



Raadsbesluit

Jaar 2024/07/03/13

Zaaknummer: Z22-030507

Onderwerp: Bestemmingsplan Landgoed Kasteel Aerwinkel

De raad van de gemeente Roerdalen heeft;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 april 2024;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

het volgende besluit genomen:

Besluit:

1. in stemmen met de 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Landgoed Kasteel Aerwinkel' d.d. 8 april 2024;
2. het bestemmingsplan 'Landgoed Kasteel Aerwinkel' getekend op de ondergrond met identificatienummer o_ NL.IMRO.1699.BPPTH2023KASAERWIN-VG01, vast te stellen conform het ontwerpbestemmingsplan - NL.IMRO.1699.BPPTH2023KASAERWIN-OW01 - zoals dat met ingang van 15 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
3. voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 3 juli 2024.

De gemeenteraad van Roerdalen,

De griffier,

mr. M. Heijns-Coenjaerts

De voorzitter,

mr. M.D. de Boer-Beerta





Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z22-030507
Onderwerp:	Bestemmingsplan Landgoed Kasteel Aerwinkel
Datum:	23 april 2024
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen
Gevraagd besluit:	1. in stemmen met de 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Landgoed Kasteel Aerwinkel' d.d. 8 april 2024; 2. het bestemmingsplan 'Landgoed Kasteel Aerwinkel' getekend op de ondergrond met identificatienummer o_NL.IMRO.1699.BPPTH2023KASAERWIN-VG01, vast te stellen conform het ontwerpbestemmingsplan - NL.IMRO.1699.BPPTH2023KASAERWIN-OW01 - zoals dat met ingang van 15 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen; 3. voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
Bijlage(n):	Bijlage 1: raadsbesluit. Bijlage 2: Nota van Zienswijzen. Bijlage 3: bestemmingsplan 'Landgoed Kasteel Aerwinkel' (regels, toelichting en verbeelding).

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Landgoed Kasteel Aerwinkel'.

2. Inleiding

Op 5 december 2023 heeft ons college ingestemd met het starten van de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening om de geldende bestemming van Landgoed Kasteel Aerwinkel te Posterholt op een aantal punten te kunnen herzien. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 15 december 2023 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Uw raad kan nu het bestemmingsplan overeenkomstig het bijgevoegde (concept)raadsvoorstel (zie bijlage 1) en (concept)raadsbesluit (zie bijlage 2) vaststellen.





3. Beslispunten

De raad besluit:

1. in stemmen met de 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Landgoed Kasteel Aerwinkel' d.d. 8 april 2024;
2. het bestemmingsplan 'Landgoed Kasteel Aerwinkel' getekend op de ondergrond met identificatienummer o_NL.IMRO.1699.BPPTH2023KASAERWIN-VG01, vast te stellen conform het ontwerpbestemmingsplan - NL.IMRO.1699.BPPTH2023KASAERWIN-OW01 - zoals dat met ingang van 15 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
3. voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

4. Argumenten

1.1. Om het initiatief mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening' noodzakelijk.

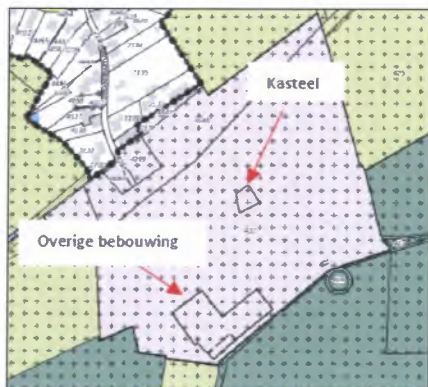
Initiatief

Het voorliggende initiatief beoogt het volgende:

1. het verplaatsen van de woning in het kasteel naar het zuidelijke bouwvlak;
2. de toevoeging van één levensloopbestendige woning binnen de bestaande bebouwing in het zuidelijke bouwvlak;
3. het toevoegen van een bouwvlak op de verbeelding ter plaatse van het bestaande badhuis en de bestaande berging;
4. op de geldende verbeelding heeft het badhuis de functie 'verblijfsrecreatie'. Deze aanduiding ontbreekt in de geldende regels. Dit wordt gerepareerd.

Plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend Posterholt, sectie G, nr. 431 en de percelen kadastraal bekend Sint Odiliënberg, sectie C, nrs. 2141, 4547 en 4548.



www.ruimtelijkeplannen.nl: Aerwinkelallee 1 Posterholt



Toets geldend bestemmingsplan

De locatie van de ontwikkeling ligt in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening'. Voor de locatie geldt de bestemming artikel 17 'Kastelen en landgoederen'. Tevens geldt voor de gehele bestemming de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – aerwinkel'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bestemd voor het behoud en herstel van het kasteel en/of landgoed en het bewonen van Landgoed Kasteel Aerwinkel. Ter plaatse van het noordelijke bouwvlak (het kasteel) is één woning toegestaan. Ter plaatse van het zuidelijke bouwvlak zijn drie woningen toegestaan.

Het verplaatsen van de woning vanuit het kasteel en het toevoegen van een levensloopbestendige woning leidt tot vijf woningen in het zuidelijke bouwvlak. Dit is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk. Ook is een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig voor het toevoegen van een bouwvlak ter plaatse van de bestaande bebouwing (badhuis/berging) en het aanpassen van de regels om verblijfsrecreatie in het badhuis mogelijk te maken.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Landgoed Kasteel Aerwinkel' zijn deze wijzigingen doorgevoerd. Het voornemen wordt verder onderbouwd in het voorliggende bestemmingsplan. Op basis hiervan bestaan er geen bezwaren tegen het initiatief.

2.1 Er is tijdens de zienswijzenperiode één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Kasteel Aerwinkel' heeft vanaf 15 december 2023 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Iedereen kon een zienswijze op het ontwerpplan indienen. Tijdens deze termijn is er één zienswijze binnengekomen. Op hoofdlijnen wordt het volgende in de zienswijze gesteld:

1. Reclamant had een breder buurtoverleg verwacht in het kader van de omgevingsdialoog.
2. De woningen en groepsaccommodatie mogen geen geluidhinder opleveren voor omwonenden en de ecologie.
3. Reclamant ziet graag een voorwaarde gesteld voor wat betreft de verlichting op en de uitstraling ervan rondom het plangebied.
4. Belanghebbenden moeten inspraak hebben op de voorstellen om het landgoed te verbinden met de omgeving.

In de bijgevoegde 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Landgoed Kasteel Aerwinkel' is een standpunt geformuleerd. Overeenkomstig deze Nota wordt uw raad voorgesteld om de zienswijze ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Uit afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening volgt dat de gemeente de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, op de initiatiefnemer dient te verhalen middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten.



Aangezien kostenverhaal hiermee anderszins is verzekerd, is het vaststellen van een exploitatieplan door uw raad niet noodzakelijk.

5. Kanttekeningen

1. Er kan planschade ontstaan door deze bestemmingsplanherziening.

Ten behoeve van het risico op planschade is met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. Eventuele toe te kennen planschadeclaims kunnen hiermee op hem worden afgewenteld.

6. Financiën

1. Kosten opstellen bestemmingsplan

De gehele kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan inclusief de onderzoeken komen voor rekening van initiatiefnemer.

7. Communicatie

De bekendmaking van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt geplaatst in het elektronisch Gemeenteblad, op de gemeentelijke website en in de lokale blaadjes. De bijbehorende stukken liggen verder ter inzage bij de balie van het Servicepunt van de gemeente Roerdalen en zijn digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl, www.omgevingswet.overheid.nl (regels op de kaart) en de gemeentelijke website.

8. Planning en uitvoering

Het vaststellingsbesluit en de bijbehorende stukken zullen overeenkomstig de bekendmaking voor de duur van zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn bestaat voor belanghebbenden en voor hen die tijdig een zienswijze hebben ingediend de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling). Zij die beroep instellen, kunnen gedurende de genoemde termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling. De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de Afdeling.

9. Privacy

Er worden geen persoonsgegevens verwerkt.

10. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Kader:

Het kader wordt gevormd door de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening, de 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050', het bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen'.



11. Bijlagen

Bijlage 1: raadsbesluit.

Bijlage 2: Nota van Zienswijzen.

Bijlage 3: bestemmingsplan 'Landgoed Kasteel Aerwinkel' (regels, toelichting en verbeelding).

Sint Odiliënberg, 23 april 2024

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,

De burgemeester,

J.J.W.M. L'Ortije

mr. M.D. de Boer-Beerta

Nota van Zienswijzen
Bestemmingsplan 'Landgoed Kasteel Aerwinkel'



gemeente roerdalen

8 april 2024

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Kasteel Aerwinkel heeft gedurende zes weken - van vrijdag 15 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 - voor eenieder in ontwerp ter inzage gelegen. In die periode is door 1 reclamant een zienswijze ingediend. De zienswijze is per post ontvangen op 23 januari 2024 en derhalve ontvankelijk.

In deze Nota van Zienswijzen wordt de ingediende zienswijze samengevat. Vervolgens worden het gemeentelijk standpunt en eventuele planaanpassingen weergegeven. De samenvatting van de zienswijze heeft overigens alleen tot doel de leesbaarheid van deze Nota van Zienswijzen te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

Zienswijzen

Samengevatte zienswijze

Reclamant

1. **Buurtoverleg.** In het ontwerpbestemmingsplan staat in paragraaf 6.2:
'Omgevingsdialoog. Er heeft een overleg plaatsgevonden met de omwonenden' wat wordt gepreciseerd als *'Er heeft een overleg plaatsgevonden met drie omwonenden die op minder dan 150 meter afstand van het landgoed wonen. Van het overleg is een gespreksverslag gemaakt. Dit verslag is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.'* Echter, reclamant heeft uitsluitend op persoonlijke titel gesproken en niet namens de buurt. Reclamant heeft ook geen idee wat de buurt er van vindt. Breder overleg met de buurt heeft niet plaatsgevonden, terwijl reclamant dit wel had verwacht.

Standpunt gemeente

Initiatiefnemer is er vrij in op welke wijze de omgevingsdialoog vorm wordt gegeven. Het doel van de omgevingsdialoog is om op voorhand onnodige zienswijzen of beroepen te voorkomen.

2. **Geen geluidhinder.** De voorgestelde woningen en groepsaccommodatie bevinden zich in een klein gebied, dat niet alleen een natuurlijke soortenrijkdom kent, maar ook voor de omwonenden zeer belangrijk is gezien de rust. Daarom wil reclamant dat er strikte voorwaarden worden opgelegd aan de hoeveelheid te produceren geluid en ook de tijdstippen waarbinnen dat gebeurt. De opmerking in tb5 dat *'een mogelijke ondernemer zal zich zeker moeten houden aan de APV'* snijdt geen hout - dat moet iedereen. Waar het nu juist om gaat, is dat aan de voorgestelde activiteit additionele beperkingen worden opgelegd gezien de uitzonderlijke locatie om de rust in het natuurgebied te waarborgen, niet alleen voor de ecologie, maar ook voor de omwonenden en wandelaars. Dit zal moeten gelden zowel voor de commerciële accommodatie als voor de woningen.

Standpunt gemeente

- Regels geldend bestemmingsplan versus (ontwerp)bestemmingsplan

Het plan beoogt het toevoegen van één wooneenheid (levensloopbestendige woning). Het plan beoogt verder een aantal omissies (bouwvlak/functieaanduiding) te corrigeren. Daarmee is er hoofzakelijk sprake van een conserverend bestemmingsplan. De aanpassingen leiden niet tot een zodanige wijziging dat er sprake is van een toename van geluidhinder.

- Geluidhinder omwonenden en wandelaars

Het plangebied is gelegen op gronden die aangewezen zijn als stiltegebied onder de Omgevingsverordening Limburg 2014. Gelet op het feit dat het ontwerpbestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 voor zienswijzen ter inzage is gelegd, blijft deze Omgevingsverordening van toepassing. Uit de Omgevingsverordening volgt dat het gebied een hoog beschermingsniveau tegen geluidhinder toekomt. Dit niveau blijft dus ook bij het nieuwe bestemmingsplan voor het Landgoed van toepassing.

- Geluidhinder ecologie

Onderdeel van het (ontwerp)bestemmingsplan is de “Ecologische quickscan Wet natuurbescherming”. In deze quickscan zijn ook externe effecten (effecten buiten het plangebied) bekeken. Enerzijds is gekeken naar de Natura 2000 gebieden, anderzijds naar het Natuurnetwerk Nederland (NNN) waar het plangebied deels in is gelegen.

Op de meest nabijgelegen Natura 2000 gebieden zijn effecten uitgesloten vanwege de menselijke invloeden in het tussenliggende gebied (drukke verbindingswegen, bebouwing, landbouwgronden).

De bedrijvigheid zal in de toekomst iets toenemen. Deze toename (door de nieuwe functies verblijfsrecreatie en wonen) is echter relatief in verhouding met de huidige bedrijvigheid (wonen, horeca en evenementen). Er wordt geen verstoring van de aanwezige planten- en diersoorten op het landgoed verwacht.

Voor wat betreft het Natuurnetwerk is daarnaast geconstateerd dat de wezenlijke kenmerken en waarden door de ingreep niet worden aangetast. Hierdoor is een nadere toetsing niet noodzakelijk.

3. **Geen lichthinder.** Hetzelfde argument geldt t.a.v. lichthinder ofwel de uitstraling van verlichting van gebouwen naar het natuurgebied. Dat betekent dus geen felle buitenverlichting, geen tuinverlichting etc. . Reclamant heeft het volste vertrouwen in initiatiefneemster, maar reclamant wil dat ook eventuele latere bewoners en/of eigenaren hieraan gebonden zijn. Het gespreksverslag zegt hierover ‘minimale straatverlichting zal nodig zijn bij opening van een restaurant’. Dat begrijpt reclamant, maar reclamants’ reactie gaat ook over de woningen in het gebied. Graag ziet reclamant een voorwaarde gesteld in de trant van ‘er mag maximaal X lux verlichting vallen op de terreinen buiten het perceel’, waarbij X dan in overleg bepaald zou moeten worden.

Standpunt gemeente

Zie punt 2 onder geluidhinder ecologie.

4. **Het ruimere landschap.** In het ontwerp staat: ‘Er liggen kansen om het landgoed (opnieuw) te verbinden met de omgeving. In de onderbouwing worden voorstellen gedaan voor het vergroten van de zichtbaarheid van het landgoed en voor recreatieve routes. Deze voorstellen hebben geen betrekking op het plangebied, maar op het

omliggende gebied dat onderdeel is van de complex historische buitenplaats Aerwinkel.' Belanghebbenden in dat omliggende gebied moeten dus inspraak hebben.

Standpunt gemeente

Deze voorstellen zijn weliswaar benoemd, maar worden met het voorliggende bestemmingsplan planologisch niet mogelijk gemaakt. Of belanghebbenden in het omliggende gebied van het Landgoed inspraak moeten hebben op de benoemde voorstellen is binnen het kader van deze ruimtelijke procedure daarom niet relevant.

Conclusie

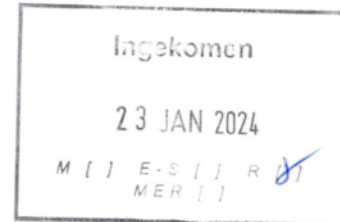
Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

ZIENSWIJZEN

't Reutje, 22 januari 2024

De gemeenteraad van Roerdalen
Sint Odilienberg

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Kasteel Aerwinkel



Geachte raad,

Dit is een zienswijze ingediend op het op 15 december 2023 gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan Kasteel Aerwinkel, NL.IMRO.1669.BPLKASAERWINKEL-OW01.

Als bewoner van 't Reutje draagt het gebied van de Aerwinkel in hoge mate bij aan mijn levensgenot dankzij de prachtige bossen en velden, de rust en de cultuurhistorie. Zo heb ik ook gedurende vele jaren de inspanningen van [REDACTED] van nabij meegemaakt. Ik heb grote waardering voor haar passie en doorzettingsvermogen om de cultuurhistorische waarde van het landgoed te behouden, en te zoeken naar een passende bestemming die dat ook economisch mogelijk maakt.

Op 13 december 2022 heb ik op uitnodiging van [REDACTED] een gesprek gehad, samen met 2 burens, over haar plannen. Op 15 december 2023 vernam ik via een email van *overheid.nl* dat het ontwerp bestemmingsplan vanaf die datum gedurende 6 weken ter inzage ligt om zienswijzen in te dienen.

In annex tb5 vond ik een beknopt verslag van dat gesprek van december 2022. Omdat de plannen toen nog in een vroege fase waren heb ik niet op alle onderdelen van het een jaar later gepubliceerde bestemmingsplan kunnen reageren, en bovendien is het verslag wel zeer beknopt, vandaar dat ik deze zienswijze met u wil delen.

Uitgangspunt voor mij is dat ik de plannen van [REDACTED] kan ondersteunen mits uitgevoerd onder de juiste randvoorwaarden. Aangezien een planwijziging niet persoonsgebonden is, is het ook belangrijk de situatie op de lange termijn in ogenschouw te nemen, wanneer er andere eigenaren zullen zijn die mogelijk minder persoonlijk geïnteresseerd zijn aan de rust en de natuurwaarden van de Aerwinkel.

Graag wil ik vier punten benadrukken.

Buurtoverleg. In het ontwerp bestemmingsplan staat in para 6.2: "Omgevingsdialoog. Er heeft een overleg plaatsgevonden met de omwonenden" wat wordt gepreciseerd als "Er heeft een overleg plaatsgevonden met drie omwonenden die op minder dan 150 meter afstand van het landgoed wonen. Van het overleg is een gespreksverslag gemaakt. Dit verslag is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen." Echter, ik heb uitsluitend op persoonlijke titel gesproken en niet namens de buurt. Ik heb ook geen idee wat de buurt er van vindt. Breder overleg met de buurt heeft niet plaatsgevonden, terwijl ik dat wel verwacht had.

Geen geluidhinder. De voorgestelde woningen en groepsaccommodatie bevinden zich in een klein gebied, dat niet alleen een natuurlijke soortenrijkdom kent, maar ook voor de omwonenden zeer belangrijk is gezien de rust. Daarom wil ik dat er strikte voorwaarden worden opgelegd aan de hoeveelheid te produceren geluid en ook de tijdstippen waarbinnen dat gebeurt. De opmerking in tb5 dat *"een mogelijke ondernemer zal zich zeker moeten houden aan de APV"* snijdt geen hout - dat moeten we allemaal. Waar het nu juist om gaat is dat aan de voorgestelde activiteit additionele beperkingen worden opgelegd gezien de uitzonderlijke locatie om de rust in het natuurgebied te waarborgen, niet alleen voor de ecologie maar ook voor omwonenden en wandelaars. Dit zal moeten gelden zowel voor de commerciële accommodatie als voor de woningen.

Geen lichthinder. Hetzelfde argument geldt t.a.v. lichthinder, ofwel de uitstraling van verlichting van gebouwen naar het natuurgebied. Dat betekent dus geen felle buitenverlichting, geen tuinverlichting etc. Ik heb het volste vertrouwen in [REDACTED] maar ik wil dat ook eventuele latere bewoners en/of eigenaren hieraan gebonden zijn. Het gespreksverslag zegt hierover *"minimale straatverlichting zal nodig zijn bij opening van een restaurant"*. Dat begrijp ik, maar mijn reactie gaat ook over de woningen in het gebied. Graag zie ik een voorwaarde gesteld in de trant van *"er mag maximaal X lux verlichting vallen op de terreinen buiten het perceel"*, waarbij X dan in overleg bepaald zou moeten worden.

Het ruimere landschap. In het ontwerp staat: *"Er liggen ook kansen om het landgoed (opnieuw) te verbinden met de omgeving. In de onderbouwing worden voorstellen gedaan voor het vergroten van de zichtbaarheid van het landgoed en voor recreatieve routes. Deze voorstellen hebben geen betrekking op het plangebied maar op het omliggende gebied dat onderdeel is van de complex historische buitenplaats Aerwinkel."* Belanghebbenden in dat omliggende gebied moeten dus inspraak hebben.

Door het betrekken van de bewoners van 't Reutje en van de burgemeester Gerardsstraat en de stichting Jules Gerards bij de uitwerking van de plannen werken we in de geest van Pierre Cuypers die als filosofie had dat een gebouw in harmonie moest zijn met zijn omgeving.