

Raadsinformatiebrief

<i>Aan</i>	Raad
<i>Portefeuillehouder</i>	Liselotte Franssen
<i>Onderwerp</i>	Herontwikkeling Villa Blanca
<i>Datum</i>	25-02-2025

Kennisnemen van

Het besluit van het college ten aanzien van de herontwikkeling van de Villa Blanca Goirle.

Inleiding

Er is een initiatief ingediend voor de herontwikkeling van de Villa Blanca in Goirle. Beoogd wordt een landgoed te realiseren, dat wordt opengesteld voor het publiek, waarbij de bestaande villa wordt doorontwikkeld als boutiquehotel en op het landgoed 2 appartementengebouwen worden gerealiseerd. Dit initiatief past niet binnen het geldende Omgevingsplan. Het college heeft een besluit genomen of medewerking verleend kan worden aan het verzoek en onder welke voorwaarden.

Informatie

Het college heeft besloten om:

1. Onder een aantal voorwaarden een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de doorontwikkeling van de Villa Blanca als boutiquehotel.
2. Een afwachtende houding aan te nemen ten aanzien van het betrekken van ons bosgebied bij de ontwikkeling.
3. Geen medewerking te verlenen aan de beoogde nieuwbouwappartementen.

Daarbij heeft het college het volgende overwogen.

De Villa Blanca is als Rijksmonument aangemerkt. Zowel de monumentale waarden van de villa zelf als de tuin zijn daarbij beschermd. Er zijn een bouwhistorisch en tuinhistorisch onderzoek uitgevoerd, waarbij de monumentale waarden nader zijn onderzocht.

De villa staat al jaren leeg en het blijkt lastig te zijn een nieuwe invulling voor dit beeldbepalende pand te vinden. Door een herontwikkeling van het pand kan de villa een nieuwe functie krijgen, waardoor het monumentale pand behouden blijft. Realisatie van een boutiquehotel past binnen de Omgevingsvisie, waarin staat dat erfgoed herbestemd kan worden, waarbij we zoeken naar een passende maatschappelijke invulling van leegstaande cultuurhistorisch waardevolle panden. We willen cultuurhistorie 'beleefbaar' maken. De doorontwikkeling van de nu al geruime tijd leegstaande Villa Blanca als boutiquehotel past daar prima bij. De vestiging van een boutiquehotel past ook binnen ons toeristisch-recreatief profiel en het beleid ten aanzien van verblijfsaccommodaties. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) is ook positief over een beperkte hotelfunctie.

Als het gaat om de landgoedgedachte dan omvat het plan voor het belangrijkste deel bos in eigendom en beheer van onze gemeente. Dit bos is onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant. De initiatiefnemers willen met ons in gesprek om dit bos op te waarderen. Onbekend is echter welke impact de opwaardering heeft op de natuurwaarden en hoeveel bomen hiervoor moeten verdwijnen. De mate waarin open plekken worden gecreëerd in het voorstel past niet bij het beheertype droog bos met productie. Meer variatie in het bos draagt wel bij aan meer biodiversiteit, maar intensiever gebruik van het bos door bezoekers zorgt juist voor meer verstoring. Onduidelijk is of de voorgestelde fysieke verbinding tussen de nu private tuin van de Villa Blanca en het aangrenzende bos vanuit natuur gezien wel wenselijk is. Dit alles vergt nader onderzoek.

Appartementen kunnen bijdragen aan de woonbehoefte, maar de realisatie van appartementengebouwen in het bos schuurt met ons beleid. Uitgangspunt van ons beleid, zoals ondermeer vastgesteld in de Omgevingsvisie is om het cultuurhistorisch (landschappelijk en gebouwd) erfgoed in stand te houden en waar mogelijk te versterken. Het Boschens bos is een van de waardevolle landschappen, die we willen behouden. Naast de villa zelf is ook de tuin als Rijksmonument beschermd. Volgens het tuinhistorisch onderzoek is de locatie van Villa Blanca en de tuin van groot belang vanwege de ligging aan de doorgaande weg van Goirle naar Tilburg, de oorspronkelijke landelijke en bosrijke omgeving en de oorspronkelijke perceelvorm. Verdichting van de monumentale tuin is ongewenst. Ook de RCE adviseert hierover negatief. De veelheid van nieuwe bebouwing en ingrepen in de aanleg en de maat en schaal van het plan zijn volgens de RCE niet te kwalificeren als 'reanimatie' van het landgoed, noch als een onderbouwing van het herstel en renovatie van de villa en het landschap. De mate van bebouwing en bijkomende voorzieningen (verharding, civiele ingrepen, parkeren, etc.) drukt te zwaar op deze als monument beschermde locatie. Doordat een directe functionele relatie ontbreekt tussen de Villa Blanca, het hotel, en de beoogde appartementencomplexen dragen zij ook niet bij aan het toekomstig behoud van het Rijksmonument. Mocht de Villa Blanca in de toekomst de nieuwe functie als hotel onverhoopt verliezen, dan wordt met de realisatie van 2 appartementengebouwen nu de toekomstige leegstand en daarmee opnieuw mogelijk verval niet voorkomen. Er is tenslotte onvoldoende ruimte om op eigen terrein te kunnen parkeren en het aangrenzende pad kan niet voor de ontsluiting gebruikt worden.

Voorwaarden die door het college zijn gesteld hebben o.a. betrekking op het bij de uitwerking in voldoende mate behouden van de monumentale waarden van de villa en de tuin. Ook zijn voorwaarden gesteld ten aanzien van de ontsluiting, het parkeren, het behoud van de bestaande bomen en natuurwaarden, waterberging, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Tenslotte wil het college dat er een omgevingsdialoog wordt gevoerd.

Communicatie

Er heeft meerdere malen vooroverleg plaatsgevonden met initiatiefnemer, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en het Monumentenhuis Brabant. Er heeft nog geen Omgevingsdialoog plaatsgevonden. Dit is voorwaarde bij een vervolg.

Vervolg

Voordat het college een definitief besluit neemt zal er aangetoond moeten worden dat wordt voldaan aan de voorwaarden. Bij een positieve beoordeling kan daarna een planologische procedure worden opgestart (bopa of wijziging omgevingsplan). Bij het vervolg kan de gemeenteraad een rol krijgen omdat het initiatief valt binnen de categorieën waarvoor het bindend adviesrecht geldt.
