

Samenvatting

De gemeente stemt in met het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Villa Kanjel' en geeft dit vrij voor terinzagelegging. 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.

In de periode mei en juni 2019 ligt het plan ter inzage bij het GemeenteLoket en kan iedereen een zienswijze bij de gemeenteraad indienen. Hierna neemt de raad een besluit over het (eventueel gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan.

Beslispunten

1. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Villa Kanjel' ten behoeve van de zienswijzentermijn;
2. De raad te informeren middels bijgevoegde informatiebrief.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 23 april 2019:
Conform.

1. Aanleiding

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 (thans aangeduid als '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. Context

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 het voorliggende 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 voorliggende nieuwe bestemmingsplan.

3. Gewenste situatie

Het landgoed Villa Kanjel zal toegankelijk worden voor iedereen die van extensieve recreatie (zoals wandelen en fietsen) houdt. 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 landgoederenzone (thans: Buitengoed Geul & Maas) in zijn geheel.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

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.

Voor de renovatie worden duurzame oplossingen gezocht in de zin van verwarming en isolatie. Er loopt momenteel een onderzoek naar het isoleren van binnenuit voor het koetshuis en de villa. Ook wordt de nog te bouwen greenhouse (kas; horecapunt) aan de zuidzijde voorzien van zonnepanelen. Het was een wens van de initiatiefnemers om de bedrijfsvoering gasloos maken, maar dat blijkt op piekmomenten nog niet haalbaar.

5. Effect op de openbare ruimte

Deze planontwikkeling zorgt voor een publiek aantrekkende functie voor Landgoed Villa Kanjel, voor een duurzame relatie met de omgeving en vergroot de synergie tussen de monumentale objecten en het parklandschap, ook door het openstellen van de bomenlaan voor het publiek.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. 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 grondexploitiewet 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 uw college is met de initiatiefnemers een overeenkomst gesloten dat de eventuele planschade geheel voor hun rekening komt.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

In de kerstvakantie hebben de initiatiefnemers kennis gemaakt met de burens en een aantal weken geleden (net na de levering) hebben zij een gesprek gehad met de Wijkraad Nazareth en hebben zij hun plannen toegelicht. De initiatiefnemers hebben ook een gesprek gehad met een verslaggever van De Limburger over de nieuwe invulling voor het lang leegstaande landgoed Villa Kanjel. Het artikel is op 19 maart in De Limburger gepubliceerd.

11. Voorstel

1. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Villa Kanjel' ten behoeve van de zienswijzentermijn;
2. De raad te informeren middels bijgevoegde informatiebrief.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Villa Kanjel' wordt op de wettelijke voorgeschreven wijze bekendgemaakt en voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan een ieder zijn zienswijzen schriftelijk of mondeling kenbaar maken bij de gemeenteraad. Hierna neemt de raad een besluit over het al dan niet (eventueel gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt weer bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het besluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.