

Vooroverleg

Bestemmingsplan Kasteel Strijthagen

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft de gemeente de provincie Limburg en het waterschap Roer en Overmaas in de gelegenheid gesteld om binnen drie weken te reageren op het concept van het bestemmingsplan Kasteel Strijthagen. Het bestemmingsplan is op 7 april 2016 naar de provincie Limburg en het waterschap Roer en Overmaas gezonden. Het waterschap heeft geen opmerkingen gemaakt.

Vooroverlegreactie provincie Limburg

Op 28 april 2016 is de reactie van de provincie Limburg ontvangen. Deze reactie heeft de provincie op 4 mei 2016 aangevuld. De provincie heeft het bestemmingsplan beoordeeld op de doorwerking van de provinciale belangen zoals opgenomen in het POL 2014 en Provinciale Omgevingsverordening 2014. De provincie heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

Vrijetijdseconomie

1. Wij verzoeken u conform de bestuursafspraken die door de gemeenten in Zuid-Limburg gemaakt zijn o.a. over vrijetijdseconomie in het kader van het POL 2014, om dit plan ten behoeve van regionale afstemming te agenderen in de regionale werkgroep vrijetijdseconomie. Een van de vragen die daarbij aan de orde zal komen is hoe de gemeente deze ontwikkeling ziet in relatie tot bestaande vergelijkbare voorzieningen (t.a.v. vergaderruimten, semipermanent wonen, expositieruimten, ateliers, creativiteitscentra).

Natuur

2. Wij verzoeken u om te regelen dat, in die gevallen waarbij sprake is van het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden in de goudgroene natuurzone, de Provincie hierin gehoord wordt.

3. De beoogde parkeerplaatsen zijn niet aangeduid op de verbeelding. Wij gaan ervan uit, gezien de systematiek van de regels, dat u hiervoor een (separate) omgevingsvergunning afgeeft. Wij geven u in overweging om, vanwege de overzichtelijkheid voor derden, de parkeerplaatsen in het bestemmingsplan te regelen.

4. Wij zijn van oordeel dat ook voorzieningen voor het opvangen, vasthouden, bergen en afvoeren van hemelwater, m.n. in de goudgroene natuurzone, omgevingsvergunningplichtig moeten zijn.

5. In de toelichting bij het plan (par 4.3) wordt gesproken over compensatie van het parkeren in de goudgroene natuur. Deze compensatie zou gerealiseerd worden op een perceel dat gelegen is in de bronsgroene zone. Gebleken is dat dit perceel reeds de bestemming 'Natuur' heeft. Daarmee komt het niet meer in aanmerking voor de compensatie. Om tot een andere compensatie te komen, zal de provinciale ecooloog, de heer R. Bruinen, separaat contact met u opnemen. In dit overleg met de heer Bruinen is vast komen te staan dat gemeentelijke gronden, met een gelijk oppervlak als het beoogde compensatieperceel, die niet de bestemming 'Natuur' hebben ter compensatie in de goudgroene natuurzone gebracht moeten worden.

Reactie gemeente Landgraaf

Hieronder geeft de gemeente aan hoe de opmerkingen van de provincie zijn verwerkt in het ontwerp van het bestemmingsplan Kasteel Strijthagen.

Ad 1) Ten behoeve van de regionale afstemming zal het bestemmingsplan Kasteel Strijthagen worden geagendeerd voor de eerstvolgende vergadering van de regionale werkgroep vrijetijdseconomie. Voorafgaande aan dit overleg worden de volgende documenten toegestuurd aan de leden van de regionale werkgroep: (concept) bestemmingsplan Kasteel Strijthagen en het plan tot herbestemming kasteel Strijthagen. De gemeente zal in een presentatie de ontwikkeling nader toelichten.

Het vervolgtraject van het bestemmingsplan is als volgt: het ontwerp van het bestemmingsplan wordt in juni 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan dan zienswijzen inbrengen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld en weer gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Ad 2) De betrokken planregel (i.c. artikel 4.4) wordt dusdanig aangepast dat de provincie zal worden gehoord bij aanvragen om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden in de goudgroene natuurzone.

Ad 3) De twee parkeerlocaties, aan de Strijthagermolenweg en aan de Rouenhof, worden door middel van een functieaanduiding op de verbeelding aangeduid.

Ad 4) In de betrokken planregel (i.c. artikel 4.4.1) zal worden opgenomen dat voorzieningen voor het opvangen, vasthouden, bergen en afvoeren van hemelwater omgevingsvergunningplichtig zijn.

Ad 5) In 2010 heeft de gemeente de gronden van het beoogde compensatieperceel, zijnde een bouwterrein met opstallen, aangekocht van de heer Van Ooijen. De heer Van Ooijen was voornemens om ter plaatse een villa op te richten. Planologisch was dit toegestaan. De gemeente is tot aankoop van deze gronden overgegaan omdat een gebouw, in casu een woning, een inbreuk zou betekenen op de ter plaatse aanwezige natuurwaarden. Destijds had de gemeente al de intentie om deze gronden in te brengen als compensatiegrond, mocht de aanleg van parkeerplaatsen nodig zijn ten gevolge van een mogelijke functiewijziging van kasteel Strijthagen.

Werkelijke compensatie

Met het inbrengen van het compensatieperceel in de goudgroene natuurzone wijzigt niet alleen de beleidsstatus van deze gronden maar gaat er daadwerkelijk geen natuur verloren omdat de gronden altijd bedoeld waren als compensatiegronden voor de eventuele aanleg van parkeerplaatsen in de goudgroene natuurzone. Het feit dat deze gronden in de vigerende beheersverordening Gravenrode Noord Oost zijn bestemd als Natuur verandert dit niet.

Feitelijke herinrichting

De gronden zullen nu pas feitelijk heringericht worden conform de ligging in de goudgroene natuurzone. Na sloop van de bebouwing in 2011 is op het perceel langs de Rouenhof ruigte ontstaan. Restanten van het voormalig gebruik (zoals afrastering) zijn nog aanwezig. Het compensatievoorstel voorziet in het omvormen van deze ruigte tot droog schraalgrasland zoals dit voorkomt in de directe omgeving / op aangrenzende percelen. Door dit perceel in te zetten als areaaluitbreiding van de goudgroene natuurzone (omvormen van bronsgroene landschapszone naar goudgroen) ontstaat aan de oostzijde van de Rouenhof een duurzame aaneengesloten natuurzone. Landschappelijk gaat het perceel op deze wijze onderdeel uitmaken van de weide direct langs de Rouenhof.

18 mei 2016

Van: "Bruinen, Ronald" <rl.bruinen@prvlimburg.nl>
Aan: ""Raymond.Bos@Landgraaf.nl"" <Raymond.Bos@Landgraaf.nl>
CC: "Knols, Nicolette" <nf.knols@prvlimburg.nl>
Datum: 25-5-2016 14:25
Onderwerp: Vooroverleg BP Strijthagen
Bijlagen: Part.003

Beste Raymond,

Op 18 mei heb je namens de gemeente Landgraaf een document gestuurd met daarin de concept beantwoording van de vragen die de provincie gesteld heeft in het kader van het vooroverleg.

Met betrekking tot het onderdeel Natuur zijn door de provincie 4 opmerkingen gesteld. De opmerkingen 2, 3, en 4 worden door de gemeente overgenomen. Opmerking 1 gaat over vrijetijdseconomie.

Opmerking 5 wordt door gemeente niet gedeeld. De gemeente stelt dat de gronden in 2010 zijn aangekocht door de gemeente, juist om te voorkomen dat in dit natuurlijke gebied een woning (villa) werd opgericht. Daarbij was het destijds de intentie van de gemeente om deze gronden in te brengen als compensatiegrond.

Reactie provincie

De aankoop van de gronden en de intentie van de gemeente om de gronden in te zetten voor natuurcompensatie wordt door de provincie gesteund. Concreet betekend dit dat de gronden worden ingezet voor de compensatie van het verloren oppervlak Goudgroene natuur dat benodigd is voor het realiseren van parkeerlocaties rondom kasteel Strijthagen.

De status Bronsgroen van de compensatielocatie zal op termijn door de provincie gewijzigd worden naar Goudgroen (bestaande natuur).

Met vriendelijke groet,

Ronald Bruinen

R.L. (Ronald) Bruinen | Beleidsmedewerker

Cluster Natuur
T +31 (0)43 389 88 23 | M+31 64 68 46 997
E rl.bruinen@prvlimburg.nl

Postadres Postbus 5700 | 6202 MA Maastricht

Bezoekadres Limburglaan 10 | 6229 GA Maastricht
Kijk ook op www.limburg.nl <<http://www.limburg.nl>>
[Logo Provincie Limburg]