

ADVIES AAN GEMEENTERAAD

Zaak	0965227832/232736
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Afdeling	Dienstverlening
Datum besluit college B&W	3 maart 2026
Portefeuillehouder	P.H. Spirk
Financiële consequenties	N.v.t.

ONDERWERP Vaststelling TAM-Omgevingsplan Schoolstraat 40

BESLISPUNT

1. Het TAM-Omgevingsplan 'Schoolstraat 40' met de IMRO-code NL.IMRO.0965.schoolstraat40-VG01 en de bijbehorende bestanden ongewijzigd vaststellen.
2. De ontvangen zienswijze overeenkomstig Nota van Zienswijzen ongegrond verklaren.

OVERLEG GEVOERD MET (ADVIES INGEWONNEN BIJ)

-

SAMENVATTING

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft betrekking op herbestemming van de gronden en gebouwen behorende bij het perceel Schoolstraat 40 (monumentale hoeve De Bongard). Het voornemen is om de bestemming Agrarisch Bedrijf te wijzigen in de bestemming Gemengd. Deze bestemming staat toe de bestaande bebouwing om te vormen tot vier woningen, een groepsaccommodatie voor recreatief verblijf en diverse multifunctionele activiteiten, zoals kleinschalige daghoreca.

INLEIDING

Initiatiefnemers hebben ons medio 2024 kenbaar gemaakt ambitieuze plannen te hebben voor herbestemming van de reeds jaren leegstaande monumentale bebouwing en gronden behorende bij kasteel De Bongerd. Wij zijn verheugd dat middels deze voorgenomen ontwikkeling cultuurhistorisch erfgoed nieuw leven wordt ingeblazen en hebben dan ook principe-medewerking toegezegd aan verdere uitwerking van plannen en ideeën.

Bureau Aelmans heeft hiertoe een omgevingsplan opgesteld, waarvan het ontwerp eind december 2025 ter inzage is gelegd.

Aanvragers hebben prioriteit gegeven aan het aanvragen van een omgevingsvergunning voor verbouwing van de meest westelijke schuur tot woonhuis. Deze vergunning is in november 2024 verleend. De verbouwing is in volle gang, zodat de toekomstige ontwikkeling kan worden begeleid vanaf locatie. De verbouwing tot woonhuis wordt in voorliggend omgevingsplan planologisch bevestigd.

Voorts heeft aanvrager in maart 2025 een vergunning ontvangen voor historisch verantwoorde restauratiewerkzaamheden, denk daarbij aan het herstel van scheuren in de buitengevel, herstel van houtwerk in de constructie en vernieuwing van de karakteristieke leibedekking van het dak van de toren. Monumentenwacht Limburg heeft de staat van de gebouwen vooraf gedetailleerd in beeld gebracht. Aanvrager heeft van de provincie subsidie toegekend gekregen voor de bouwkundige restauratie en verduurzaming van het kasteel. Hiermee is een grote stap gezet in de financiële haalbaarheid van het plan.

WET- EN REGELGEVING

Omgevingsplan Buitengebied.

STRATEGISCHE VISIE / BELEIDSPROGRAMMA

Het plan past uitstekend binnen de speerpunten van de strategische visie om monumentaal vastgoed met nieuwe ontwikkelingen economisch te ontsluiten en in te zetten op kleinschalige passende verblijfsrecreatie, maatschappelijke kansen en bieden van een aantrekkelijk woonproduct.

Het plan past voorts uitstekend binnen de uitgangspunten van de recent door de gemeenteraad vastgestelde Erfgoedvisie. Het initiatief geeft cultuurhistorisch erfgoed een nieuwe toekomst.

RELATIE MET BESTAAND BELEID / EERDERE VOORSTELLEN

-

OVERWEGINGEN

Het ontwerp-omgevingsplan bevat de volgende functieonderdelen:

Westelijke vleugel: aanvrager heeft de wens om zelf op de locatie Schoolstraat 40 te Bocholtz te gaan wonen, Daartoe wordt beoogd om de westelijke vleugel van de hoeve om te vormen tot hun

eigen woning. Hiervoor is de omgevingsvergunning reeds verleend. Het omgevingsplan bevat de planologische inpassing.

Oostelijke vleugel: het voornemen bestaat om de oostvleugel van de hoeve om te vormen tot 4 zelfstandige burgerwoningen in het luxe segment. Middels een binnenplanse afwijkingsregeling heeft het college de bevoegdheid recreatieve bewoning van deze woningen toe te staan, als wijziging in het concept daartoe aanleiding geeft.

Kasteel: het voornemen is om ter plaatse van het kasteel een groepsaccommodatie te realiseren waar circa 20 personen kunnen overnachten, waarbij aanvrager zich wil toespitsen op de verhuur aan families. De kamers zullen worden voorzien van maximaal comfort. Daarmee wordt een ultieme luxueuze kasteelbeleving beoogd.

Voormalige agrarische schuur: ten zuiden van de hoeve was een verouderde en detonerende agrarische schuur gelegen. Deze gronden, net buiten het complex, zijn evenwel geen eigendom. Toch zijn zij overeengekomen deze loods te slopen. Dit is inmiddels gebeurd, waardoor het aanzicht en de entree van het Rijksmonument sterk is verbeterd. Het agrarisch bouwvlak wordt hier definitief wegbestemd, zodat nieuwbouw van loodsen niet langer mogelijk is.

Zuidelijke vleugel: hier heeft aanvrager de wens om de schuur die integraal deel uitmaakt van het ensemble in te richten voor één of meerdere multifunctionele ruimten waar, al dan niet tegelijkertijd en mogelijk in wisselende vorm, diverse activiteiten geëxploiteerd mogen worden. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan een kleinschalige vergader- of kantoorruimte, een (oefen)ruimte voor (muziek)verenigingen, dan wel het exploiteren van kleinschalige daghoreca.

Wat betreft deze horecafunctie wordt het aantal aanwezige personen geschat op maximaal 30 met openingstijden van 12:00 uur tot 20:00 uur. Enige flexibiliteit wordt noodzakelijk geacht om zodoende voldoende culturele, sociale en economische activiteiten toe te staan en derhalve een duurzame exploitatie van de hoeve mogelijk te maken. Bovendien is van belang dat de hoeve daarmee gedeeltelijk wordt open gesteld voor publiekstoegankelijke doeleinden.

Parkeergelegenheid: rekening houdend met vorenstaande uiteenzetting van functies bedraagt de maximale parkeerbehoefte ca. 32 parkeerplaatsen. Het voornemen is om aan de zuidzijde van de hoeve een ruime parkeergelegenheid in te richten. De parkeerplaats wordt landschappelijk ingepast.

Wij kunnen het functieprogramma beleidsmatig onderschrijven: het plan biedt kans op economische ontsluiting van monumentaal vastgoed. Het betreffend vastgoed staat al enige tijd leeg en de bouwkundige staat gaat achteruit. Op voorgenomen wijze kan het complex een nieuwe passende invulling krijgen. Het plan past uitstekend binnen de speerpunten van de strategische visie en het erfgoedbeleid. Het plan zal in zijn uiteindelijke vorm voor een positieve spin-off zorgen en op kwalitatieve wijze kunnen bijdragen aan de uitstraling van de gemeente. Investerings in het voorzieningenniveau, denk aan kleinschalige horeca, vestigingsruimte voor (muziek)verenigingen en de organisatie van kleinschalige evenementen, zijn belangrijk voor behoud van leefbaarheid. Toevoeging van woningen zorgt dan weer voor een impuls van hoogwaardig woningaanbod.

Aanvrager heeft voorts **een inrichtingsplan** opgesteld voor inrichting van de omliggende gronden. Hieruit blijkt dat wordt ingezet op behoud van de bestaande robuuste groenstructuren, de aanplant

van een fruitweide, omzoming van gronden met gemengde haagbeplanting en een solitaire boom op de binnenplaats. De planregels bevat de instructie dat bij toekomstige ontwikkelingen de landschappelijke inrichting en de cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd en afstemming wordt gezocht met de Monumentencommissie. Dit is bijvoorbeeld het geval, wanneer het wenselijk wordt geacht een plantenkas, schuilstal of andere bebouwing op de gronden te realiseren.

OPTIES

-

PERSONELE ASPECTEN

-

FINANCIËLE ASPECTEN

-

AANBESTEDING

-

COMMUNICATIE

Initiatiefnemer heeft de in het kader van de Omgevingswet verplichte omgevingsdialoog gevoerd met de omgeving en deze afgesloten met een overwegend positief resultaat. Zij geeft aan de opgehaalde aandachtspunten te hebben verwerkt in de planvorming en de inbreng ook serieus te nemen bij de benodigde toekomstige uitwerking van vergunningaanvragen.

Het staat eenieder uiteraard vrij een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Daarvan is door één omwonende gebruik gemaakt. De zakelijk weergave en de beoordeling van de zienswijze is opgenomen in bijgevoegde Nota van Zienswijzen. De zienswijze geeft geen aanleiding planaanpassing te eisen.

EVALUATIE

-

VERVOLG / PLANNING

Vaststelling van het TAM Omgevingsplan wordt openbaar bekend gemaakt. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

BIJLAGEN

1. Toelichting Omgevingsplan 227835
 - 1.1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek
 - 1.2 Akoestisch onderzoek industrielawaai
 - 1.3 Quickscan ecologische waarden
 - 1.4 Stikstofonderzoek

- 1.5 Inpassingsplan
- 1.6 Omgevingsdialoog
- 2. Regels Omgevingsplan 227836
- 3. Verbeelding Omgevingsplan 227837
- 4. Nota van Zienswijzen 232734



BESLISPUNT

1. Het TAM-Omgevingsplan 'Schoolstraat 40 ' met de IMRO-code NL.IMRO.0965.schoolstraat40-VG01 en de bijbehorende bestanden ongewijzigd vaststellen.
2. De ontvangen zienswijze overeenkomstig Nota van Zienswijzen ongegrond verklaren.

Het college van burgemeester en wethouders in Simpelveld,

De secretaris,

De burgemeester,

De heer G.H.J. Hollands

Mevrouw S.C.J. Scheepers

