

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Kasteel Strijthagen

I. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan Kasteel Strijthagen heeft vanaf 23 juni t/m 3 augustus 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is de gelegenheid geboden een zienswijze in te dienen.

Provincie Limburg, geen zienswijze

De provincie heeft op 21 juli 2016 kenbaar gemaakt geen aanleiding te zien om een zienswijze in te dienen (bijlage A.): "Het ontwerpbestemmingsplan Kasteel Strijthagen is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen zoals opgenomen in het POL 2014 en in de Provinciale Omgevingsverordening 2014. In het overleg over het planvoornemen op grond van artikel 3.1.1 Bro hebben wij u verzocht om het plan regionaal af te stemmen in de regionale werkgroep vrijetijdseconomie. Deze afstemming heeft plaatsgevonden. Daarnaast maakten wij enkele opmerkingen met betrekking tot natuur. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan." Als bijlage B gevoegd is het ambtelijk advies van de regionale werkgroep vrijetijdseconomie.

Zienswijze Wereldtuinen Mondo Verde

Namens Wereldtuinen Mondo Verde heeft de heer H.J.W Engelen op 21 juli 2016 een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Kasteel Strijthagen. Hieronder wordt per onderdeel gereageerd op de zienswijze. De genummerde hoofdstukken komen overeen met de genummerde hoofdstukken van de zienswijze; in ieder hoofdstuk komt de gemeente met een reactie op de verschillende onderdelen van de zienswijze. Als bijlage C is de zienswijze gevoegd.

II. BEANTWOORDING ZIENSWIJZE

2. Algemeen

Onderdeel 1: goede ruimtelijke ordening

Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Er is onvoldoende en onzorgvuldig onderzocht en onderbouwd welke invloed de (uitbreiding van) activiteiten op de omgeving heeft en of de aard van activiteiten in deze soort en omvang op de onderhavige locatie passen. Bovendien zijn de toelichting, regels en daarbij behorende bijlages niet op alle punten uniform voor wat betreft de uitgangspunten. Onder meer betreft dit de aard, soort en omvang van de activiteiten, het maximum aantal bezoekers, het aantal en de locatie van de parkeerplaatsen en de gehanteerde uitgangspunten voor de onderzoeken en rapporten. Het bestemmingsplan is in strijd met artikel 3:46 Awb nu het besluit op een aantal punten rust op een niet deugdelijke motivering.

Reactie

Dit onderdeel is zodanig algemeen geformuleerd dat een reactie op deze plek kan uitblijven. Omdat dit algemene onderdeel door de indiener van de zienswijze op onderdelen specifiek aan de orde is gesteld, zal de gemeente bij die onderdelen reageren. Aan het einde van de beantwoording van alle onderdelen van de zienswijze zal de gemeente ingaan op dit algemene onderdeel van de zienswijze. Voor zover de toelichting, planregels, en bijlagen niet uniform zijn in uitgangspunten, zullen die worden aangepast.

Wijziging bestemmingsplan

Dit onderdeel leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan. Mogelijke inhoudelijke wijzigingen volgen bij de beantwoording van de overige, specifieke, onderdelen van de zienswijze. Voor zover de toelichting, planregels, en bijlagen niet uniform zijn in uitgangspunten, zullen die worden aangepast.

3. Aantal bezoekers

Onderdeel 2: aantal bezoekers

Het is niet duidelijk hoeveel bezoekers er maximaal worden verwacht rondom het kasteelcomplex met alle activiteiten. Dit is van belang vanwege de veiligheid, maar ook vanwege de druk op de natuur, het geluid en het aspect verkeer(sdruk) en parkeren.

Reactie

In het bestemmingsplan is niet het aantal bezoekers vastgesteld. Er is uitgegaan van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is vastgesteld op basis van de toegestane functies en oppervlakten. Het aantal bezoekers is niet gelijk te stellen aan het aantal parkeerplaatsen. De gemeente meent dat het aantal vervoers- en verkeersbewegingen (veelal) bepalend is voor het bepalen van de effecten op de omgeving en niet het aantal bezoekers. Dit aantal is zo goed als gelijk te stellen aan het benodigde aantal parkeerplaatsen. Op basis van de gemeentelijke Parkeernota Landgraaf 2008 heeft de gemeente voor het plangebied onderstaande, mede op de CROW afgestemde, parkeernorm vastgesteld.

Functie	Parkeernorm	oppervlakte	aantal	Permanente parkeerplaatsen	Flexibele parkeerplaatsen
Kunstenaars-woning	2 pp. per woning		4	8	
Atelier	1 pp. per ruimte		4	4	
Expositie	1,2 pp per 100 m ²	1.130 m ²		14	
Gastenlogies	1 pp. per ruimte			8	
Zaalverhuur	6 pp. per 100 m ²	386 m ²		23	
Evenement		754 m ²			83
Totaal				57 pp (geen dubbelgebruik)	60 pp. (23 pp. dubbelgebruik)

In de reactie op onderdeel 9 van de zienswijze wordt de vaststelling van de parkeernorm nog eens beoordeeld. Overigens zijn in de parkeernorm niet de parkeerplaatsen van de hengelsportvereniging meegenomen. Met deze vereniging is besproken dat de 21 parkeerplaatsen buiten het visseizoen (1 oktober – 1 april) als extra parkeerplaatsen door bezoekers van het gebied gebruikt mogen worden. Deze parkeerplaatsen zijn niet in de berekening van de parkeerbalans meegenomen.

Voor evenementen is wel het maximaal aantal bezoekers vastgesteld en opgenomen in de planregels. Voor de reguliere activiteiten is het vaststellen van het aantal bezoekers niet noodzakelijk. Bezoekersaantallen kunnen relevant zijn in het kader van brandveiligheid (gebruiksmelding/ -vergunning). Een gebruiksvergunning is nodig als er bedrijfsmatig overnachtingen worden aangeboden aan meer dan vier personen, zoals bij hotels en pensions. Een gebruiksmelding is nodig als in het gebouw meer dan vijftig personen tegelijk aanwezig zullen zijn, zoals in horecagelegenheden, winkels, scholen voor voortgezet onderwijs, kantoren en dergelijke, of als een woning per kamer wordt verhuurd aan vijf of meer afzonderlijke huurders (bijvoorbeeld kamerverhuurbedrijven). Deze activiteiten zijn planologisch niet relevant en worden met dit bestemmingsplan niet geregeld.

Wijziging bestemmingsplan

Dit onderdeel leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Onderdeel 3: planologische regeling evenementen

De regeling van evenementen in het bestemmingsplan is onduidelijk nu niet bekend is hoeveel bezoekers er per dag of gelijktijdig in het plangebied toegestaan zijn.

Reactie

In artikel 3.4.6 van de planregels is de evenementenregeling opgenomen. Gedurende een kalenderjaar zijn drie evenementen toegestaan. Een evenement heeft een maximale duur van 15 dagen en mag in totaal 3.000 bezoekers trekken. Hoeveel bezoekers er iedere dag precies verwacht worden is niet vooraf vast te stellen maar er wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal van circa 200 bezoekers en een maximum aantal van 400 bezoekers per dag. Omdat de regeling de suggestie kan wekken dat een evenement per dag 3.000 bezoekers mag trekken, wordt deze bepaling anders geformuleerd en het maximale aantal bezoekers per dag opgenomen.

Wijziging bestemmingsplan

Artikel 3.4.6 van de planregels wordt zodanig aangepast dat duidelijk is hoeveel bezoekers een evenement per dag maximaal mag trekken. Dit aantal bedraagt 400 per dag.

Onderdeel 4: grondslag effecten op omgeving

In het bestemmingsplan is er ten onrechte van uitgegaan dat het aantal bezoekers gelijk is aan het aantal en de benutting van het aantal parkeerplaatsen dat op basis van functies en oppervlakten is bepaald. Beoordeeld dient te worden of het aantal parkeerplaatsen past bij het maximaal aantal toegestane bezoekers en of de in het gemeentelijk beleid vastgelegde parkeernormen in deze situatie ook toepasbaar c.q. toereikend zijn. Vastgesteld dient eerst

te worden welke functie en welk gebruik elke ruimte kent, hoeveel aantal vierkante meters per functie in gebruik zijn en hoeveel bezoekers er maximaal aanwezig mogen zijn.

Het aantal bezoekers dient de basis te vormen voor de bepaling van de effecten op de omgeving en de woningen voor geluid, verkeer, parkeerdruk, belasting van de natuur, luchtkwaliteit, veiligheid. De eventuele effecten kunnen pas duidelijk worden nadat goed onderzoek is gedaan en daarvan is nu in onvoldoende mate sprake.

Reactie

Het is gebruikelijk het aantal parkeerplaatsen te toetsen aan de beoogde functies en oppervlakten. Op basis van de gemeentelijke Parkeernota Landgraaf 2008 heeft de gemeente een mede op de CROW afgestemde parkeernorm vastgesteld. Voor een nadere reactie op dit onderdeel wordt ook verwezen naar de onderdelen 1, 7, 8, 9, en 10.

Wijziging bestemmingsplan

Voor wijzigingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de onderdelen 1, 7, 8, 9 en 10.

4. Natuur en bos

Onderdeel 5: effecten op planten- en diersoorten en natuurgebieden

De weg Rouenhof vormt de fysieke scheiding tussen het kasteel Strijthagen en Mondo Verde. Het bos ter plaatse van Mondo Verde heeft de bestemming Bos. Binnen onderhavig plangebied ligt natuur met de bestemming Natuur. Dit gebied is in tegenstelling tot het bos bij Monvo Verde door de provincie aangewezen als goudgroene natuurzone. Daarmee heeft dit gebied een hogere natuurstatus in het overheidsbeleid. Gelet op de planregels van beide gebieden mag het bos alleen bos blijven maar mag de natuur wel iets aangetast worden.

Het bestemmingsplan voorziet in een forse uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen in de bestemming Natuur en staat beelden toe tot een hoogte van 6 meter. Dit betreft een belangrijke uitbreiding ten opzichte van de bescherming die de vigerende beheersverordening Gravenrode aan dit natuurgebied geeft, temeer daar een verdere uitbreiding van de activiteiten in en aan dit natuurgebied betrekking heeft op het houden van evenementen gecombineerd met detailhandel. Het bestemmingsplan gaat op het effect van de uitbreiding in en aan het natuurgebied van het kasteelcomplex en het bos van Mondo Verde niet of onvoldoende in. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

Het is de gemeente onduidelijk wat de indiener van de zienswijze bedoelt met het vergelijk tussen de binnen het plangebied gelegen bestemming Natuur en de buiten het plangebied gelegen belendende bestemming Bos. Indien dit vergelijk een beroep op het gelijkheidsbeginsel inhoudt is dit onvoldoende onderbouwd.

Met het bestemmingsplan worden andere functies binnen de nieuwe bestemming Cultuur en Ontspanning mogelijk dan waarvan nu nog sprake is binnen de vigerende bestemming

Recreatie. Binnen de vigerende bestemming is extensieve dagrecreatie overal toegestaan en binnen de hoeve en het kasteel tevens ook maatschappelijke voorzieningen, kantoren, zelfstandige horeca zoals een lunchroom of restaurant, en twee bedrijfswoningen. Op basis van de nieuwe bestemming is extensieve dagrecreatie niet meer toegestaan, wel een kunstzinnige gemeenschap met de functies ateliers, expositieruimtes, kunstzinnige workshops en cursussen (creativiteitscentrum), met bijbehorende acht gastenstudio's en vier permanente kunstenaarswoningen. Ook mogen de ruimtes voor commerciële doeleinden gebruikt worden als zaalverhuur-, ontvangst- en vergaderruimtes en de gastenstudio's als bed breakfast in geval de gastenstudio's niet in gebruik zijn ten behoeve van de kunstzinnige activiteiten. Daarnaast is alleen ondergeschikte horeca en detailhandel toegestaan, dus uitsluitend ten dienste van de hoofdfunctie waardoor geen zelfstandige horeca- en detailhandel (meer) mogelijk is. Nieuwe bouw mogelijkheden maakt het bestemmingsplan niet mogelijk.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt aan de vigerende bestemming Natuur ter plaatse van het landgoed kasteel Strijthagen de functie beeldentuin, ter plaatse zoals aangeduid op de verbeelding, toegevoegd. Deze functie is daarmee en in de planregels expliciet begrensd. Weliswaar worden nieuwe parkeerplaatsen aangelegd maar binnen de vigerende bestemming Natuur zijn parkeervoorzieningen bij rechte al toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan kan dit alleen nog ter plaatse van de, op de verbeelding aangeduide, nieuw aan te leggen parkeervoorzieningen.

Aanleg parkeerplaatsen

Kortom, de nieuwe activiteiten brengen geen grote veranderingen teweeg ten opzichte van de vigerende situatie. Deze bevindingen zijn bevestigd door de 'Quick Scan Natuur Kasteel Strijthagen te Landgraaf' van september 2015 waarin de effecten op beschermde planten- en diersoorten en tevens op natuurgebieden zijn onderzocht. Effecten op beschermde planten- en diersoorten en op nabij gelegen Natura-2000 gebieden worden uitgesloten. Wel zal het rijks- en provinciaal beleid beïnvloed worden door de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen. Daarom zijn de gevolgen vanuit het vigerende rijks- en provinciaal beleid ten aanzien van de aanleg van de parkeerplaatsen in het natuurgebied onderzocht in het document 'Kasteel Strijthagen, Inpassing parkeren en EHS' van 12 februari 2016.

Het Natuurnetwerk Nederland omvat niet alleen Natura-2000 gebieden. Op provinciaal niveau zijn de belangrijkste natuurkernen eveneens onderdeel van dat Natuurnetwerk. In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) zijn de verschillende natuurgebieden benoemd. De beoogde aanleg van parkeervoorzieningen vindt plaats in de Goudgroene Natuurzone en in de Bronsgroene Landschapszone.

Door de beoogde parkeerplaatsen worden (deels) de wezenlijke kenmerken en waarden van de Goudgroene Natuurzone aangetast. Vanwege dit feit, het openbaar belang dat met het bestemmingsplan is gemoeid, en het ontbreken van alternatieven dient de ingreep gecompenseerd te worden. Hiertoe is de 'Beleidsregel natuurcompensatie' van de provincie Limburg van toepassing. Voor de aanleg van parkeerplaatsen in de Bronsgroene landschapszone is deze beleidsregel niet van toepassing; vanwege de beperkte ingreep zal

de invloed op natuur, bos en landschapswaarden beperkt zijn. Het in het bestemmingsplan opgenomen en hierna aangehaalde natuurcompensatieplan is in overleg met de provincie tot stand gekomen. In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft de provincie hiermee ingestemd.

De gemeente zal compensatie- en mitigerende maatregelen treffen. Door omvorming van het gebied met de voormalige woning aan de Rouenhof (compensatieperceel) wordt ruimschoots aan de compensatie voldaan. Daarnaast vormen onderhoudsmaatregelen van de groenstructuur rondom de vijver op het landgoed Kasteel Strijthagen als compensatiemaatregel. Ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen dienen enkele bomen gerooid te worden. Deze dienen op basis van de Boswet één-op-één gecompenseerd te worden. Voor de 23 te rooien bomen worden 23 nieuwe bomen aangeplant.

In de aangepaste 'Akoestische onderbouwing Kasteel Strijthagen' van 19 september 2016 zijn ook de geluidseffecten van de parkeerplaatsen op het natuurgebied beoordeeld. Er wordt geconcludeerd dat het effect van parkerende auto's op de omgeving zich beperkt tot een cirkel van ten hoogste 30 meter rondom de parkeerterreinen. Het effect van het parkeren op de omgeving is daarmee zeer beperkt.

Beeldentuin, evenementen met detailhandel

Het plaatsen van beelden tot een hoogte van 6 meter op het terrein van het landgoed Kasteel Strijthagen met de bestemming Natuur heeft geen verstorende effecten op de aanwezige natuur. Evenementen met ondergeschikte detailhandel zijn niet toegestaan binnen de bestemming Natuur en vinden alleen plaats binnen de bestemming Cultuur en Ontspanning. Vanwege het incidentele karakter en de kleinschaligheid van de evenementen hebben deze activiteiten een verwaarloosbaar effect op het natuurgebied. Dit heeft de 'Quick Scan Natuur Kasteel Strijthagen te Landgraaf' van september 2015 uitgewezen.

Wijziging bestemmingsplan

Dit onderdeel leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

5. Wonen

Onderdeel 6: geluidsobjecten en geluidruimte Mondo Verde

Met het bestemmingsplan wordt het aantal woningen uitgebreid van twee naar vier woningen. Onduidelijk is de aard van de woningen. Zijn de woningen geluidgevoelige bestemmingen? Voor Mondo Verde is relevant dat de bestaande geluidrechten van Mondo Verde niet door deze nieuwe woningen worden aangetast.

Reactie

De woningen zijn zgn. kunstenaarswoningen. Het zijn bedrijfswoningen omdat er een functionele relatie moet zijn met deelneming aan de toegestane kunstzinnige activiteiten. In de vigerende beheersverordening Gravenrode Noord-Oost zijn twee bedrijfswoningen toegestaan, een bedrijfswoning in de hoeve en een bedrijfswoning in het kasteel. In het

bestemmingsplan Kasteel Strijthagen wordt dit aantal uitgebreid naar vier bedrijfswoningen, drie bedrijfswoningen in de hoeve en één in de rentmeesterwoning.

Bedrijfswoningen die niet tot de inrichting Mondo Verde behoren zijn gewoon woningen van derden waarvoor de geluidgrenswaarden gelden. Kortom, de bedrijfswoningen genieten dezelfde bescherming tegen de gevolgen van de omliggende bedrijven (waaronder Mondo Verde) als een burgerwoning.

Omdat de bedrijfswoningen op landgoed Kasteel Strijthagen op een kortere afstand liggen van Mondo Verde dan de geluidgevoelige objecten aan de Strijthagermolenweg 1 (de in de akoestisch onderbouwing aangehaalde toetspunt 2), dienen deze bedrijfswoningen in principe te worden meegenomen bij het beoordelen van geluidhinder van onder meer Mondo Verde. Vraag is of dit ook geldt nu de vigerende beheersverordening Gravenrode Noord-Oost binnen de hoeve van Kasteel Strijthagen planologisch al één bedrijfswoning toestaat. Op basis van het bestemmingsplan Kasteel Strijthagen worden drie bedrijfswoningen in dezelfde hoeve toegestaan. Deze bedrijfswoningen komen niet dichterbij Mondo Verde te liggen dan de reeds in de beheersverordening Gravenrode Noord-Oost planologisch toegestane bedrijfswoning. Deze planologisch al toegestane bedrijfswoning is maatgevend voor de beoordeling van geluidhinder.

Verder kan nog worden opgemerkt dat de bestaande geluidrechten van Mondo Verde niet gaan over de eerder vergunde geluidsruimte, maar over de vergunde activiteiten. Deze bestaande rechten neemt het bevoegd gezag mee bij het motiveren van (toekomstige) geluidsvoorschriften.

Daarnaast heeft Mondo Verde in 2015 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (o.a. i.v.m. het houden van evenementen). In de rapportage van dit akoestisch onderzoek (kenmerk: 13244802N2, d.d. 29 januari 2015, Adviesbureau HMB) zijn de optredende geluidimmissies op de nabij Mondo Verde gelegen woningen en beoordelingspunten (referentiepunten) bepaald op basis van een rekenmodel. Aanvullend aan de beoordelingspunten uit de milieuvergunning van Mondo Verde van 23 november 2010 zijn een aantal beoordelingspunten toegevoegd om de invloed van de inrichting Mondo Verde op gevoelige objecten beter te kunnen beoordelen. In de modellering zijn o.a. beoordelingspunten toegevoegd ter plaatse van Kasteel Strijthagen en de hoeve (beoordelingspunten R03 en R04). Op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek kan de inrichting Mondo Verde ook op de beoordelingspunten R03 en R04 voldoen aan de geluidnormen welke een realistisch uitgangspunt zijn ten aanzien van de omgeving van Mondo Verde.

Op basis van het voornoemde kan dan ook geconcludeerd worden dat de bestaande geluidrechten van Mondo Verde niet worden aangetast door de toevoeging van twee bedrijfswoningen.

Wijziging bestemmingsplan

Dit onderdeel leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

6. Toegangsroute, verkeersdruk en parkeren

Onderdeel 7: toegangsroute

De toegangsweg Rouenhof is niet berekend op het aantal te verwachten verkeersbewegingen. Hiervan is al sprake bij de in het bestemmingsplan opgenomen onderbouwing van het aantal verkeersbewegingen. Omdat de structurele activiteiten en incidentele activiteiten niet in maximale omvang bekend zijn, is niet aan te geven hoeveel verkeersbewegingen er daadwerkelijk zullen zijn. Gelet op het karakter van de Rouenhof, zijnde een erftoegangsweg, is het beoogde gebruik niet toegestaan. Daarnaast geldt op de Rouenhof een verbod voor vrachtverkeer waarvan de maximaal toegestane massa meer bedraagt dan 3.500 kilogram waardoor de Rouenhof niet voor alle activiteiten als toegangsweg bruikbaar is.

Reactie

De indiener van de zienswijze stelt dat de Rouenhof niet berekend is op het aantal te verwachten verkeersbewegingen zonder dit te onderbouwen. De incidentele activiteiten (de evenementen) zullen niet of nauwelijks tot verkeersbewegingen leiden omdat er buiten het plangebied geparkeerd dient te worden bij de bestaande parkeerplaatsen aan de Overste Hof of Mondo Verde of elders in de nabijheid. Om verkeerstechnische en ecologische redenen is het niet toegestaan dat bezoekers van evenementen het kasteel via de Rouenhof bereiken. Daarom worden ook geen permanente parkeerplaatsen aangelegd maar dient tijdens evenementen buiten het plangebied geparkeerd te worden. Dit is geborgd in artikel 3.4.6 sub e van de planregels.

Gelet op de nu toegestane activiteiten zal het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de nieuwe structurele activiteiten op kasteel Strijthagen niet substantieel toenemen in de zin dat de Rouenhof daarop niet berekend is. In de vigerende situatie is de Rouenhof berekend op het aantal verkeersbewegingen.

De omstandigheid dat de Rouenhof een erftoegangsweg is houdt niet in dat deze weg niet gebruikt mag worden door gemotoriseerd en overig verkeer van en naar kasteel Strijthagen. Als gevolg van het beoogd gebruik van het kasteel zullen geen grote vervoersbewegingen ontstaan die de Rouenhof als erftoegangsweg niet aan zou kunnen. Erftoegangswegen wikkelen bij voorkeur conform landelijk beleid Duurzaam Veilig maximaal 3000 motorvoertuigen/etmaal af, met een maximum van 5000–6000 motorvoertuigen per etmaal. Qua vorm is de Rouenhof een weg van ca. 3,80m breed zonder aparte voorzieningen voor fietsers. Gelet op het huidig beperkte gebruik (van hooguit enkele honderden voertuigen per dag) van de Rouenhof, voldoet de weg momenteel aan de richtlijnen. In de nieuwe situatie zal geen sprake zijn van een (forse) toename van verkeersbewegingen die de Rouenhof niet kan afwikkelen.

Er geldt geen verbod voor vrachtverkeer op de Rouenhof. Vrachtverkeer is gezien de aard en omvang van de beoogde functies zeer beperkt te verwachten. Mocht in de toekomst blijken dat hiervoor noodzaak ontstaat, dan kan door middel van een verkeersbesluitprocedure dit verbod ingevoerd worden. Eventueel kunnen er ook extra compenserende maatregelen op de

Rouenhof getroffen worden (uitwijkstroken) om de verkeersveiligheid te verbeteren. Voor de bestemmingsplanprocedure is een eventueel vrachtverbod niet relevant.

Wijziging bestemmingsplan

Dit onderdeel leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Onderdeel 8: verkeersaantrekkende werking

De relatief forse toename van de verkeersdruk zal ook effect hebben op de natuur. Met alle nog nader te omschrijven en in te kaderen al of niet commerciële activiteiten zorgen deze voor een grote toename van de verkeersaantrekkende werking op de tot nu toe heel beperkt gebruikte Rouenhof. Het bestemmingsplan onderbouwt niet de effecten van de verkeersaantrekkende werking van het nieuwe gebruik op het natuurgebied, ten oostzijde langs de Rouenhof, alsook aan de westzijde.

Reactie

De indiener van de zienswijze onderbouwt niet de stellingen dat de relatief forse toename van de verkeersdruk ook effect zal hebben op de natuur. Hierboven is geconstateerd dat het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de structurele activiteiten niet substantieel zal toenemen. Bij evenementen zal buiten het plangebied geparkeerd worden waardoor auto's niet van en naar Kasteel Strijthagen rijden. Het effect op plant- en diersoorten en natuurgebieden is onderzocht in de 'Quick Scan Natuur Kasteel Strijthagen te Landgraaf' en in de 'Akoestische onderbouwing Kasteel Strijthagen'. Zie de reactie onder onderdeel 5.

Ten overvloede wordt hier vermeld dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Wereldtuinen Mondo Verde de gemeente niet wilde overgaan tot het aanwijzen van de Rouenhof als entree- c.q. toegangsweg tot Mondo Verde omdat dit attractiepark aanzienlijke verkeersbewegingen tot gevolg heeft die niet in vergelijking staan met het beperkte aantal verkeersbewegingen van en naar kasteel Strijthagen als gevolg van onderhavige bestemmingswijziging.

Wijziging bestemmingsplan

Dit onderdeel leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Onderdeel 9: aantal parkeerplaatsen

Het aantal parkeerplaatsen is beperkt. Of het aantal bezoekers daadwerkelijk de auto kan parkeren is onvoldoende onderbouwd. Dat met het nu vastgestelde aantal parkeerplaatsen in de benodigde parkeerbehoefte kan worden voorzien, is onvoldoende gegarandeerd:

- (i) Indien de ruimten worden gebruikt voor commerciële verhuur en trouwpartijen geldt er ingevolge de kentallen van CROW een parkeernorm van 16 pp/100 m² bvo en voor een bar/café 8 pp/100 m² bvo. Alleen al hierdoor is een aantal parkeerplaatsen inclusief het terras van 1.000 m² noodzakelijk van 120 tot 240 stuks.
- (ii) Tijdens evenementen ligt dit aantal benodigde parkeerplaatsen beduidend hoger. Nu er op een eendaags evenement 3.000 bezoekers mogelijk zijn, zijn er, uitgaande van

60% bezoekers per auto met gemiddelde bezetting van 2,5 personen, 720 parkeerplaatsen nodig.

- (iii) Bij een meerdaags evenement van bijvoorbeeld 10 dagen en een piek van bijvoorbeeld 700 bezoekers zijn er 168 parkeerplaatsen nodig.
- (iv) Voor de vier woningen en 8 gastenstudio's of B&B zijn minimaal 16 parkeerplaatsen nodig.

Het in het bestemmingsplan gehanteerde aantal van 60 parkeerplaatsen elders en 51 binnen het plangebied en het aantal verkeersbewegingen zijn dus niet juist c.q. toereikend. Overigens spreken de toelichting en de verschillende bijlagen/rapportages elkaar tegen op de ligging en het aantal parkeerplaatsen.

Reactie

De gemeente heeft de vaststelling van de parkeernorm nog eens beoordeeld. Uitgangspunt zijn de normen uit de CROW-publicatie 317. Per categorie is onderstaand de berekening nogmaals uitgewerkt. Voor de structurele activiteiten heeft dit niet geleid tot wijziging van de parkeernorm voor permanente parkeerplaatsen. De parkeernorm bij evenementen, waarbij buiten het plangebied geparkeerd moet worden, is fors hoger uitgevallen omdat de parkeerplaatsen voor het buitenterrein nu ook zijn meegerekend. Door per dag een maximum aantal bezoekers toe te staan, zijn in verband met evenementen circa 200 parkeerplaatsen nodig. Overigens moeten die buiten het plangebied gezocht worden.

Functie	parkeernorm	Oppervlakte	Aantal	Permanente parkeerplaatsen	Flexibele parkeerplaatsen
Kunstenaarswoning	2 pp. per woning		4	8	
Atelier	1 pp. per ruimte		4	4	
Expositie	1,2 pp. per 100 m ²	1.130 m ²		14	
Gastenlogies	1 pp. per ruimte			8	
Zaalverhuur	6 pp. per ruimte	386 m ²		23	
Evenement inpandig	11 pp. per 100 m ²	754 m ²			83
Evenement buitenterrein	11 pp. per 100 m ²	3.500 m ²			385
Totaal				57 pp (geen dubbelgebruik)	468 pp (parkeren buiten plangebied)
<i>Aanpassing totale aantal flexibele pp. vanwege maximaal bezoekersaantal bij evenementen</i>	400 bezoekers per dag met gemiddeld 2 personen in auto *				200 pp (parkeren buiten plangebied)

* Gemiddelde bezetting personenauto's naar ritmotief, op basis van tabel 6.1/11 van ASSV2012.

De door de indiener van de zienswijzen aangedragen voorbeelden van benodigde parkeerbehoefte gaan uit van onjuiste uitgangspunten:

Ad i) In het eerste voorbeeld wordt uitgegaan van de functie bar/café terwijl uitsluitend ondergeschikte horeca is toegestaan. Ook wordt uitgegaan van een terras van 1.000 m² terwijl dit gemaximaliseerd is tot een oppervlakte van 100 m². Horeca en het terras zijn alleen toegestaan ten behoeve van één van de andere toegestane functies en worden niet meegenomen in de parkeernormberekening. In geval van zaalverhuur hanteert de gemeente als parkeernorm 6 pp/100 m². Ook ten behoeve van huwelijksvoltrekkingen kan deze zaal met een oppervlakte van 386 m² verhuurd worden, zodat 23 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Ad ii/

iii) Het tweede en derde voorbeeld inzake evenementen leidt tot aanzienlijke aantallen parkeerplaatsen. De bestemmingsregeling zal zo worden aangepast dat duidelijk is hoeveel bezoekers een evenement per dag mag trekken en daarmee ook het aantal parkeerplaatsen. Bij evenementen moet buiten het plangebied geparkeerd worden (om verkeerstechnische en ecologische redenen). Ten behoeve van de evenementen worden geen vaste parkeerplaatsen aangelegd. Dit is vastgelegd in artikel 3.4.6 sub e van de planregels: evenementen mogen slechts plaatsvinden indien op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd parkeerplan binnen een straal van circa 500 meter vanaf het kasteel kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dit zijn bestaande parkeerplaatsen van Overste Hof, of Wereldtuinen Mondo Verde (en/of elders in de nabijheid) waarmee afspraken worden gemaakt over parkeren in geval van evenementen bij kasteel Strijthagen.

Ad iv) Voor de vier woningen en 8 gastenstudio's zijn inderdaad 16 parkeerplaatsen nodig, waarvan in de berekening van de parkeernorm is uitgegaan.

Wijziging bestemmingsplan

De toelichting en bijbehorende rapportages worden eenduidig aangepast.

Onderdeel 10: aantal parkeerplaatsen

De verschillen in het benodigde aantal parkeerplaatsen tussen Mondo Verde en Kasteel Strijthagen zijn groot. Bij Mondo Verde is het uitgangspunt gehanteerd dat tijdens evenementen op eigen terrein moet worden geparkeerd, voor Kasteel Strijthagen is dit uitgangspunt verlaten. Het verschil in oppervlakte (Mondo Verde: 1,25 ha t.o.v. Kasteel Strijthagen: 1 ha.) ten opzichte van het benodigde aantal parkeerplaatsen (MV: 625 op eigenterrein t.o.v. Kasteel Strijthagen: 60 elders) is onvoldoende verklaarbaar en niet onderzocht en onderbouwd.

Voor evenementen bij Kasteel Strijthagen worden geen parkeerplaatsen aangelegd. Deze moeten buiten het plangebied gevonden worden. Echter houdt het bestemmingsplan geen rekening met de voorwaarden die aan dat gebruik zijn verbonden en is onvoldoende gegarandeerd dat in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien.

Reactie

Het is de gemeente niet duidelijk wat de indiener van de zienswijze bedoelt met het vergelijk tussen beide evenementen en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Indien dit vergelijk een beroep op het gelijkheidsbeginsel inhoudt, is dit onvoldoende onderbouwd.

Ten onrechte was er geen parkeernorm vastgesteld voor de buitenevenementen. Hierdoor zou de parkeernorm voor evenementen aanzienlijk hoger komen te liggen. Door een maximaal bezoekersaantal van 400 per dag in de planregels op te nemen, is de parkeernorm bijgesteld.

In het kader van dit bestemmingsplan kan de gemeente volstaan met een onderzoek en onderbouwing van het benodigde aantal parkeerplaatsen ten behoeve van Kasteel Strijthagen. Daarbij hoeft geen rekening te worden gehouden met de situatie van Wereldtuinen Mondo Verde ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Wereldtuinen Mondo Verde. Aan de evenementenregeling en het benodigde aantal parkeerplaatsen bij evenementen op kasteel Strijthagen liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag (hieruit worden de verschillen met Mondo Verde echter duidelijk):

- alleen de gronden met de bestemming Cultuur en Ontspanning hebben de functieaanduiding 'evenemententerrein', waarbij tevens een maximaal bezoekersaantal per dag is vastgesteld;
- binnen deze gronden zijn nauwelijks parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren zonder dat dit ten koste zou gaan van een optimale invulling van de beoogde functies;
- permanente parkeerplaatsen worden uitsluitend nodig gevonden ten behoeve van de structurele activiteiten op Kasteel Strijthagen om de effecten op de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden beperkt te houden;
- parkeren bij evenementen wordt opgelost buiten het plangebied om te veel verkeersbewegingen op de Rouenhof te voorkomen.

De gemeente heeft er daarom voor gekozen om geen parkeerplaatsen binnen het plangebied te eisen ten behoeve van incidentele evenementen. Parkeerplaatsen bij evenementen moeten buiten het plangebied worden gezocht waarbij gebruik kan worden gemaakt van de bestaande parkeerplaatsen bij bijvoorbeeld Mondo Verde, Overste Hof of elders in de nabijheid bijvoorbeeld op gemeentegronden aan de Mensheggerweg. Dit is als voorwaarde opgenomen in artikel 3.46 sub e van de planregels waardoor voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gegarandeerd.

Wijziging bestemmingsplan

Dit onderdeel leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Onderdeel 11: maximum aantal bezoekers

Er is geen maximaal aantal bezoekers bepaald die gelijktijdig in het plangebied aanwezig mogen zijn. Tijdens evenementen en verhuur van ruimten kan dit aantal boven de 4.000 bezoekers per dag komen, althans de planregels laten dit vrij.

Reactie

In eerdere reacties op onderdelen van de zienswijze geeft de gemeente aan de evenementenregeling in onderhavig bestemmingsplan op dit punt aan te passen. In dezelfde reactie is duidelijk gemaakt dat de verhuur van ruimten (incl. voor huwelijksvoltrekkingen)

beperkt blijft tot 386 m², zoals uit de berekening van de parkeernorm blijkt. Deze maximale oppervlakte wordt nu ook opgenomen in de planregels.

Wijziging bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt aangepast. De maximale oppervlakte van 386 m² voor verhuur van ruimten wordt in de planregels opgenomen.

7. Evenementen

Onderdeel 12: bezoekersaantal evenementen

De planregels maken het mogelijk dat een evenement mag worden georganiseerd met een bezoekersaantal van 3.000 personen. Op dergelijke momenten zijn er slechts circa 60 parkeerplaatsen elders voorhanden (Mondo Verde, Overste Hof).

Reactie

Gedurende het kalenderjaar zijn drie evenementen toegestaan met een maximale duur van 15 dagen en maximaal 3.000 bezoekers. Met deze bepaling is bedoeld dat evenementen gedurende 15 dagen maximaal 3.000 bezoekers mogen trekken. Gemiddeld zal dat neerkomen op circa 200 bezoekers per dag; het maximum aantal bezoekers per dag bedraagt 400. Een dergelijk bezoekersaantal kan het gebied en het evenemententerrein goed verwerken. Omdat de bepaling de suggestie zou kunnen wekken dat een evenement per dag 3.000 bezoekers mag trekken, wordt deze bepaling anders geformuleerd.

In de berekening van de parkeernorm voor evenementen is uitgegaan van uitsluitend in pandige evenementen. Deze gebouwen hebben een oppervlakte van 754 m² met een parkeernorm van 83 parkeerplaatsen. Op de verbeelding ligt de functieaanduiding 'evenemententerrein' niet alleen op deze gebouwen. Ten onrechte is daarom geen parkeernorm voor het buitenterrein vastgesteld. Uitgaande van een oppervlakte van circa 3.500 m² is de parkeernorm voor het buitenterrein 385 parkeerplaatsen. Dit betekent dat de parkeernorm voor evenementen op het gehele terrein 468 parkeerplaatsen is.

Omdat er een maximum is gesteld van 400 bezoekers per dag, is de parkeernorm gerelateerd aan de oppervlakte van het evenemententerrein niet realistisch. Uitgaande van 2 personen per auto is de parkeernorm 200 parkeerplaatsen. Van dubbelgebruik wordt niet uitgegaan. Dit zijn flexibele parkeerplaatsen die buiten het plangebied gezocht moeten worden. Overigens mag een evenement slechts plaatsvinden na goedkeuring van een parkeerplan door de gemeente waaruit volgt dat in voldoende parkeergelegenheid buiten het plangebied kan worden voorzien. Dit betekent ook dat, afhankelijk van het evenement en het verwachte aantal bezoekers, de daadwerkelijke parkeernorm lager kan uitvallen dan 200 parkeerplaatsen.

Wijziging bestemmingsplan

Artikel 3.4.6 wordt dusdanig aangepast dat zonder meer duidelijk is hoeveel bezoekers een evenement per dag maximaal mag trekken. De parkeernorm en overige paragrafen in de toelichting en bijlagen worden dienovereenkomstig aangepast.

Onderdeel 13: geluidsproductie en onderbouwing evenementen

In het bestemmingsplan wordt geen aandacht besteed aan de geluidsproductie bij dergelijke evenementen van de laagste categorie. Over geluid- en muziekproductie en de tijdstippen van de evenementen is niets beschreven, evenmin over de gebruikmaking van de zgn. 12-dagen-regeling.

Reactie

Akoestisch onderzoek dient (onder meer) plaats te vinden naar de effecten van de functiewijziging op geluidgevoelige objecten. Daarbij is het geluid relevant vanwege verkeer (indirecte hinder), geluid op het evenemententerrein (stemmen, muziek), geluid tengevolge van stationaire en mobiele bronnen op het kasteel, en overige geluidsbronnen. Mondo Verde heeft geen geluidgevoelige objecten, waardoor dergelijk onderzoek niet nodig is (maar wel voor de geluidgevoelige objecten aan de Strijthagermolenweg 1-5, zie onderdeel 17).

In de toelichting is de Beleidsnota evenementen Gemeente Landgraaf 2013-2016 beschreven. Het reguleren en faciliteren van evenementen is geregeld in de Nota uitvoeringsbeleid evenementen 2012. Een verwijzing naar deze nota zal in de toelichting worden opgenomen.

Wijziging bestemmingsplan

Paragraaf 3.4 over evenementen wordt gewijzigd. De Nota uitvoeringsbeleid evenementen 2012 zal worden opgenomen. Ook wordt een uitgebreidere regeling opgenomen van de toegestane evenementen. Zie de reactie op onderdeel 3.

Onderdeel 14: aard van evenementen

Het aantal bezoekers van 3.000 per evenement en de mogelijke duur van elk evenement (15 dagen) is niet in lijn met andere evenementen op Gravenrode. Vooral problematisch is dat de planregels mogelijk maken dat op een eendaags evenement 3.000 bezoekers toegestaan zijn. De in de planregels opgenomen evenementenregeling is buiten proportie, staat niet in verhouding tot de reeds toegestane evenementen in de omgeving, met name Mondo Verde, beperkt de mogelijkheden voor anderen in belangrijke mate en wijkt af van het vigerende beleid. Onvoldoende is onderzocht welke effecten optreden door het toestaan van nieuwe en nog meer evenementen in deze omgeving en onvoldoende is onderbouwd waarom nog meer en grotere evenementen toegestaan zijn.

Reactie

In de planregels wordt het bezoekersaantal per dag gemaximaliseerd tot circa 400 bezoekers per dag. Zie de reactie op onderdeel 13. Een aantal van 3.000 bezoekers per dag is dus uitgesloten. Dit aantal bezoekers en het maximale aantal evenementen van drie op jaarbasis heeft geen effect op de omgeving. Mogelijke verkeerseffecten worden beperkt door te laten parkeren op de bestaande parkeerplaatsen in de nabijheid van kasteel Strijthagen.

Het betreft hier de laagste evenementencategorie ingedeeld naar risico's en geluidsproductie uit de Nota uitvoeringsbeleid evenementen 2012. De toegestane evenementen betreffen kleinschalige culturele activiteiten zoals lezingen, kleinkunst in de vorm van muziek,

optredens, theater op locatie. Houseparty's en soortgelijke muziekevenementen zijn uitgesloten omdat dit geen kleinkunst betreft. Dus alleen die evenementen zijn toegestaan die passen bij de aard van de toegestane functies binnen de bestemming Cultuur en Ontspanning,

Wijziging bestemmingsplan

Er wordt een beschrijving opgenomen van de toegestane evenementen en de regeling daarvan in de planregels.

Onderdeel 15: verhuur van ruimten

Zijn het sluiten van huwelijken structurele activiteiten of is dat commercieel verhuur van ruimten? Zijn dit evenementen en zijn voldoende parkeerplaatsen voorhanden, ook voor personeel tijdens de activiteiten?

Reactie

Het sluiten van huwelijken valt onder zaalverhuur en is gemaximaliseerd tot een oppervlakte van 386 m². Dit zijn activiteiten die binnen de bestemming zijn toegestaan en waarvoor een parkeernorm is vastgesteld. Het gaat hier dus niet om incidentele evenementen.

Wijziging bestemmingsplan

In de planregels wordt, zoals eerder aangegeven, een maximum oppervlakte van verhuur van zaalruimte opgenomen.

8. Geluid

Onderdeel 16: Akoestisch onderbouwing Kasteel Strijthagen

Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar geluid voor de structurele en incidentele activiteiten. Meer specifiek voorziet het akoestisch onderzoek niet in een voldoende antwoord op de volgende vragen:

1. Hoe verhouden de plannen zich tot omliggende zoneplichtige geluidbronnen?
2. Is op de onderzoekslocatie sprake van een goed woon- en leefklimaat?
3. Doen de plannen inbreuk op de rechten van omliggende bedrijven.

In het kader van de milieuzonering is slechts gekeken naar IT Dentgenbach en niet ook naar zoneplichtige wegen of andere zoneplichtige bronnen. Ook over eventuele cumulatie van diverse omliggende bronnen wordt niet gesproken.

Reactie

In de bijgestelde 'Akoestisch onderbouwing Kasteel Strijthagen' van 19 september 2016 zijn de akoestisch relevante activiteiten onderzocht. Niet alles is beoordeeld, alleen die bronnen en activiteiten die aanwezig of akoestisch relevant zijn. Belangrijke overweging daarbij geweest is de grote afstand tot geluidgevoelige objecten en functies van derden. Bij nader inzien is in de akoestische onderbouwing ten onrechte geen rekening gehouden met twee woningen aan de Strijthagermolenweg 1-5. De effecten van de functiewijziging voor deze

geluidgevoelige objecten zijn meegenomen in het bijgestelde akoestisch onderzoek. Het rapport geeft aan dat voor het starten, optrekken of dichtslaan van portieren de 65 dB(A) geluidcontour (VNG-richtlijn) zich op 16 meter van het parkeerterrein bevindt. De woningen Strijthagermolenweg 1-5 bevinden zich op een afstand van circa 20 meter van de parkeerplaatsen. De locatie van de parkeerplaatsen is aangegeven op de verbeelding.

Verder is in akoestisch onderzoek ingegaan op de indirecte hinder veroorzaakt door activiteiten die hoewel plaatsvinden buiten de inrichting aan de inrichting zijn toe te rekenen (verkeersaantrekkende werking). Aan de Strijthagermolenweg bevinden zich woningen met de huisnummers 1 tot en met 5. De auto's rijden niet langs deze woningen, maar parkeren op het parkeerterrein en rijden terug naar de Rouenhof. Het rijden van de auto's van en naar het parkeerterrein is beschouwd als indirecte hinder en is berekend op de woningen aan de Strijthagermolenweg 1-5. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting ten hoogste 32 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de geluidnorm van 50 dB(A) (voorkeursgrenswaarde) als genoemd in de Circulaire 'Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting' van het Ministerie van VROM van 29 februari 1996.

Zoneplichtige geluidbronnen

Behalve de geluidzone van het Industrierrein Dentgenbach, gelden zones/richtafstanden als aangegeven in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Verder is in het rapport aandacht besteed aan stemgeluid en indirecte hinder afkomstig van de activiteiten in en om het kasteel. Ook is de relatie tot de EHS onderzocht. In geen enkel geval is sprake van overschrijding van normen of richtafstanden. Het plan voldoet derhalve qua geluid aan geldende wet- en regelgeving.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

De woonfuncties van Kasteel Strijthagen liggen dicht bij de inrichting Wereldtuinen Mondo Verde dan de maximale richtafstand ingevolge de VNG brochure. Er is echter geen sprake van een onaantvaardbare woon- en leefklimaat. Wereldtuinen Mondo Verde heeft in 2015 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (o.a. i.v.m. het houden van evenementen). In de rapportage van dit akoestisch onderzoek (kenmerk: 13244802N2, d.d. 29 januari 2015, Adviesbureau HMB) zijn de optredende geluidimmissies op de nabij Mondo Verde gelegen woningen en beoordelingspunten (referentiepunten) bepaald op basis van een rekenmodel. Aanvullend aan de beoordelingspunten uit de milieuvergunning van Mondo Verde van 23 november 2010 zijn een aantal beoordelingspunten toegevoegd om de invloed van de inrichting Mondo Verde op gevoelige objecten beter te kunnen beoordelen. In de modellering zijn o.a. beoordelingspunten toegevoegd ter plaatse van Kasteel Strijthagen en de hoeve (beoordelingspunten R03 en R04). Op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek kan de inrichting Mondo Verde ook op de beoordelingspunten R03 en R04 voldoen aan de geluidnormen welke een realistisch uitgangspunt zijn ten aanzien van de omgeving van Mondo Verde. Er is er sprake van een aanvaardbare woon- en leefklimaat.

Geluidrechten omliggende bedrijven

In de reactie op onderdeel 6 is geconcludeerd dat de bestaande geluidrechten van Mondo Verde niet worden aangetast door de functiewijziging.

Wijziging bestemmingsplan

De akoestische onderbouwing is geactualiseerd waarbij de effecten voor de geluidgevoelige objecten aan de Strijthagermolenweg 1-5 onderzocht zijn. Paragraaf 4.1.5 over milieuzonering zal dienovereenkomstig aangepast worden, alsook hoofdstuk 5 van de 'Akoestische onderbouwing Kasteel Strijthagen'.

Onderdeel 17: geluidruimte Wereldtuinen Mondo Verde

De akoestische rapportage is uitgegaan van een foutief toetspunt. Dit toetspunt ligt op Strijthagermolenweg 1 en niet op het kasteel. Indien ter plaatse van de hoeve nu sprake is van toevoeging van een geluidgevoelige bestemming is sprake van inbreuk op de geluidruimte van Mondo Verde.

Reactie

De beoogde woonfuncties in de hoeve liggen op een kortere afstand dan toetspunt 2. In die zin gaat hoofdstuk 5 uit van een verkeerde aanname: niet toetspunt 2 aan de Strijthagermolenweg 1-5 is relevant voor de geluidsuitstraling van Mondo Verde maar de twee nieuwe bedrijfswoningen Kasteel Strijthagen. In de reactie op onderdeel 6 is geconcludeerd dat de bestaande geluidrechten van Mondo Verde niet worden aangetast door de functiewijziging.

Wijziging bestemmingsplan

De Akoestische onderbouwing Kasteel Strijthagen alsook paragraaf 4.1.5 van de toelichting zijn dienovereenkomstig aangepast.

9. Landschappelijke inpassing

Onderdeel 18: landschappelijke inpassing

Het bestemmingsplan biedt in de planregels geen waarborg dat de inpassing wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden in de vorm van een voorwaardelijke verplichting en door welke partij?

Reactie

De aanleg van de parkeerplaatsen en de landschappelijke inpassing geschiedt door de gemeente. Het betreft hier de aanleg van openbare parkeerplaatsen bij jaar rond openbaar en toegankelijk natuurgebied.

Wijziging bestemmingsplan

Dit onderdeel leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

10. Verzoek

Onderdeel 19: vaststelling bestemmingsplan

Op basis van de voorgaande onderdelen wordt verzocht om het bestemmingsplan niet (ongewijzigd) vast te stellen.

Reactie/ Wijziging bestemmingsplan

Ten gevolge van deze zienswijze zal het bestemmingsplan, zijnde de toelichting met bijlagen, de planregels en de verbeelding, worden gewijzigd zoals hierboven per onderdeel van de zienswijze is aangegeven. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

III. BIJLAGEN

- A. Provincie Limburg, 21 juli 2016, artikel 3.8 lid 1 Wro, ontwerpbestemmingsplan, registratienummer 2016/54733
- B. Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg themagroep vrijetijdseconomie, ambtelijk advies, 14 juli 2016
- C. Advies- en Projectbureau Engelen Limburg, 21 juli 2016, Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan Kasteel Strijthagen

Ab Hoogesteger

Van: Geelen, Paul <pmtm.geelen@prvlimburg.nl>
Verzonden: donderdag 21 juli 2016 15:37
Aan: 'gemeente@landgraaf.nl'; 'raymond.bos@landgraaf.nl'
CC: _postbus; Knols, Nicolette
Onderwerp: Artikel 3.8, lid 1 Wro, ontwerp-bestemmingsplan Kasteel Strijthagen registratienr 2016/54733

Geachte Raad,

Het ontwerp bestemmingsplan Kasteel Strijthagen is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen zoals opgenomen in het POL 2014 en in de Provinciale Omgevingsverordening 2014. In het overleg over het planvoornemen op grond van artikel 3.1.1 Bro (ons registratienummer 2016/33536) hebben wij u verzocht om het plan regionaal af te stemmen in de regionale werkgroep vrijetijdseconomie. Deze afstemming heeft plaatsgevonden.

Daarnaast maakten wij enkele opmerkingen met betrekking tot natuur. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Wij zien geen aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

drs. M.G.P.I. Arts
clustermanager Ruimte

provincie limburg



Dit e-mailbericht en de informatie verzonden met dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Dit bericht kan informatie bevatten waarop intellectuele eigendomsrechten rusten of die vertrouwelijk is of om andere redenen rechtens beschermd is. Kennisname en gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) is verboden. Indien u deze email abusievelijk hebt ontvangen, brengt u ons dan op de hoogte waarbij u gevraagd zal worden het originele bericht te vernietigen.

Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg themagroep vrijetijdseconomie (VTE)

Ambtelijk advies d.d. 14 juli 2016

Initiatief kasteel Strijthagen, gemeente Landgraaf

Het realiseren van kunst- en cultuurcentrum 'Artland' in het kasteelcomplex Strijthagen.

Besproken op 4 juli 2016

Dit advies is opgesteld vanuit het perspectief van een goed functionerende recreatief-toeristische sector en de daarbij behorende randvoorwaarden.

Dit advies heeft géén betrekking op de ruimtelijke afweging c.q. de landschappelijke aanvaardbaarheid van het initiatief.

Constateringen en overwegingen van de themagroep:

- Het initiatief bevat een aantal onderdelen waarvan de componenten verblijfsrecreatie en dagrecreatie bespreekpunt zijn voor de themagroep. Over bijvoorbeeld de componenten cultuur of permanente bewoning brengt de themagroep geen advies uit.
- De omvang van de component verblijfsrecreatie bevindt zich rond de ondergrens van afstemming. In combinatie met de component dagrecreatie is het gewenst dit initiatief af te stemmen in de themagroep.
- Door het realiseren van het initiatief wordt bijgedragen aan de instandhouding van een rijksmonument, hetgeen belangrijk is voor het landschap als basiskapitaal voor een aantrekkelijk toeristisch-recreatief gebied.
- De component verblijfsrecreatie omvat 6 gastenstudios/bed&breakfast en 2 VIP-logeerkamers met in totaal minder dan 30 slaapplekken. De maximale verblijfsduur is drie maanden.
- De verblijfsrecreatie is in principe gericht op een specifieke doelgroep: deelnemers aan masterclasses en kunstenaars die tijdelijk gebruik maken van atelierruimten.
- De component dagrecreatie omvat een museum, een permanente ruimte voor tijdelijke tentoonstellingen en een beeldenpark/landgoed.
- Het museum, de tentoonstellingen en de beeldentuin worden gericht op een internationaal publiek.
- Vergelijkbare (te realiseren of bestaande) initiatieven zijn in Zuid-Limburg niet bekend.
- Alles overziend staat de themagroep vrijetijdseconomie vanuit haar perspectief positief tegenover dit initiatief.

Raymond Bos
B.V.O. 12 weken

Advies- en Projectbureau Engelen Limburg



Aan de gemeenteraad van de gemeente Landgraaf
Postbus 31000
6370 AA Landgraaf

GEMEENTE LANDGRAAF	
21 JULI 2016	
Documentnr.	16.14808
Obj.	ROG
Voor	Griffie
Tedew.	
Recr.	Gezien Burg. Horst, 21 juli 2016

Onderwerp: zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan Kasteel Strijthagen

Geachte raad,

In de Staatscourant nummer 33014 van 22 juni 2016 is het ontwerp-bestemmingsplan 'Kasteel Strijthagen' bekendgemaakt. Hierbij maak ik namens mijn cliënt, K. van der Honing Beheer B.V., kortweg hierna te noemen Mondo Verde, gevestigd te 6372 PW Landgraaf, Groene Wereld 10, een zienswijze kenbaar tegen dit ontwerp-bestemmingsplan.

Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde. Sommige onderwerpen zoals parkeren komen bij meerdere aspecten aan de orde.

1. Inleiding.

Client exploiteert aan de Groene wereld 10 te Landgraaf een thema- attractiepark met wereldtuinen. Het park ligt in Park Gravenrode en kent een aantal activiteiten zoals horeca (Alhambra en Toscaanse Villa), trouwlocatie, attracties, evenemententerrein, dieren, tuinen, tropenhal en parkeren.

Op 27 juni 2013 heeft de raad van Landgraaf het bestemmingsplan 'Wereldtuinen Mondo Verde' vastgesteld. Onder de enkelbestemming 'Cultuur en ontspanning' werd het gebruik van de gronden in het 25 hectare grote park geregeld. Het betreft dagrecreatie en vermaak evenals het houden van dieren waarbij het gebruik specifiek is geregeld voor de functies bos, landschapswaarden, parkeerterrein, evenemententerrein, horeca en zalencentrum, attracties, tropenhal, detailhandel en terrassen met de daarbij behorende groenvoorzieningen, verhardingen enz. Voor de terrassen en ondergeschikte detailhandel werd een maximum oppervlakte gesteld en voor het park als geheel en evenementen in het bijzonder een maximaal aantal bezoekers.

Voor wat betreft evenementen is geregeld dat alleen evenementen met een duur van 1 of 2 dagen per evenement en met een maximum aantal dagen per jaar van 6 of 12 dagen mogelijk zijn, afhankelijk van welke van de omschreven categorieën sprake is. Voor categorie 3 geldt dat deze evenementen het hele jaar plaats mogen vinden onder de regel dat dit maximaal 500 bezoekers per dag mag trekken en uitsluitend binnen de gebouwen is toegestaan. Tijdens evenementen moet aan de parkeernormen worden voldaan. Binnen het park is geen woonfunctie aanwezig.

2. Algemeen

Een bestemmingsplan is bedoeld om te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening. In het voorliggend ontwerp-bestemmingsplan is daarvan géén sprake, zodat het plan niet of niet ongewijzigd kan worden vastgesteld. Er is onvoldoende en onzorgvuldig onderzocht en onderbouwd welke invloed de (uitbreiding van) activiteiten op de omgeving heeft en of deze aard van activiteiten in deze soort en omvang op de onderhavige locatie passen. Bovendien zijn de toelichting, de regels en de daarbij behorende bijlages niet op alle punten uniform voor wat betreft de uitgangspunten. Onder meer betreft dit de aard, soort en omvang van de activiteiten, het maximaal aantal bezoekers, het aantal en de locatie van de parkeerplaatsen en de gehanteerde uitgangspunten voor de onderzoeken en rapporten. Het plan is in strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht nu het besluit op een aantal punten (die hierna aan de orde worden gesteld) rust op een niet deugdelijke motivering. Niet alle aspecten zijn voor Mondo Verde van even groot belang, maar kunnen pas na een goede ruimtelijke onderbouwing worden beoordeeld.

3. Aantal bezoekers

Uit het plan wordt niet eenduidig duidelijk hoeveel bezoekers er maximaal worden verwacht rondom het kasteelcomplex met alle activiteiten. Dit is van belang vanwege de veiligheid, maar ook vanwege de druk op de natuur, het geluid en het aspect verkeer(sdruk) en parkeren.

Wel is aan de hand van de regels duidelijk dat tijdens evenementen maximaal 3000 bezoekers zijn toegestaan, maar omdat evenementen volgens het plan maximaal 15 dagen aaneengesloten mogen duren is evenmin duidelijk hoeveel bezoekers er per dag of er gelijktijdig in het plangebied zijn toegestaan. Temeer omdat het aantal in de toelichting op circa 3000 is gesteld en een evenement 10-14 dagen zal duren.

Volgens de toelichting bij het bestemmingsplan is het bezoekersaantal relatief laag als het gaat om het parkeren en is er sprake van groepen bezoekers in de ontvangstruimte. Verder geeft de toelichting aan: 'In de eerste plaats is het complex toegankelijk voor klanten en opdrachtgevers van de in het complex gevestigde kunstenaars, de bezoekers van de collectie en tijdelijke tentoonstellingen, en deelnemers aan de ontvangsten en vergaderingen waarvoor ruimtes in het complex door derden worden gehuurd. De initiatiefnemer hecht er aan om het complex binnen de mogelijkheden ook deels voor het publieke toegankelijk te houden. Dat zal gebeuren door openstelling van het kasteel met hierin gevestigd een permanente kunstcollectie voor (groepen) geïnteresseerden'. Dit duidt niet op een relatief laag aantal bezoekers! Alleen al door bezetting van de te bewonen c.q. te verhuren woningen (4), studio's (9) en diverse ruimten is/kan er dagelijks sprake (zijn) van tientallen bezoekers. In het plan is er waarschijnlijk vanuit gegaan dat het aantal bezoekers gelijk is aan het aantal en de benutting van het aantal parkeerplaatsen dat op basis van functies en oppervlakten is bepaald. Dit is m.i. niet juist; beoordeeld dient te worden of het aantal parkeerplaatsen past bij het maximaal aantal toegestane bezoekers en of de in het gemeentelijk beleid vastgelegde parkeernormen in deze situatie vervolgens ook toepasbaar c.q. toereikend zijn!

Vastgesteld dient eerst te worden welke functie en welk gebruik elke ruimte kent, hoeveel aantal vierkante meters per functie in gebruik zijn en hoeveel bezoekers er maximaal aanwezig kunnen zijn. Dat aantal bezoekers dient de basis te vormen voor de bepaling van de effecten op de omgeving en de (nieuwe) woningen voor geluid, verkeer, parkeerdruk, belasting van de natuur, luchtkwaliteit, veiligheid enz., zodat een deugdelijke onderbouwing ontstaat voor de bestemming en de daarbij passende regels. Ook de commerciële verhuur van ruimten is (te) vaag beschreven en onderzocht. Welke activiteiten betreft dit, welke frequentie, omvang en tijdsduur en onder welke condities zoals muziek en tijdstippen? Welke randvoorwaarden gelden er vanuit de regels ter handhaving van het aantal bezoekers, van voldoende parkeerplaatsen en van niet teveel verkeersdruk langs en op het natuurgebied en het bosgebied en de landschappelijke waarden bij Mondo Verde? De eventuele effecten kunnen pas duidelijk worden nadat goed onderzoek is gedaan en daarvan is nu in onvoldoende mate sprake. Pas nadat dit alles duidelijk is kan Mondo Verde de invloed van de activiteiten op haar activiteiten en de bestemmingen in het park voldoende toetsen.

4. Natuur en bos

De weg Rouenhof vormt de fysieke scheiding tussen het kasteel Strijthagen en Mondo Verde. Aan de zijde van Mondo Verde ligt binnen een deel van het plangebied van Mondo Verde de aanduiding bos. Dit bos betreft een belangrijk deel van het park dat parallel loopt aan de Rouenhof ter hoogte van het kasteel. Dat bos mag ingevolge de regels in het bestemmingsplan uitsluitend gebruikt worden voor behoud van het bos en haar natuurlijke waarden. Aan de overzijde, dus binnen het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan van het kasteelcomplex, is sprake van een bestemming 'Natuur'. Het gebied bij het kasteelcomplex is in tegenstelling tot het bos bij Mondo Verde door de provincie aangewezen als goudgroene natuurzone. Daarmee heeft dat gebied een nog hogere natuurstatus in het overheidsbeleid. Gelet op de regels op de beide gebieden mag het bos alleen bos blijven maar mag de natuur wel iets aangetast worden.

Mondo Verde moest 3 jaar geleden de bestaande situatie in het bos, dat dus niet in een provinciale natuurzone is gelegen, accepteren en mocht dus niets veranderen. Zelfs moest één beeld, voorstellende een dier, uit het bos worden verwijderd.

In voorliggend plan mag het aantal parkeerplaatsen relatief fors worden uitgebreid en er over een relatief grote oppervlakte totaal 150 m2 beelden (kunstzinnige bouwwerken) worden geplaatst! Beelden, waarvan in de toelichting geen hoogte en omvang is bepaald en dat in de toelichting (pagina 7) als volgt is omschreven *"...een aantal werken, in brons of in gepolijst graniet, uit de XXL series, zeer grote objecten, dat alleen in de open lucht tot haar recht komt. Die werken kunnen deels op het binnenplein, deels in de tuinen en deels elders in het park van het kasteel...."*, aldus de toelichting.

In de regels is bepaald dat de beelden binnen de bestemming 'Natuur' 6 meter hoog mogen zijn. Dit betreft een belangrijke uitbreiding ten opzichte van de bescherming die het bestemmingsplan Gravenrode aan dit natuurgebied geeft, temeer daar een verdere uitbreiding van de activiteiten in en

aan dit natuurgebied betrekking heeft op het houden van evenementen gecombineerd met detailhandel. Deze uitbreiding van de activiteiten in en aan het natuurgebied staan in schril contrast met de regels ter bescherming van het aan het natuurgebied gelegen bos in het park van Mondo Verde. De onderbouwing in het plan gaat op het effect van de uitbreiding in en aan het natuurgebied van het kasteelcomplex, op het bos van Mondo Verde niet of onvoldoende in. Vooralsnog wordt dit door mij in strijd met een goede ruimtelijke ordening geacht.

5. Wonen

In het park Mondo Verde is géén woonfunctie toegestaan.

In het voorliggend bestemmingsplan voor het kasteelcomplex mag het aantal woningen worden uitgebreid van 2 bedrijfswoningen naar 4 woningen, te weten 1 in de rentmeesterswoning en 3 in de hoeve. Het is op voorhand niet duidelijk wat het karakter van de drie woningen in de hoeve is. Op de verbeelding is de aanduiding voor 'wonen' toegevoegd en een woning is blijkens de begripsbepalingen een gebouw geschikt en bestemd voor zelfstandige huisvesting van een huishouden. Ook zijn (bedrijfs)woningen geluidgevoelige bestemmingen.

Zijn dit bedrijfswoningen zoals de vierde woning in de rentmeesterswoning? Zijn dit woningen van derden met een permanente woonstatus, ook al is er een relatie gelegd met deelneming aan activiteiten? Duidelijk is dat door de activiteiten én de uitbreiding ervan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan het woon- en leefklimaat moet worden beoordeeld, net zoals op de Strijthagermolenweg 1,3 en 5. Voor Mondo Verde is het met name van belang te weten of de 3 woningen in de hoeve de toevoeging van geluidgevoelige bestemmingen betreft? De akoestische berekeningen in het park Mondo Verde geven aan dat de geluidnorm in de nachtperiode wordt overschreden indien er sprake is van een toevoeging van een geluidgevoelige bestemming. Het is daarom van belang dit goed te beschrijven, te onderzoeken en te onderbouwen, zodat Mondo Verde aan de hand van een goede toelichting en gesteund door een akoestisch rapport van het bestemmingsplan voor het kasteel kan nagaan of de geluidrechten van Mondo Verde al of niet worden aangetast. De overige woon- of verblijfsfuncties dienen duidelijk te zijn omschreven en de regels moeten een goede handhaving mogelijk maken, opdat dit in de toekomst niet nog meer geluidgevoelige bestemmingen op gaat leveren die de geluidrechten kunnen aantasten.

6. Toegangsroute, verkeersdruk en parkeren

De toegangsweg Rouenhof is niet berekend op het aantal te verwachten verkeersbewegingen. Dit alleen al op basis van de nog onvoldoende in het plan opgenomen onderbouwing van het aantal verkeersbewegingen. Omdat de structurele activiteiten en incidentele activiteiten zoals de verhuur van commerciële ruimten in maximale omvang niet bekend zijn is niet aan te geven hoeveel verkeersbewegingen er daadwerkelijk zullen zijn.

Op 15 december 2009 heeft de Raad het 'Mobiliteitsplan Landgraaf' d.d. oktober 2009 vastgesteld als zijnde de leidraad voor het toekomstig verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Landgraaf, waarmee uitvoering wordt gegeven aan het landelijk geldende verkeersveiligheidsbeleid 'Duurzaam Veilig Verkeer'. De Rouenhof is een relatief weinig gebruikte, voor gemotoriseerd verkeer doodlopende weg in het buitengebied van Strijthagen. De Rouenhof is aangeduid als zijnde 'erftoegangsweg'. Op erftoegangswegen staat het verblijfskarakter centraal, is de rijsnelheid laag en wordt doorgaand verkeer zoveel mogelijk geweerd.

Het karakter van de weg laat het beoogde gebruik dus op niet toe. Op de Rouenhof geldt tevens een verbod voor vrachtverkeer waarvan de maximaal toegestane massa meer bedraagt dan 3500 kilogram. Gelet op de activiteiten, mede die via de commerciële verhuur van ruimten en de beelden in de volgens het plan 'XXL – zeer grote beelden' – formaat tot een hoogte van 6 meter, is de Rouenhof niet voor alle activiteiten als toegangsweg bruikbaar.

De relatief forse toename van de verkeersdruk zal ook effect hebben op de natuur. Niet alleen aan de oostzijde langs de Rouenhof, maar ook aan de westzijde. In het verlengde van het bosgebied binnen park Mondo Verde, ligt namelijk een langgestrekte zone met de functieaanduiding 'landschapswaarden'. De regels beschermen deze zone op gelijke wijze als het bos in het park. Het duurzame karakter staat daarbij voorop. De zone is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Mondo Verde van groot belang geacht door de gemeente vanwege het aan de overzijde van de Rouenhof gelegen natuurgebied. Dat was indertijd ook de reden voor de gemeente om bij voorbaat niet akkoord te gaan met de Rouenhof als toegangsweg voor de in het park Mondo Verde via een wijzigingsplan te realiseren verblijfsrecreatie. Het nu voorliggend plan onderbouwt niet waarom deze bescherming nu los wordt gelaten? Met alle nog nader te omschrijven en in te kaderen al of niet commerciële activiteiten zorgen deze voor een grote toename van de verkeersaantrekkende werking op de tot nu toe heel beperkt gebruikte Rouenhof. In het verleden maakte het kasteel deel uit van Mondo Verde en was de Rouenhof slechts beperkt als toegangsweg in gebruik zoals dat ook in het mobiliteitsplan is vastgelegd. Bovendien doet zich de vraag voor of de Rouenhof ook in de toekomst mogelijk voor verblijfsrecreatie voor Mondo Verde toegankelijk zal zijn?

Het aantal parkeerplaatsen is beperkt: Of het aantal bezoekers daadwerkelijk de auto kan parkeren is onvoldoende onderbouwd, zie ook het gestelde bij de andere onderwerpen in deze brief.

Het plan maakt diverse activiteiten mogelijk zoals een terras en verhuur van commerciële ruimten voor verschillende doeleinden en doelgroepen. Bij elk van de mogelijke activiteiten kan een verschillende parkeerbehoefte ontstaan. Dat met het nu vastgelegde aantal parkeerplaatsen in de benodigde parkeerbehoefte kan worden voorzien is onvoldoende gegarandeerd. Indien de ruimten worden gebruikt, al of niet via commerciële verhuur en trouwpartijen etc. geldt er ingevolge de kentallen van CROW een parkeernorm van 16 pp/100 m² bvo tot 8 pp/100 m² voor een bar/café. Alleen al hierdoor is een aantal parkeerplaatsen inclusief het terras van 1000 m² noodzakelijk van 120 tot 240 stuks. Tijdens evenementen ligt dit aantal benodigde parkeerplaatsen ook beduidend hoger. Nu er op een ééndaags evenement 3000 bezoekers mogelijk zijn, zijn er, uitgaande van 60% bezoekers per auto

met gemiddelde bezetting van 2,5 personen, 720 parkeerplaatsen noodzakelijk. Ook bij een meerdaags evenement van bijvoorbeeld 10 dagen en een piek van bijvoorbeeld 700 bezoekers zijn er dan nog 168 parkeerplaatsen noodzakelijk. Voor de 4 woningen en de 8 gastenstudio's of B & B en personeel zijn minimaal 16 parkeerplaatsen nodig. Het in het bestemmingsplan gehanteerde aantal van 60 parkeerplaatsen elders en 51 binnen het plangebied en het aantal verkeersbewegingen zijn dus niet juist c.q. toereikend. Er zijn er 51 op eigen terrein beschikbaar waarvan 31 nieuwe, met de opmerking dat de toelichting bij het bestemmingsplan en de onderzoeken zoals de flora en fauna elkaar op de ligging en het aantal parkeerplaatsen tegenspreken.

Het evenemententerrein bij Mondo Verde is 2,4 hectare, maar daarvan mag slechts 1,25 hectare in gebruik worden genomen omdat het overige deel als parkeerterrein dient te worden gereserveerd. Dat betreft 625 parkeerplaatsen met tevens voldoende voorzieningen voor fietsers.

De verschillen in het benodigde aantal parkeerplaatsen zijn groot. Bij Mondo Verde is het uitgangspunt gehanteerd dat tijdens evenementen op eigen terrein moet worden geparkeerd. Bij het voorliggend plan is dat uitgangspunt verlaten. Het verschil in oppervlakte (circa 1 t.o.v. 1,25 ha) ten opzichte van het benodigde aantal parkeerplaatsen (MV: 625 eigen terrein t.o.v. Kasteel: 60 elders) zijn groot en niet of niet voldoende verklaarbaar en bovendien niet onderzocht en onderbouwd.

Voor evenementen worden geen parkeerplaatsen aangelegd. Het plan verwijst daarvoor onder andere naar het parkeerterrein van Mondo Verde. Echter houdt het plan geen rekening met de voorwaarden die aan dat gebruik zijn verbonden onder meer in het kader van het bestemmingsplan en is onvoldoende gegarandeerd dat op deze wijze in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien.

Er is ook geen maximaal aantal bezoekers bepaald die gelijktijdig in het plangebied aanwezig mogen zijn. Tijdens evenementen en verhuur van ruimten zou dat aantal best boven de 4000 bezoekers op een dag kunnen liggen, althans de regels laten die aantallen vrij.

Tijdens de verhuur van ruimten op commerciële basis en het sluiten van huwelijken met recepties, zal de situatie niet vergelijkbaar zijn met de normale bedrijfssituatie. Het aantal bezoekers zal beduidend hoger zijn en daarmee ook de parkeerbehoefte en het geluid en indirecte hinder. Het plan en de regels voorzien hier niet in, waardoor géén sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Zo derhalve het aantal bezoekers al vast zou staan én de parkeerbehoefte, is niet duidelijk en niet gegarandeerd alwaar geparkeerd kan worden op eigen terrein en/of andermans terrein, buiten de eigen benodigde plaatsen.

7. Evenementen

De maximaal drie evenementen mogen volgens het bestemmingsplan plaatsvinden in en buiten de gebouwen op een oppervlakte van circa 1 hectare, gedurende 15 dagen per evenement met 3000 bezoekers per evenement. In deze brief is al op andere plaatsen het een en ander over evenementen vermeld, waardoor herhaling van aspecten kan voor komen.

Volgens de begripsbepaling in het bestemmingsplan gaat het om een- of meerdaagse evenementen zoals lezingen, muziek, theater en films in de open lucht. Hoeveel bezoekers zijn er dan maximaal aanwezig op een piekmoment in combinatie met de openstelling van de overige activiteiten in en op het complex? Volgens de regels is het mogelijk een dergelijk evenement op één dag te organiseren en zijn er dan 3000 bezoekers toegestaan en dat kan zelfs 3 maal per jaar! Op dergelijke momenten zijn er slechts circa 60 parkeerplaatsen elders voorhanden (Mondo Verde en Overste Hof)!

De te houden evenementen zijn gerangschikt aan de hand van de beleidsnota evenementen Landgraaf en het betreft op grond daarvan volgens het plan evenementen in de laagste categorie. Ook dergelijke evenementen kunnen gepaard gaan met geluidsproductie. Hoewel er geen woonfunctie binnen Mondo Verde bestaat, dient een conclusie getrokken te worden op grond van alle feiten. Over geluid/muziekproductie en de tijdstippen van de evenementen al of niet met muziek is onvoldoende bekend. Ook de gebruikmaking van de zogenaamde 12 dagen regeling is niet beschreven. Op grond van jurisprudentie dient de informatie ten aanzien van evenementen echter ruim te worden verstrekt en dienen evenementen toereikend in het bestemmingsplan te zijn geformuleerd en verankerd.

Het aantal bezoekers van 3000 per evenement en de mogelijke duur van elk evenement (ook één dag van 3000 bezoekers is mogelijk!) is niet in lijn met andere evenementen in de omgeving. Bekend is dat de druk van het gelijktijdig organiseren van evenementen in deze omgeving al dusdanig hoog is dat evenementen waarschijnlijk moeten worden afgezegd vanwege handhaving en openbare orde en veiligheid.

Mondo Verde heeft voor haar evenementen bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2013 een veel lager maximaal aantal bezoekers opgelegd gekregen, ook voor evenementen zonder muziek buiten, en tevens zijn zonder ontheffing alleen evenementen in de gebouwen toegestaan, ook zónder dat er sprake is van geluidproductie! Bovendien is de tijdsduur beperkt tot 2 dagen per evenement! Het toestaan van evenementen in voorliggend plan in deze omgeving is buiten proportie, staat niet in verhouding tot de reeds toegestane evenementen in de omgeving, met name Mondo Verde, beperkt de mogelijkheden voor anderen in belangrijke mate en wijkt af van het vigerend beleid. In het plan Gravenrode was een evenement alleen toegestaan bij het kampeerterrein.

Onvoldoende is onderzocht welke effecten optreden door het toestaan van nieuwe en nog meer evenementen in deze omgeving en onvoldoende is onderbouwd waarom nog meer en grotere evenementen toegestaan kunnen worden. In deze omgeving met overwegend (goudgroene) natuur passen géén evenementen van een dergelijke omvang, tijdsduur en soort. Het ligt niet voor de hand, past niet in het beleid en is niet wenselijk om de mogelijkheden in dit gebied en in de natuur uit te

breiden. Over het ontbreken van parkeercapaciteit wordt hier verwezen naar het desbetreffende hoofdstuk.

Het sluiten van huwelijken, gevolgd door recepties, al of niet met muziek. Zijn dit structurele activiteiten of is dat commercieel verhuur van ruimten? Zijn dit evenementen en zijn voldoende parkeerplaatsen voorhanden, ook voor personeel tijdens de activiteiten?

8. Geluid.

Onvoldoende is onderzoek gedaan naar geluid voor de structurele en incidentele activiteiten. De bijgevoegde onderbouwing beantwoord onvoldoende de vragen over geluid. In wezen moeten er drie vragen beantwoord worden:

- Hoe verhouden de plannen zich tot omliggende zoneplichtige geluidbronnen?
- Is op de onderzoekslocatie sprake van een goed woon- en leefklimaat?
- Doen de plannen inbreuk op de rechten van omliggende bedrijven?

De onderbouwing laat al deze vragen helaas zo goed als onbeantwoord.

In eerste instantie kan voor beantwoording van de vragen worden gekeken naar de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor wat betreft zoneplichtige bronnen wordt enkel gekeken naar IT Dentgenbach. Over bijvoorbeeld omliggende zoneplichtige wegen (of andere zoneplichtige bronnen) wordt nergens gesproken. Ook over eventuele cumulatie van de diverse omliggende bronnen wordt nergens gesproken.

Het geluid is voor cliënt relevant voor de vraag of er sprake is van inbreuk op de (geluid)rechten van MV. Men stelt dat de geluidrechten niet worden aangetast omdat het gebouw en de situering van het pand (toetspunt 2) niet verandert. Dit toetspunt ligt echter op Strijhagenmolenweg 1 en niet op het kasteel. Het betreft dus een heel ander gebouw.

In het kader van eerder onderzoek uit 2015 bij Mondo Verde is op verzoek van de gemeente wel een toetspunt gelegd op het kasteel (rapport 2015, toetspunt R03 en R04). Indien de hoeve nu verandert in een geluidgevoelige bestemming doet dit dus wel degelijk inbreuk op de geluidruimte van MV. Het is overigens nog de vraag of deze toetspunten formeel nog gelden. Bij een toevoeging van een woning gelden niettemin de gevels op de woning.

Argumenten op het gebied van bijvoorbeeld milieu en veiligheid komen in principe pas aan de orde bij de omgevingsvergunning. Een bestemming moet echter wel haalbaar zijn binnen de bestaande wet en regelgeving en het geldende beleid. Zo kunnen algemene milieuaspecten zoals het rekening houden met natuurgebieden ten opzichte van de geplande bestemmingen in de omgeving wel aan de orde komen bij de toetsing van een bestemmingsplan. Ook kunnen in sommige gevallen geluidsnormen een rol spelen.

9. Landschappelijke inpassing.

Het plan biedt in de regels geen waarborg dat de inpassing wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden in de vorm van een voorwaardelijke verplichting en door welke partij?

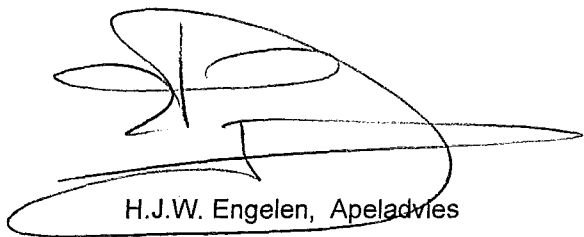
10. Verzoek

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Kasteel Strijthagen. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan niet (ongewijzigd) vast te stellen. Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Indien noodzakelijk wens ik bovenstaande argumenten later verder te onderbouwen c.q. aan te vullen of toe te lichten.

Indien u over bovenstaande nog vragen heeft kunt u contact met mij opnemen via telefoonnummer 0642617410. Ik zie uw reactie graag met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



H.J.W. Engelen, Apeladvies

Machtiging van een ander om namens hem een bezwaarschrift of een beroepschrift in te dienen

M A C H T I G I N G

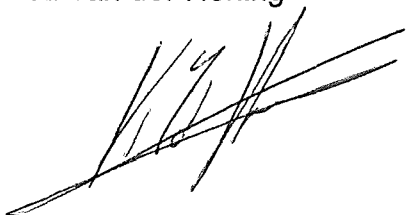
Ondergetekende, de heer K. van der Honing, optredende als bestuurder van K. van der Honing Beheer B.V. (kortweg Wereldtuinen Mondo Verde), Groene Wereld 10 te Landgraaf, machtigt hierbij:

De heer H.J.W. Engelen, Advies- en projectbureau Engelen Limburg (Apeladvies) gevestigd te 5961GA Horst, Gasthuisstraat 69,

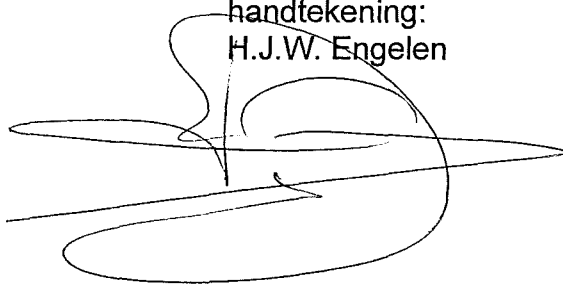
om namens hem aanvragen in te dienen en zienswijze/bezwaar/beroep aan te tekenen tegen besluiten van het college van burgemeester en wethouders van Landgraaf inzake omgevingsvergunningen, bestemmingsplannen, vergunningen, ontheffingen en legeskosten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, Omgevingswet, Activiteitenbesluit, Wabo en gemeentelijke verordeningen en/of de daarmee verband houdende besluiten Wereldtuinen Mondo Verde betreffend,

Landgraaf, 19 juli 2016,

Handtekening:
K. van der Honing

A handwritten signature consisting of several sharp, intersecting diagonal strokes.

handtekening:
H.J.W. Engelen

A handwritten signature featuring a large, stylized 'E' with a horizontal line extending to the right and a loop at the bottom.