

Voorstel raad en raadsbesluit
Gemeente Landgraaf

Programma

Documentnummer: B.16.1635

Landgraaf, 31 augustus 2016

ONDERWERP: Vaststelling bestemmingsplan Kasteel Strijthagen
Raadsvoorstelnummer: 60

PROGRAMMA 3. Ruimte en Herstructurering

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s): E.J.M. Dreissen

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: R.S. Bos

Telefoonnummer: 045-5695188

Organisatieonderdeel: Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondzaken

Behandeld in BenW d.d.: 4 oktober 2016

Behandeling in oordeelvormende raad d.d.: 3 november 2016 Ruimtelijk en Fysiek

Behandeling in besluitvormende raad d.d.: 17 november 2016

Beslissing Raad
d.d. 03 NOV. 2016 Par.

De raad leest en neemt
het agendapunt door
als huursur voor
de raad van
17 november 2016

1. Samenvatting

De gemeente wil het kasteelcomplex Strijthagen aan de Russisch-Nederlandse kunstenaarsfamilie Taratynov overdragen. De familie wil in het belangrijke rijksmonumentale complex en cultureel erfgoed van onze gemeente een mix van particuliere, zakelijke en openbare culturele functies onderbrengen. Op 2 december 2014 heeft de raad zich positief over de verkoop en de nieuwe (gebruiks-)invulling van het kasteelcomplex uitgesproken. In het kasteelcomplex zijn enkele woningen, ateliers, expositieruimte, gastenstudio's, en zalenverhuur voorzien. Voor de realisatie van dit kunstencentrum dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans ter vaststelling voor.

2. Waarom naar de raad

De raad is ingevolge artikel 3.1 lid 1 juncto artikel 3.8 lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag omtrent de vaststelling van bestemmingsplannen.

De Ministeriële regeling RO-standaarden en daardoor het gebruik van STRI2012, SVBP2012 en IMRO2012 zijn per 1 juli 2012 verplicht. Ingevolge artikel 1.2.3 Bro dient het bestemmingsplan met de daarbij behorende plantoelichting langs elektronische weg te worden vastgelegd en in die vorm door de raad te worden vastgesteld.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het bestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor de ontwikkeling van het kunstencentrum Artland op landgoed Kasteel Strijthagen. Deze herbestemming is een waardevolle aanvulling op de bestaande toeristisch-recreatieve voorzieningen in het gebied Gravenrode.

4. Argumentatie en alternatieven

Ten behoeve van de nieuwe (gebruiks)invulling van Kasteel Strijthagen is een planologische regeling noodzakelijk omdat de vigerende gebruiksmogelijkheden te beperkend zijn voor de beoogde functies van het kunstencentrum. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Kasteel Strijthagen kunnen deze functies uitgeoefend worden, conform de planregels van dit bestemmingsplan.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is er evaluatie nodig

Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, treedt het bestemmingplan ingevolge artikel 3.8 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening pas in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. De beroepstermijn duurt zes weken. Na verstrijking van de beroepstermijn kan een aanvraag om een omgevingsvergunning worden getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan, tenzij er samen met het beroepschrift een schorsingsverzoek is ingediend.

6. Communicatie

Inspreek

Op 18 augustus 2015 hebben burgemeester en wethouders het besluit genomen om af te zien van inspraak.

Vooraankondiging

Conform artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders kennis te geven dat zij een bestemmingsplan voorbereiden. Deze bekendmaking heeft ten aanzien van dit bestemmingsplan op 23 september 2015 plaatsgevonden. Er bestond geen mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen noch zijn stukken ter inzage gelegd.

Wettelijk vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het concept van het bestemmingsplan 'Kasteel Strijthagen' aan de provincie Limburg en het waterschap Roer en Overmaas toegezonden. Het waterschap heeft geen opmerkingen gemaakt. De provincie heeft enkele opmerkingen gemaakt. De gemeente heeft alle opmerkingen van de provincie overgenomen, met uitzondering van de opmerking over natuurcompensatie. Over de natuurcompensatie is de gemeente in overleg gegaan met de provincie.

Volgens de provincie kwam het beoogde compensatieperceel ten gevolge van de aanleg van parkeerplaatsen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, nu genoemd de goudgroene natuurzone) niet in aanmerking voor compensatie. De compensatie is beoogd op een perceel gelegen in de bronsgroene zone, net buiten EHS. Omdat dit perceel in de vigerende beheersverordening Gravenrode Noord Oost al de bestemming Natuur heeft, komt dit perceel niet meer in aanmerking voor de compensatie, aldus de provincie. In reactie hierop heeft de gemeente op 18 mei gesteld dat deze gronden in 2010 zijn

aangekocht om te voorkomen dat een villawoning in de EHS werd opgericht. En tevens dat de gemeente altijd de intentie heeft gehad om deze gronden in te brengen als compensatiegrond bij mogelijke functiewijziging van het kasteelcomplex Strijthagen. Op 25 mei 2016 heeft de provincie met deze uitleg ingestemd. De aankoop van de gronden en de intentie van de gemeente om de gronden in te zetten voor natuurcompensatie wordt door de provincie gesteund. Hierdoor kan het beoogde perceel worden ingezet voor de compensatie van het verloren oppervlak EHS dat benodigd is voor het realiseren van parkeerlocaties rondom kasteel Strijthagen. In bijlage 5 (Verslag overleg) van de toelichting van het bestemmingsplan is het verslag van het vooroverleg tussen de provincie en gemeente opgenomen.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op 22 juni 2016 in de GeZIEN, in de Staatscourant en via de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) bekend gemaakt dat het ontwerp bestemmingsplan 'Kasteel Strijthagen' ter inzage ligt. Het ontwerp bestemmingsplan met de daarbij behorende stukken heeft met ingang van 23 juni t/m 3 augustus 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft binnen deze termijn (naar eigen keuze) mondelinge of schriftelijke zienswijzen kunnen indienen. Het ontwerp bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken zijn gedurende voornoemde periode ook via de elektronische weg op de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar gesteld aan een ieder.

De provincie heeft op 21 juli 2016 kenbaar gemaakt geen aanleiding te zien om een zienswijze in te dienen: "Het ontwerpbestemmingsplan Kasteel Strijthagen is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen zoals opgenomen in het POL 2014 en in de Provinciale Omgevingsverordening 2014. In het overleg over het planvoornemen op grond van artikel 3.1.1 Bro hebben wij u verzocht om het plan regionaal af te stemmen in de regionale werkgroep vrijetijdseconomie. Deze afstemming heeft plaatsgevonden. Daarnaast maakten wij enkele opmerkingen met betrekking tot natuur. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan."

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is op 21 juli 2016 één zienswijze ingediend door Wereldtuinen Mondo Verde. In de 'Nota beantwoording zienswijzen' (bijlage 6 van de toelichting) heeft de gemeente gereageerd op de verschillende onderdelen van de zienswijze van Mondo Verde. Ook is daarin aangegeven of onderdelen van de zienswijze aanleiding geven tot wijziging van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de toelichting, enkele bijlagen van de toelichting, en de planregels van het bestemmingsplan deels aangepast, de verbeelding niet. In essentie hebben de wijzigingen betrekking op de volgende elementen:

1. Evenementenregeling

In artikel 3.4.6 van de planregels is de evenementenregeling opgenomen. Gedurende een kalenderjaar zijn drie evenementen toegestaan. Een evenement heeft een maximale duur van 15 dagen en mag in totaal 3.000 bezoekers trekken. Hoeveel bezoekers er iedere dag precies verwacht worden is niet vooraf vast te stellen maar er wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal van circa 200 bezoekers en een maximum aantal van 400 bezoekers per dag. Omdat de regeling de suggestie zou kunnen wekken dat een evenement per dag 3.000 bezoekers mag trekken, wordt deze bepaling anders geformuleerd en het maximale aantal bezoekers van 400 per dag opgenomen.

Daarnaast wordt paragraaf 3.4 van de toelichting gewijzigd. De Nota uitvoeringsbeleid evenementen 2012 zal worden meegenomen. Ook worden de toegestane evenementen beschreven alsook de regeling daarvan in de planregels.

Zie de onderdelen 3, 13 en 14 van de 'Nota beantwoording zienswijzen'.

2. Parkeernorm

De gemeente heeft de vaststelling van de parkeernorm nog eens beoordeeld. Uitgangspunt zijn de normen uit de CROW-publicatie 317. Voor de structurele activiteiten heeft dit niet geleid tot wijziging van de parkeernorm voor permanente parkeerplaatsen, wel voor de incidentele evenementen.

In de berekening van de parkeernorm voor incidentele evenementen is uitgegaan van uitsluitend inpandige evenementen. Het betreft een oppervlakte 754 m² met een parkeernorm van 83 parkeerplaatsen. Ten onrechte is geen parkeernorm voor het buitenterrein vastgesteld. Uitgaande van een oppervlakte van circa 3.500 m² is de parkeernorm voor het buitenterrein 385 parkeerplaatsen. Dit betekent dat de parkeernorm voor evenementen in totaal 468 parkeerplaatsen is. Omdat er nu een maximum wordt gesteld van 400 bezoekers per dag (zie hierboven, onder 1. Evenementenregeling), is deze parkeernorm niet realistisch. Door per dag maximaal 400 bezoekers toe te staan en uit te gaan van 2 personen per auto, zijn in verband met evenementen 200 parkeerplaatsen vereist. Dit zijn flexibele parkeerplaatsen die buiten het plangebied op bijvoorbeeld de bestaande parkeerterreinen van Overste Hof of Mondo Verde of elders gezocht kunnen worden. Overigens mag een evenement slechts plaatsvinden na goedkeuring van een parkeerplan door de gemeente waaruit volgt dat in voldoende parkeergelegenheid buiten het plangebied kan worden voorzien.

Zie de onderdelen 9 en 12 van de 'Nota beantwoording zienswijzen'.

3. Zalenverhuur

In het ontwerpbestemmingsplan was zalenverhuur toegestaan zonder een maximale oppervlakte aan te geven. Het betreft een ruimte van 386 m². Omdat de oppervlakte niet gemaximaliseerd is, bestaat de (theoretische) mogelijkheid dat zalen tot een grotere oppervlakte worden verhuurd. Hierdoor kan het aantal bezoekers toenemen waarmee in de parkeernorm geen rekening is gehouden. In de regels wordt er daarom een maximum gesteld van 386 m² ten behoeve van zalenverhuur.

Zie de onderdelen 11 en 15 van de 'Nota beantwoording zienswijzen'.

4. Geluid

In de 'Akoestische onderbouwing Kasteel Strijthagen' van 29 april 2016 is ten onrechte geen rekening gehouden met twee woningen aan de Strijthagermolenweg 1-5. De effecten van de functiewijziging voor deze geluidgevoelige objecten zijn alsnog onderzocht in de actualisatie van de 'Akoestische onderbouwing Kasteel Strijthagen' van 19 september 2016. Deze effecten vormen geen belemmering voor de beoogde functiewijziging. Dit is verwerkt in de toelichting: paragraaf 4.1.2 over geluid en paragraaf 4.1.5 over milieuzonering zijn dienovereenkomstig aangepast.

Zie de onderdelen 16 en 17 van de 'Nota beantwoording zienswijzen'.

5. Eenduidigheid in toelichting, bijlagen, regels

De toelichting, regels en bijbehorende bijlagen zijn op enkele onderdelen niet uniform. Voor zover de toelichting, regels en bijbehorende niet uniform zijn, zijn die ambtshalve aangepast.

Deze wijzigingen zijn van ondergeschikte betekenis en veranderen de strekking van het bestemmingsplan niet.

7. Kosten, baten, dekking, risico's

Het bestemmingsplan is economisch haalbaar. Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

De mogelijkheid bestaat voor belanghebbenden om tegen het bestemmingsplan rechtstreeks beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State aan te tekenen. Ingevolge artikel 6:15 van de Algemene wet bestuursrecht geldt deze mogelijkheid alleen als er ook tegen het plan zienswijzen zijn ingediend dan wel indien aangetoond kan worden hiertoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest.

8. Het voorstel

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 juncto 3.8 Wet op de ruimtelijke ordening en met inachtneming van het gestelde in dit voorstel, stellen wij voor om:

1. het bestemmingsplan 'Kasteel Strijthagen', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0882.BPKASTEELSTRH0301-VG01.gml met de bijbehorende bestanden, bestaande uit onder meer de planregels en plantoelichting en bijlagen, gewijzigd digitaal vast te stellen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN d.d. november 2016 en aangevuld met de kadastrale ondergrond d.d. november 2016;
2. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 1. genoemde bestemmingsplan, bekend onder NL.IMRO.0882.BPKASTEELSTRH0301-VG01, evenals de analoge versie van de regels en toelichting, vast te stellen;
3. geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat kostenverhaal niet aan de orde is.

Burgemeester en wethouders van Landgraaf,
de secretaris, de burgemeester,
ir. J.M.C. Rijvers mr. R.J.H. Vlecken

9. a. Stukken behorende bij het besluit

- Het bestemmingsplan ‘Kasteel Strijthagen’ zoals vervat in de bijgevoegde verbeelding, de toelichting en de regels (analoge versie) plus de daarbij behorende bijlagen.
- Voor de raadpleging van de digitale versie wordt verwezen naar de gemeentelijke website www.landgraaf.nl rubriek Ruimtelijke Plannen – ontwerp dan wel naar de landelijke viewer www.ruimtelijkeplannen.nl.

b. Onderliggende stukken

N.v.t

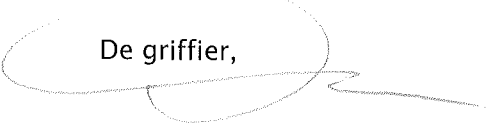
10. Besluit

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 juncto 3.8 Wet op de ruimtelijke ordening en met inachtneming van het gestelde in dit voorstel, stellen wij voor om:

1. het bestemmingsplan 'Kasteel Strijthagen', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0882.BPKASTEELSTRH0301-VG01.gml met de bijbehorende bestanden, bestaande uit onder meer de planregels en plantoelichting en bijlagen, gewijzigd digitaal vast te stellen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN d.d. november 2016 en aangevuld met de kadastrale ondergrond d.d. november 2016;
2. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 1. genoemde bestemmingsplan, bekend onder NL.IMRO.0882.BPKASTEELSTRH0301-VG01, evenals de analoge versie van de regels en toelichting, vast te stellen;
3. geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat kostenverhaal niet aan de orde is.

Aldus besloten in de openbare besluitvormende raad, gehouden op 17 november 2016.

De griffier,



De voorzitter,

