicht in de themagroep. De regels zijn aangevuld met de voorwaarde van een positief advies.

Wat betreft het aspect Wonen heeft de provincie aangegeven dat in de toelichting een onderbouwing op basis van de recente beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' ontbreekt. De toelichting is hierop aangevuld.

Tot slot wordt in de Nota ambtelijke wijzigingen in verbeelding en regels voorgesteld, waarvoor wij kortheidshalve verwijzen naar de Nota.

De Nota maakt deel uit van het raadsvoorstel en –besluit en wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen

2.1 *Het bestemmingsplan is vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar.*

In de toelichting bij het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen, waaruit blijkt dat er sprake is/blijft van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is getoetst op milieuhygiënische aspecten (bodem, geluid, e.d.) en deze leveren geen belemmeringen op. Ook wat betreft overige ruimtelijke aspecten (archeologie, water, natuurwaarden, stikstofdepositie e.d.) is niet gebleken van belemmeringen voor de planontwikkeling. In hoofdstuk 5 en 6 van de toelichting worden de verschillende thema's besproken en wordt een samenvatting gegeven van de uitgevoerde stikstoftoets.

Hiermee is voldoende aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Daarom wordt voorgesteld dit bestemmingsplan vast te stellen.

3.1 *Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.*

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. In een exploitatieplan kunnen de kosten die voortvloeien uit het bestemmingsplan worden verhaald op de initiatiefnemer.

In dit bestemmingsplan is echter geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Daarmee kan worden geconcludeerd dat voor dit plan geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan dient te worden opgesteld. Gelet hierop stellen wij u voor om geen exploitatieplan vast te stellen.

4.1 *GS wordt gevraagd om het plan eerder bekend te mogen maken.*

In artikel 3.8 lid 4 van de Wro is bepaald dat indien het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd, bekendmaking van het besluit tot vaststelling 6 weken na de vaststelling plaatsvindt (in plaats van binnen 2 weken). De provincie Limburg biedt de mogelijkheid om de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan te versnellen. Hiertoe dient in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek te worden opgenomen om het besluit eerder bekend te mogen maken. Het vaststellingsbesluit zal de dag na de raadsvergadering via elektronische weg naar Gedeputeerde Staten van Limburg worden verzonden, waarna zij zo spoedig mogelijk zullen beslissen op het verzoek.

Gelet hierop stellen wij u voor om Gedeputeerde Staten te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

\ Kanttekeningen

Zoals het er nu uit ziet zal op 1 juli 2022 de Omgevingswet in werking treden.

De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van het wijzigen van een bestemming door het college door middel van een wijzigingsplan kunnen na invoering van de Omgevingswet niet meer worden benut. Planafwijking zal in die gevallen plaatsvinden met toepassing van het instrumentarium uit de Omgevingswet (buitenplanse omgevingsplanactiviteit).

Echter, de voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheden in dit

bestemmingsplan kunnen bij een buitenplanse omgevingsactiviteit wel gebruikt worden als beleidsrichting en afwegingskader.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

De instandhouding van de in de gemeente Voerendaal aanwezige (Rijks)monumenten en karakteristieke panden en het faciliteren van toeristisch-recreatieve ontwikkelingen in deze panden is als kans opgenomen in de Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030.

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

De initiatiefnemer staat garant voor eventuele planschade.

\ Uitvoering

Volgens artikel 3.8 lid 4 Wro moet het raadsbesluit onverwijld worden toegezonden aan Gedeputeerde Staten. Nadat Gedeputeerde Staten in de gelegenheid zijn gesteld te reageren (binnen 6 weken na verzending of zoveel eerder) wordt het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan openbaar bekendgemaakt.

De indieners van de zienswijzen ontvangen een afschrift van het vaststellingsbesluit en de zienswijzennota, zodat zij kunnen lezen op welke wijze met de door hun ingediende zienswijzen is omgegaan.

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL
De secretaris De burgemeester

C.J.H.M. Janssen

W. Houben

\ Ter inzage

- Het bestemmingsplan 'Landgoed Kasteel Puth e.o.', bestaande uit regels, verbeelding en toelichting, bijlagen bij de regels en bijlagen bij de toelichting.