



Raadsvergadering	26 november 2019
Volgnummer	104-2019
Onderwerp	vaststellen bestemmingsplan Landgoed Villa Kanjel
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2019-22725
Collegevergadering	20-08-2019
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	Telefoonnummer: [redacted] [redacted]
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit
	bijlage 2 Ontwerp van het bestemmingsplan 'Landgoed Villa Kanjel'

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Landgoed Villa Kanjel' vast te stellen. Met dit bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van landgoed Villa Kanjel tot hotel/restaurant mogelijk. Hiermee heeft straks het hele gebied van het Buitengoed Geul en Maas ten oosten van de Meerssenerweg/Mariënwaard een nieuwe bestemming met economische activiteiten. Al deze ontwikkelingen versterken en verlevendigen dit gebied en dragen ook bij aan het behoud van cultuurhistorisch erfgoed binnen het Buitengoed Geul en Maas.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 3 mei tot en met 13 juni 2019 ter inzage. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het vastgestelde bestemmingsplan kan nu ter inzage worden gelegd. Alleen mensen die kunnen aantonen dat zij niet in staat waren tijdig een zienswijze in te dienen, kunnen binnen deze termijn beroep indienen bij de Raad van State.



Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Landgoed Villa Kanjel, NL.IMRO.0935. bplgVillaKanjel-vg01 ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan vast te stellen;
2. Dat voor het bestemmingsplan Landgoed Villa Kanjel de volgende ondergrond is gebruikt: o_NL.IMRO.0935. bplgVillaKanjel-ow01.dwg;
3. Dat voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan moet worden vastgesteld.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Het Rijksmonument Kasteel Buitenplaats 'Petit Suisse' aan de Meerssenerweg 1 te Maastricht is, na het doorlopen van een tender (een openbare verkoopprocedure) door de gemeente Maastricht, aangekocht door een derde, ontwikkelende partij. Het landhuis, met bijbehorend koetshuis, een Engelse landschapstuin met vijverpartij en bosschages waardoor de Kanjelbeek loopt, vormt één Rijksmonument. Het landgoed is ook wel bekend als 'La Petite Suisse', 'Dr. Poelsoord' of 'Villa Kanjel'. Deze laatste naam is thans het meest in gebruik en voor dit bestemmingsplan wordt daarom de term 'Landgoed Villa Kanjel' gebruikt. Het landgoed is als geheel onderdeel van de karakteristieke landgoederenzone tussen Maastricht, Meerssen en Valkenburg: het Buitengoed Geul & Maas. De gemeente Maastricht heeft dit landgoed verkocht met het oog op een herbestemming die zal bijdragen aan duurzame nieuwe gebruiksvorm voor de bestaande panden en aan het versterken van de landgoederenzone als geheel.

De nieuwe eigenaar wil het landgoed ontwikkelen tot gezinshotel (een hotel met gezinskamers, een groepsslaapgelegenheid en een bruidssuite), waarbij het landhuis zelf tot hotel/restaurant wordt omgevormd en het koetshuis gaat functioneren als bedrijfswoning annex keuken voor de zomerperiode. Het hotelpand kan tevens worden afgehuurd voor feesten en partijen (zoals trouw- en communiefeesten) en er zullen sporadisch andere evenementen worden gehouden zoals een braderie of een tuinthemafeest). Deze andere evenementen die hier plaats kunnen vinden, zijn over het algemeen besloten feesten. Voor besloten feesten worden geen evenementenvergunningen verleend. Omdat de feesten plaatsvinden op eigen terrein en niet in de openbare ruimte, dient men zich te houden aan het algemeen gestelde in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), wat hoofdzakelijk betekent dat er geen (geluids)overlast mag plaatsvinden. Op het moment dat er een feest plaats zou vinden dat niet besloten is, maar wel voor publiek toegankelijk is, al dan niet tegen betaling, dan zou een evenementenvergunning/-melding van toepassing zijn. Dit kan het geval zijn bij bijvoorbeeld een braderie of buurtfeest. Het geluid van muziek dat bij een dergelijk feest wordt



geproduceerd, moet 20 tot 25 meter buiten de grens van het landgoed opgaan in het achtergrondgeluid.

Ondergeschikt aan de restaurant- en hotelfunctie wordt een natuurspeelplaats gerealiseerd met een trapveldje, wordt een pluk-/moestuin aangelegd en wordt de bestaande parkeerplaats uitgebreid.

2. Gewenste situatie.

Het landgoed Villa Kanjel zal toegankelijk worden voor iedereen die van extensieve recreatie houdt (dagrecreatie die geen grote impact heeft op natuur en bewoners van het gebied en waarvoor nauwelijks voorzieningen aangelegd hoeven te worden). Het park van het landgoed zal in oude luister worden hersteld en het vastgoed krijgt een nieuwe economische drager: een gezinshotel (in de villa) met bijbehorend restaurant inclusief bedrijfswoning (in het koetshuis). Daarmee zal het landgoed niet alleen nieuw leven worden ingeblazen maar zal het tevens een bijdrage leveren aan de versterking van het Buitengoed Geul & Maas in zijn geheel.

Indicatoren.

Het landgoed Villa Kanjel zal op termijn weer in gebruik zal worden genomen met een bestemming die duurzaam is, die het erfgoed in stand zal houden en die zal bijdragen aan het functioneren van de gehele landgoederenzone.

Het park van het landgoed zal in oude luister worden hersteld en het vastgoed krijgt een nieuwe economische drager: een gezinshotel (in de villa) met bijbehorend restaurant inclusief bedrijfswoning (in het koetshuis). Daarmee zal het landgoed niet alleen nieuw leven worden ingeblazen maar zal het tevens een bijdrage leveren aan de versterking van het Buitengoed Geul & Maas in zijn geheel.

3. Argumenten.

1.1 Dit gemêleerde functiepalet is binnen het huidige bestemmingsplan 'Landgoederenzone' slechts ten dele toegestaan. Om de nieuwe functies planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Binnen de huidige bestemmingsomschrijving voor 'Natuur-Landgoed' is het realiseren van een hotel, een restaurant en een bedrijfswoning niet toegestaan. Ook is het bouwen/plaatsen van een klein paviljoen is niet mogelijk op basis van deze regeling.



Ten aanzien van het Rijksmonument wordt aangegeven dat dit in het bestemmingsplan puur een signaalfunctie betreft. Rijksmonumenten worden beschermd door de Erfgoedwet en behoeven geen aanvullende bescherming in het bestemmingsplan. De signaalfunctie betekent dat de gebruiker van het bestemmingsplan weet dat voor dit pand of dit gebied aanvullende eisen (kunnen) worden gesteld.

Binnen de huidige bestemming 'Groen' is het realiseren van een inrit niet toegestaan. Ten aanzien van de andere geldende bestemmingen 'Water', de dubbelbestemmingen 'Leiding – Water', 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' en 'Waterstaat – 'Waterlopen' vinden geen wijzigingen plaats.

Met de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan zal het bestemmingsplan 'Landgoederenzone' voor deze gronden komen te vervallen.

Het facetbestemmingsplan 'Shortstay' heeft betrekking op woonfuncties (met uitzondering van bedrijfswoningen) en is voor dit plan niet relevant. Het facetbestemmingsplan 'Parkeren' geldt ook voor dit plan; de daarin opgenomen regeling voor het parkeren is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan

1.2 Het landgoed Villa Kanjel zal op termijn weer in gebruik zal worden genomen met een bestemming die duurzaam is, die het erfgoed in stand zal houden en die zal bijdragen aan het functioneren van de gehele landgoederenzone.

1.3 Het park van het landgoed zal in oude luister worden hersteld en het vastgoed krijgt een nieuwe economische drager: een gezinshotel (in de villa) met bijbehorend restaurant inclusief bedrijfswoning (in het koetshuis). Daarmee zal het landgoed niet alleen nieuw leven worden ingeblazen maar zal het tevens een bijdrage leveren aan de versterking van het Buitengoed Geul & Maas in zijn geheel.

2 De digitale vaststelling van het bestemmingsplan is een eis die voortvloeit uit 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening.

3 Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Maastricht is een overeenkomst gesloten waarin is afgesproken dat de kosten in verband met de bestemmingsplanwijziging, de gemeentelijke



plankosten, het verkrijgen van een omgevingsvergunning en bouwrijp maken et cetera voor rekening zijn van koper.

Namens het college is met de initiatiefnemers een overeenkomst gesloten dat de eventuele planschade geheel voor hun rekening komt.

4. Alternatieven.

Niet van toepassing.

5. Financiën.

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 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub e. aangegeven dat de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, wordt gezien als een bouwplan mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt. In de voorliggende situatie bedraagt de oppervlakte van de nieuwe hotelfunctie 1.351 m² bvo (het gehele hotelpand inclusief de kamer/restaurantfunctie bij het koetshuis) waardoor de grondexploitatiewet niet van toepassing is.

Villa Kanjel is aan de initiatiefnemers verkocht door de gemeente middels een tender. De initiatiefnemers gaan het landgoed voor eigen rekening en risico herontwikkelen tot gezinshotel. Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Maastricht is een overeenkomst gesloten waarin is afgesproken dat de kosten in verband met de bestemmingsplanwijziging, de gemeentelijke plankosten, het verkrijgen van een omgevingsvergunning en bouwrijp maken et cetera voor rekening zijn van koper.

Namens het college is met de initiatiefnemers een overeenkomst gesloten dat de eventuele planschade geheel voor hun rekening komt.



6. Vervolg.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk.

In beginsel wordt het besluit tot vaststelling binnen twee weken bekend gemaakt. Indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt. Het college van burgemeester en wethouders zenden het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg aan gedeputeerde staten en de inspecteur.

In het onderhavige geval wordt de gemeenteraad verzocht het bestemmingsplan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

Voorafgaande aan de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt de kennisgeving gepubliceerd in de Staatscourant, VIA Limburg en op de gemeentelijke website.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Een belanghebbende die kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zijn zienswijze bij de raad kenbaar te maken, kan gedurende de termijn van de terinzagelegging beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de wettelijke vereisten, zoals voorgeschreven in de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening zowel analoog als digitaal ter inzage gelegd gedurende zes weken. Tijdens deze periode kon een ieder zijn zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar maken. Ook de vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt zoals beschreven in de Wet ruimtelijke ordening.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,
De Secretaris De Burgemeester,



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 20-08-2019, organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2019-22725;

gelet op 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan Landgoed Villa Kanjel, NL.IMRO.0935. bplgVillaKanjel-vg01 ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan vast te stellen;
2. Dat voor het bestemmingsplan Landgoed Villa Kanjel de volgende ondergrond is gebruikt: o_NL.IMRO.0935. bplgVillaKanjel-ow01.dwg;
3. Dat voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan moet worden vastgesteld.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 26 november 2019

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit