

Van: Geert van Lankveld [mailto:G.vanLankveld@waterschaplimburg.nl]

Verzonden: dinsdag 23 juni 2020 13:07

Aan: VDL Info <info@voerendaal.nl>

Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan Kasteel Puth

Geachte heer/mevrouw,

Het voorontwerp van het bestemmingsplan "kasteel Puth" is recent bekend gemaakt. In dit plan is in de waterparagraaf aangegeven dat geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd en dat hierdoor geen watertoets behoeft te worden ingediend bij het waterschap. In het plan worden echter wel parkeerplaatsen bestemd. Of dit bestaande of nieuwe parkeerplaatsen zijn is mij niet helemaal duidelijk. Indien dit nieuwe parkeerplaatsen zijn die (semi-)verhard worden speelt water een rol. Het hemelwater dat valt dient op eigen terrein geborgen en geïnfiltreerd te worden. Het waterschap gaat hierbij uit van regenbui van 100 mm in 24 uur. Voor zover het nieuwe parkeerplaatsen betreft verzoek u in de waterparagraaf op te nemen hoe met het overtollig hemelwater wordt omgegaan.

Met vriendelijke groet,

Geert van Lankveld

Adviseur vergunningen en plantoetsing

+31 615834756



met de omgeving, voor de omgeving



Van: Kromhout, Jelle <jw.kromhout@prvlimburg.nl>

Verzonden: donderdag 17 september 2020 12:34

Aan: Mevis, Martijn (Voerendaal) <Martijn.Mevis@voerendaal.nl>

Onderwerp: RE: Overleg VO BP Kasteel Puth e.o.

Beste Martijn,

Vlak voor onze vakantieperiode hebben we in het kader van de beoogde bestemmingsplanwijziging voor het landgoed Kasteel Puth e.o. te Voerendaal de projectlocatie bezocht en met initiatiefnemer en adviseur gesproken. Zoals toen aangegeven ben ik ook enthousiast over het plan, te meer omdat een ontwikkeling wordt nagestreefd die het historische complex toekomstbestendig en beleefbaar maakt. Daarbij heb ik wel enkele provinciale aandachtspunten genoemd, waar ik in onderstaande mail reeds een voorschot op heb genomen. Hier vul ik in deze mail graag op aan.

Vrijetijdseconomie

Ik begreep van mijn VTE-collega's dat het plan in de tussentijd zoals verzocht is ingediend ter subregionale afstemming in de ambtelijke themagroep vrijetijdseconomie Zuid-Limburg op 2 september, maar dat toen is geconcludeerd dat op basis van de daar voorliggende informatie er geen oordeel gevormd kon worden. Het verzoek is om de casus nader te onderbouwen en deze dan opnieuw aan te bieden. Omdat er bij ons locatiebezoek mondeling al het een en ander is toegelicht, vertrouw ik er op dat het ook lukt om dit op papier te zetten.

Het gaat daarbij om aanvullende onderbouwing voor wat betreft de dagrecreatieve (mogelijke uitbreiding golfbaan) en de diverse verblijfsrecreatieve elementen. Om het initiatief te kunnen beoordelen is er voor de ambtelijke themagroep vrijetijdseconomie Zuid-Limburg een uitwerking van het initiatief nodig door middel van een (korte en lange-termijn) bedrijfsontwikkelingsplan voor het geheel, met daarin specifiek onderdelen voor zowel het dagrecreatieve als het verblijfsrecreatieve deel. Daarbij dient ook duidelijk te worden hoe het gehele initiatief geëxploiteerd c.q. beheerd gaat worden. Zijn het losse onderdelen van samenwerkende ondernemers of is het één geheel? Hoe is continuïteit geborgd als een partij stopt? Hoe is de samenhang met de exploitatie van de huidige golfbaan? Uit de ingediende onderbouwing bleek nog geen duidelijke visie op de verblijfsrecreatie qua type voorzieningen, doelgroep, prijsklasse, wijze van exploitatie etc. Er wordt nu vanuit gegaan dat er vraag is en dat het wel goed komt. Een betere onderbouwing is nodig. Dit omdat de markt voor verblijfsrecreatie een verdringsmarkt is en het risico bestaat op bijvoorbeeld het ontstaan van leegstand elders.

Het werd de themagroep ook niet duidelijk hoe het precies zit met de uitbreiding van de golfbaan. Waar hangt dat van af? Wat is de tijdsplanning? Is de uitbreiding realistisch als naar de golfmarkt wordt gekeken? Hoe zit het met concurrerende ondernemingen? Een onderbouwing is nodig.

Voor de onderdelen die indirect middels de wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt geldt dat in de afwegingsaspecten geen voorbehoud wordt gemaakt ten aanzien van regionale afstemming van het vrijetijdseconomische aspect. Zo is voor het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid niet nodig om de marktvraag aan te tonen. Dit maakt dat de indirecte mogelijkheden van het bestemmingsplan (vanuit wijzigingsbevoegdheid) ook nu al moeten worden meegenomen in de regionale afstemming. Dit geldt ook voor de onderdelen met slaapplekken die dan onder de ondergrens vallen. Zie de notitie regionale afspraken die achteraan bijgevoegd formulier is te vinden. Meer informatie hierover is binnen de gemeente op te vragen bij Mary van Rossenberg (voormalig voorzitter van de themagroep vrijetijdseconomie Zuid-Limburg).

Een hulpmiddel om de onderbouwing toereikend te krijgen, is het formulier voor regionale afstemming (zie bijlage). Dit formulier dient door de gemeente te worden ingevuld op basis van onder meer een bedrijfsontwikkelingsplan van de initiatiefnemer. In de toelichtende blokken is uitgebreid aangegeven welke informatie vereist is. Die dient in het formulier opgenomen te worden. Indien noodzakelijk kunnen bijlagen worden toegevoegd.

Natuur

In het plan wordt ook een ambitie voor natuurontwikkeling benoemd. Het gaat daarbij onder meer om het realiseren van circa 20 hectare nieuwe natuur en de aanleg van robuustere verbindingen van de beekdalen. Beoogd wordt de aanleg van o.a. kruiden- en faunairijk graslandlanden, een haagbeuken- en essenbos, en een hoogstamboomgaard. Onduidelijk is in hoeverre deze ambitie realistisch is en daadwerkelijk uitgevoerd gaat worden. Welke

voorwaarden kleven aan het realiseren van deze natuurambitie? Gesuggereerd wordt dat de verblijfsrecreatie zoveel gaat opleveren dat het rendement geïnvesteerd kan worden in behoud van cultuurhistorie en ontwikkeling van natuur. Is dat realistisch? Daarnaast wordt aangegeven dat er op 1 december 2016 een wijzigingsverzoek van het Provinciale Natuurbeheerplan Limburg ingediend is. Echter, dit verzoek is in twee opeenvolgende jaren in 2018 en 2019 in behandeling genomen en beide jaren niet gehonoreerd. Vanuit de Natura 2000 doelstellingen en het actieve soortenbeleid is namelijk voor nabijgelegen gebieden geen noodzaak en aanleiding om nieuwe goudgroene natuurzone op die locatie te begrenzen. Dat was toen en is nog steeds een harde voorwaarde om nieuwe hectares te ontwikkelen natuur aan te wijzen. Het nieuw begrenzen van goudgroen betekent dat dezelfde oppervlakte elders er weer afgehaald moet worden om netto dezelfde oppervlakte voor nieuwe natuur te houden. Percelen die op andere locaties al begrensd waren als goudgroen met een lagere natuurwaarde konden niet worden gevonden.

Wat betekent deze constatering voor de haalbaarheid van de natuurdoelen? Zijn de natuurdoelen nog opportuun als er geen subsidie via het Subsiestelsel Natuur en Landschap (SNL) verkregen kan worden? Hoe dan ook is de passage van 2.2.8 'Natuurontwikkeling landgoederen' uit de toelichting achterhaald en is aanpassing gevraagd.

Wonen

In het plan wordt (indirect) aan verschillende percelen de bestemming 'Wonen' toegekend met daarop een functietoekenning 'Verblijfsrecreatie'. Los van de afbakening van die functieaanduiding op de plankaart (zie derde punt in mail hieronder) is het de vraag of voor elk van deze percelen de woonbestemming daadwerkelijk van toepassing is en blijft. Geldt voor alle accommodaties dat de woonfunctie leidend is en de verblijfsrecreatie ondergeschikt is? Als er geen sprake is van regulier wonen, bestem het dan ook niet zo. Immers als het bestemd is als wonen en er vindt geen permanente bewoning plaats, dan telt de woning mee als leegstaande woning in de statistieken. Kortom de bestemming is dan niet conform het gebruik.

Tot zo ver mijn aanvullende reactie. Bij vragen sta ik uiteraard tot je beschikking.

Met vriendelijke groet,

J.W. (Jelle) Kromhout | rayonplanoloog

Cluster Ruimte |

M +31 6 25 77 95 06

E jw.kromhout@prvlimburg.nl

Postadres Postbus 5700 | 6202 MA Maastricht

Bezoekadres Limburglaan 10 | 6229 GA Maastricht

Kijk ook op www.limburg.nl

provincie limburg



Van: Kromhout, Jelle

Verzonden: maandag 17 augustus 2020 18:16

Aan: 'Sjoerd van de Venne'; 'Mevis, Martijn (Voerendaal)'

Onderwerp: RE: Overleg VO BP Kasteel Puth e.o.

Beste Sjoerd, Martijn,

Dank voor het toesturen van de natuurkaart.

Deze heb ik, samen met de rest van het plan, inmiddels uitgezet ter advisering bij mijn collega's van Natuur, Landschap, Wonen, Vrijtijdseconomie.

Voorafgaand aan hun reacties stuur ik, zoals vrijdag afgesproken, alvast mijn eerste (tekstuele) opmerkingen op het plan.

- Bij 2.1.5. staat dezelfde zin tweemaal. 'de bestaande situatie wordt weergegeven adhv Google streetview...'
- Alle kaarten/verbeeldingen zijn slecht leesbaar.
- Waarom is de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' bij de Molenbeekstraat 25 toegekend aan het gehele perceel in plaats van specifiek aan de bebouwing/(het bouwvlak) waarin de verblijfsrecreatie ondergebracht gaat worden?
- Het plan voorziet (op termijn) in een grote toevoeging van slaappleatsen voor de verblijfsrecreatie. Afstemming in subregionaal VTE verband is dan noodzakelijk.
- Het stuk bij 4.3.1. komt verouderd over door de zin '...over enkele jaren van kracht zijnde Omgevingswet'. Eerste zin van het tweede blok loopt niet zo goed.
- Zoals in 4.3.2. al wordt gesteld dient het plan te worden voorgelegd aan en akkoord bevonden door de regionale bestuurscommissie Wonen.
- Er wordt niet gesproken over stikstof, terwijl het Natura 2000-gebied Geleenbeekdal er pal naast gelegen is. Wordt er met een AERIUS-berekening inzichtelijk gemaakt dat de bouw/verbouwingen en gebruiksfase geen negatieve impact heeft op dit gebied?
- Bij 4.2 of 4.3 wordt inzake de toevoeging van Kantoor niet de kaders van de SVREZL benoemd. Het gebouw kent niet de hoofdbestemming Kantoor en de kantoorruimte die binnen de bestaande monumentale bebouwing gerealiseerd is heeft een vloeroppervlak van maximaal 500m². Daarbij zegt SVREZL dat voor dergelijke kleine kantoren via maatwerk plek is en dat dit vrijgesteld is van salderen. In de toelichting van het plan wordt dit echter nog niet zo onderbouwd.

Na mijn vakantie zal ik nogmaals reageren.

Met vriendelijke groet,

J.W. (Jelle) Kromhout | rayonplanoloog

Cluster Ruimte |

M +31 6 25 77 95 06

E jw.kromhout@prvlimburg.nl

Postadres Postbus 5700 | 6202 MA Maastricht

Bezoekadres Limburglaan 10 | 6229 GA Maastricht

Kijk ook op www.limburg.nl

provincie limburg 