



Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Kasteel Oost

Beslispunt(en)

1. Het bestemmingsplan Kasteel Oost (planidentificatienummer NL.IMRO.1903.BPREC14003-VG01) ongewijzigd vast te stellen
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen

Toelichting

Aanleiding / motivering

Voorgeschiedenis

Kasteel eigenaar en bewoner (dhr. Maes) van Kasteel Oost in Oost-Maarland heeft al lange tijd plannen om het kasteel en bijbehorende boerderij te renoveren en aldaar een hotel, restaurant en brasserie te realiseren. In november 2009 is door de voormalige gemeente Eijsden besloten om hieraan principe medewerking te verlenen.

Planbeschrijving

De herontwikkeling van Kasteel Oost bestaat uit de volgende onderdelen:

- het zoveel mogelijk herstellen van het kasteel in zijn oorspronkelijke vorm voor 1848;
- het slopen van een aantal losse bijgebouwen;
- het uitbreiden van het bestaande boerderij gebouw;
- realisering van maximaal 100 hotelkamers in het 4-sterren segment. Hiervan zullen circa 16 worden gerealiseerd in het kasteel. De overige 84 worden gerealiseerd in de uit te breiden boerderij (verdeeld over 3 bouwlagen);
- een bedrijfswoning binnen het kasteelgebouw;
- het realiseren van een restaurant in een deel van het kasteel en een brasserie met terras in en bij de boerderij;
- landschappelijke inpassing c.q. herinrichting van het terrein, inclusief een parkeerterrein voor bezoekers van het landgoed (hotel/restaurant/brasserie).

Deze herontwikkeling van Kasteel Oost is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Oost-Maarland. Gelet hierop is het bestemmingsplan Kasteel Oost opgesteld.

Beleidslijn Grote Rivieren

De locatie ligt binnen het gebied voor de opgave van de Beleidslijn Grote Rivieren. In dit kader dient er voor een ontwikkeling in het gebied een compensatie voor de opstuwings plaats te vinden en dient er daarnaast per saldo meer ruimte voor de rivier te worden gerealiseerd. Een dergelijke opgave is voor één initiatiefnemer te kostbaar. Gelet hierop heeft ons college besloten de ontwikkeling van Kasteel-Oost te koppelen aan de zogenaamde 6d-maatregel Kleine Weerd (verruimingsopgave). Deze verruimingsopgave dient opgenomen te worden in een gebiedsplan. Op 18 juli 2016 is samen met Rijkswaterstaat en de

Provincie de Intentieverklaring Bovenmaas afgesloten. Eén van de onderdelen van deze intentieovereenkomst is dat Rijkswaterstaat de mogelijkheid biedt om een economische ontwikkeling gelegen in de rivierkundige eenheid Eijsden-Margraten te koppelen aan de robuuste waterstandsdaling die gehaald dient te worden bij het door Rijkswaterstaat uit te voeren project de Kleine Weerd. De gemeente Eijsden-Margraten heeft de uitbreiding Kasteel Oost gekozen als economische ontwikkeling. De initiatiefnemer dient een financiële afdracht te doen aan Rijkswaterstaat die bestaat uit twee onderdelen:

1. een bijdrage gebaseerd op de verruimingsopgave van het initiatief;
2. een bijdrage voor het beheer en onderhoud van de Kleine Weerd.

Deze dient voldaan te worden in het kader van de waterwetvergunning (Rijkswaterstaat, bevoegd gezag).

Gebiedsplan

Het opstellen van een gebiedsplan wordt nu meegenomen in de Ontwikkelingsvisie Zuidelijk Maasdal. Deze visie wordt samen met de gemeente Maastricht, de Provincie, Rijkswaterstaat, Waterschap Limburg en het Ministerie van Infrastructuur & Milieu opgesteld. Op 26 september 2017 bent u als raad geïnformeerd over de deze ontwikkelingsvisie

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

Kasteel Oost en bijbehorende gronden is gelegen op gronden (buiten de rode contour van Oost-Maarland) waarop het gemeentelijk kwaliteitsmenu van toepassing is.

Op de ontwikkeling van een hotel, restaurant en een brasserie is de module 3 "Niet gebiedseigen recreatie en toerisme" van het GKM van toepassing. Dit betekent dat naast de goede en landschappelijke inpassing ook een (financiële) kwaliteitsbijdrage dient te worden geleverd.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is er een landschapsplan opgesteld. Dit landschapsplan is voorgelegd aan de gemeentelijke kwaliteitscommissie. Omdat Kasteel Oost een Rijksmonument is zijn ten behoeve van dit plan twee leden van de monumentencommissie aangeschoven bij de gemeentelijke kwaliteitscommissie om zo het plan integraal te kunnen behandelen. Het plan is in een drietal bijeenkomsten van de commissie besproken.

De kwaliteitsbijdrage bestaat bij module 3 3 "Niet gebiedseigen recreatie en toerisme" van het GKM uit € 25,- per m2 vloeroppervlakte (b.v.o). De totale toename van de oppervlakte b.v.o. bedraagt 5.189 m2 verdeeld over de twee gebouwen en de daarbinnen geplande functies. De oppervlakte van de te slopen gebouwen bedraagt 267 m2. Per saldo is er dus sprake van een toename b.v.o. van 4.922 m2. De (financiële) kwaliteitsbijdrage betreft derhalve $(4922 * 25 =)$ € 123.050,00. De kwaliteitsbijdrage dient door de initiatiefnemer gestort te worden in het gemeentelijk kwaliteitsfonds.

Nadat alle opmerkingen in het landschapsplan inclusief de bepaling van de kwaliteitsbijdrage zijn verwerkt heeft de gemeentelijke kwaliteitscommissie op 7 augustus 2017 een definitief positief advies over de voorgenomen planontwikkeling afgegeven

De verplichting voortvloeiend uit het GKM (landschappelijke inpassing + kwaliteitsbijdrage) is opgenomen in de anterieure grondexploitatieovereenkomst. Het afsluiten van deze overeenkomst met initiatiefnemer door middel van ondertekening zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan op 12 december 2017 plaatsvinden.

Tevens is de landschappelijke inpassing + kwaliteitsbijdrage juridisch-planologisch door een voorwaardelijke verplichting in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen

POL-werkgroep vrijetijdseconomie

In het kader van de POL-uitwerking vrijetijdseconomie is in de bestuursovereenkomst afgesproken dat gemeenten en provincie in een zo vroeg mogelijk stadium begeleiden en adviseren over initiatieven voor (aanpassing van) ruimtelijke plannen voor vrijetijdseconomie. Daarbij hoort het (sub)regionaal afstemmen voor de vestiging, uitbreiding of doorontwikkeling van dag- of verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Het regionaal afstemmen heeft plaatsgevonden door een bespreking van het plan in de themagroep vrijetijdseconomie Zuid-Limburg van 4 juli 2016. De themagroep heeft d.d. 14 juli 2016 een positief advies over het plan voor het hotel afgegeven

Herbegrenzing Goudgroene natuurzone

Kasteel Oost en bijbehorende gronden zijn gelegen op gronden die in het POL 2014 zijn aangeduid als Goudgroene natuurzone. Dit omdat deze gronden deel uit maken van de Ecologische Hoofdstructuur. Op grond van de omgevingsverordening Limburg 2014 (artikel 2.6.2 Bescherming

Goudgroene Natuurzone) is de ontwikkeling van een hotel, restaurant, brasserie en bijbehorende voorzieningen in een Goudgroene natuurzone niet mogelijk.

Om de beoogde ontwikkeling toch mogelijk te kunnen maken is bij Gedeputeerde Staten een verzoek ingediend om gebruik te maken van de mogelijkheid tot herbegrenzing van de Goudgroene natuurzone (artikel 2.6.6, wijzigen van de begrenzing).

Het plan van de herbegrenzing bestaat uit het omzetten van de Goudgroene natuurzone van Landgoed Kasteel Oost (circa 2,6 ha) naar een Bronsgroene landschapszone. De compensatie bestaat er uit om het perceel "Riesenberg" te Cadier en Keer, kadastraal bekend gemeente Margraten sectie P, nr 165 gelegen ten noordoosten van Gronsveld nabij het Savelsbos (circa 2,9 ha) hiervoor in te zetten. Dit perceel is in het POL2014 aangeduid als zone Buitengebied en zal dan in het kader van de compensatie (herbegrenzing) worden aangeduid als Goudgroene natuurzone. Hierdoor wordt de Goudgroene natuurzone van het Savelsbos robuuster.

Het perceel "Riesenberg" is in eigendom van de gemeente en wordt momenteel verpacht. Het POL2014 is niet rechtstreeks bindend voor burgers. Dit betekent dat vooralsnog het huidige agrarisch gebruik van het perceel "Riesenberg" conform de bestemming Agrarisch met Waarden (bestemmingsplan Buitengebied Margraten 2009 inclusief 1^e herziening) kan worden voortgezet. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming Natuur. Met de pachter zijn inmiddels afspraken gemaakt om de pacht per 1 november 2018 te beëindigen. Dit betekent dat hierna de bestemming naar Natuur gewijzigd kan worden en het perceel als natuur ingericht kan worden.

Ontwerpbestemmingsplan

De herontwikkeling van Kasteel Oost past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Gelet hierop is het bestemmingsplan Kasteel Oost opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 24 augustus 2017 tot en met woensdag 4 oktober 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van de terinzagelegging bestond de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Ook is er geen aanleiding om de verbeelding (plankaart) of regels (voorschriften) ambtshalve te wijzigen. Daarom wordt uw raad voorgesteld het bestemmingsplan Kasteel Oost ongewijzigd vast te stellen.

Relatie met bestaand beleid en strategische visie / integraliteit

Het plan voor de herontwikkeling van Kasteel Oost past binnen het beleidsthema "Meer met de Maas" van de "Strategische Visie 2022 Vernieuwen door Verbinden" het geeft invulling aan de keuze om de economische potentie van de Maas (beter) te kunnen benutten. Tevens geeft de herontwikkeling van Kasteel Oost invulling aan de beleidsthema's Uniek (im)materiaal erfgoed en landschappelijk verantwoord ondernemen.

Daarnaast past de herontwikkeling van Kasteel Oost tot onder andere een 4-sterren hotel binnen de Toeristische-Recreatieve Gebiedsvisie 2015-2019 – "Beleef Eijsden-Margraten, knooppunt van Maas tot Mergelland. In deze visie is de verdere uitbouw van kwalitatieve hoogwaardige verblijfsrecreatie opgenomen. Dit om zo het aantal overnachtingen te laten groeien in de gemeente Eijsden-Margraten.

Gevolgen

Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording

Informatieavond

Op 26 juli 2017 heeft de initiatiefnemer een informatie avond voor omwonenden belegd. Dit is in het kader van participatie een vorm van informeren. De plannen werden positief ontvangen. De buurt vindt het een goede zaak dat Kasteel Oost gerenoveerd gaat worden en dat er een nieuwe invulling gegeven gaat worden aan het kasteeldomein. De vragen waren voornamelijk informatief van aard. Bijvoorbeeld hoe er invulling gegeven gaat worden aan het parkeren.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De mogelijkheid bestond tot het indienen van een zienswijze. In het kader van de participatieladder is dit raadplegen. Zoals aangegeven heeft niemand een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Kasteel Oost.

Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost

Grondexploitatie – kostenverhaal – bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (artikel 6.24 Wro)

Op grond van artikel 6.2 Wro dient bij een bestemmingsplan, waarin een bouwplan is voorzien (in onderhavig geval een hotel, restaurant, brasserie bruto vloeroppervlakte > 1000 m2) een exploitatieplan worden vastgesteld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk als de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Afgelopen tijd is een anterieure grondexploitatieovereenkomst voorbereid. In deze overeenkomst is naast het kostenverhaal ook de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsbijdrage (= bijdrage ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24 Wro) op grond van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu opgenomen. De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling zal worden gestort in het Gemeentelijk Kwaliteitsfonds behorende bij het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Vanuit dit fonds kunnen LOP-projecten worden uitgevoerd die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Eijsden-Margraten. Het afsluiten van deze overeenkomst door middel van ondertekening zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan op 12 december 2017 plaatsvinden. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Wel dient bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan uw raad het besluit te nemen om geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Personele aspecten
Niet van toepassing

Planning, uitvoering en evaluatie

Na vaststelling wordt het bestemmingplan voor een ieder gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd (donderdag 28 december 2017 tot en met woensdag 8 februari 2017). Er zijn zoals aangegeven geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebracht. Dit betekent dat bij een ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan op grond van op grond van artikel 8.2, eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening alleen een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten, dat zij niet tijdig zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren hebben gebracht beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Gelijktijdig met het instellen van beroep kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend

Communicatie

Publicatie vaststelling bestemmingsplan in Staatscourant, Heuvelland Aktueel, Etalage en het elektronisch gemeenteblad. Het vastgestelde bestemmingsplan zal ter beschikking worden gesteld via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl

Maatschappelijke effecten

De herontwikkeling van Kasteel Oost levert een positieve bijdrage aan de toeristisch-economische ontwikkeling van de gemeente Eijsden-Margraten.

Het college van Eijsden-Margraten
De secretaris, De voorzitter,

Mathea Severeijns

Dieudonné Akkermans

RAADSBSLUIT

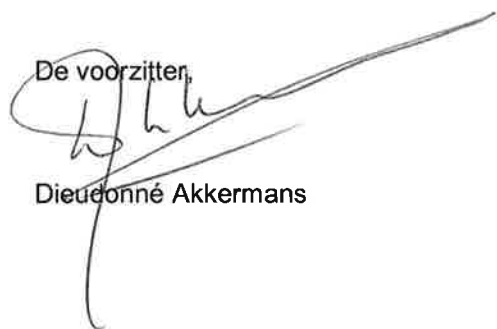
De raad van de gemeente Eijsden-Margraten
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;
gelet op het advies van raadscommissie Fysiek en Economie;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Kasteel Oost (NL.IMRO.1903.BPREC14003-VG01) ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan e artikel 6.12 Wro vast te stellen bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Kasteel Oost.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 12 december 2017.


De griffier,
Mr. Marc Verbeet


De voorzitter,
Dieudonné Akkermans

