Verslag omgevingsavond Kasteel Limbricht 21-06-2023 v.1

Beste lezer,

Op 21 juni 2023 is er een informatieavond georganiseerd voor eenieder die geïnteresseerd is in de ontwikkelingen van Kasteel Limbricht, want de initiatiefnemer wil nadrukkelijk de omgeving in de plannen betrekken. Tijdens de bijeenkomst zijn de contouren van het voorgestane bestemmingsplan gepresenteerd, waarbij ook de gemeente Sittard-Geleen aanwezig was. De bijeenkomst had een informatief karakter. De formele procedure (met inspraak) wordt nog opgestart.

In dit verslag geven wij u een terugkoppeling over de besproken onderwerpen tijdens deze avond. Deze worden hieronder toegelicht op basis van de gehanteerde agenda. De presentatie van de avond is als bijlage aan dit verslag toegevoegd.

Aanwezigen

- Er waren ongeveer 50 inwoners van Limbricht en omstreken aanwezig. De inwoners zijn uitgenodigd via de volgende kanalen: Contactblad 't Brönke (weekblad van Limbricht), via email (emailadressen van aanwezigen uit vorige bijeenkomsten), Facebookpagina van Kasteel Limbricht en de website van Kasteel Limbricht. Met deze aanpak is getracht zoveel mogelijk inwoners van Limbricht te bereiken.
- Namens de initiatiefnemer:
  - [redacted] – Moderator
  - [redacted] – Initiatiefnemer
  - [redacted] – Adviseur [redacted] (Volantis)
  - [redacted] – Opsteller bestemmingsplan namens initiatiefnemer (Aelmans)
  - [redacted] – Verslag/presentatie (Volantis)
  - [redacted] – Wethouder gemeente Sittard Geleen
  - [redacted] – Projectleider Bestemmingsplan Kasteel Limbricht eo – gemeente Sittard Geleen

Agenda

1. Toelichting – introductie. Het doel van de avond is informeren.
2. Presentatie van het bestemmingsplan
   a. Achtergrond
      i. Het waarom
      ii. De initiatieven
      iii. Achterliggende 2 jaren – feedback vanuit de klankbordgroep
   b. Toelichting bestemmingsplan
   c. Verdere procedure
3. Vragen en interactie

Notulen

1. Toelichting – introductie

[redacted] gaf het welkomstwoord. Ze gaf aan dat de formele procedure nog niet gestart is en deze bijeenkomst een informatief karakter heeft. Het inspraakmoment (voor inwoners) komt nog aan bod in de formele procedure. Aan het einde van de presentatie is er ruimte voor het stellen van vragen.

2. Presentatie van het bestemmingsplan

a) Achtergrond – het waarom

De heer [redacted] is sinds 2017 de exploitant van Kasteel Limbricht. Dit bijzondere kasteel heeft een rijke geschiedenis, en [redacted] wil het nieuw leven inblazen na de coronaperiode, om deze historische locatie in Limbricht te behouden. Hiervoor is een visie opgesteld die zich richt op het behoud van de attractiviteit van het kasteel, waarbij er ook ruimte is voor nieuwe ideeën die aansluiten bij de

behoeften en flexibiliteit bieden. Er is oog voor de (cultuur)historie van het gehele ensemble, bestaande uit het kasteel zelf, de gebouwen rond de Platz en het gebied aan de overkant van het kasteel. Het doel is om deze locaties met elkaar te verbinden en de elementen te versterken, om een evenwichtige en harmonieuze combinatie te creëren – dat met elkaar in balans is.

a) Achtergrond – De initiatieven

Om de visie te bewerkstelligen, zijn er een aantal initiatieven:

- De kwaliteit van het kasteel is verbeterd en er wordt gewerkt aan verduurzaming. Daarbij heeft het kasteel een minibrouwerij, worden er workshops gegeven, is het mogelijk om te vergaderen in de burcht, zijn er Bed & Breakfast locaties en worden er besloten en niet-besloten evenementen georganiseerd.
- Voor de locatie Platz 1 in Limbricht is het initiatief om een minihotel met kantoor voor de medewerkers van het kasteel te maken.
- Aan de overzijde van de Allee is het plan om een landschapspark genaamd de Lemborgh in te richten, dat als ensemble samen met het kasteel gebruikt zal worden.
- Als laatste staat de aanleg van een parkeerterrein op de agenda, wat als erg belangrijk en noodzakelijk wordt beschouwd. Het doel van dit parkeerterrein is om gedeeld gebruik mogelijk te maken, zodat zowel de inwoners van Limbricht als de gasten van de Platz en de medewerkers kunnen parkeren. Het streven is om randvoorwaarden te scheppen voor het autoluw maken van de Platz, een wens die wordt gedeeld door bepaalde leden van de klankbordgroep. In plaats van parkeerplekken op de Platz zelf, is het plan om een parkeerterrein aan de andere kant van het spoor te realiseren.

Geluid
Er is inmiddels gestart met het verduurzamen van het kasteel. Enerzijds door de hoge energieprijzen, maar anderzijds ook om geluidsuitstraling naar de omgeving te verminderen. Voorheen is door geluidmetingen aangetoond dat de geluiduitstraling naar de omgeving net boven de grenswaarden van regelgeving bevond. De feestzalen zijn in de afgelopen weken thermisch en akoestisch geïsoleerd. Voor de maatregelen en na de maatregelen zijn geluidmetingen gedaan, om het effect van de maatregelen te meten. Uit de metingen is gebleken dat de isolatiemaatregelen goed zijn uitgevoerd en de geluiduitstraling nu binnen de regelgeving valt.

Landschapspark de Lemborgh - parkeren
In de presentatie (zie bijlage) kan op slide 10 de plattegrond van de situatie gezien worden. Op het landschapspark de Lemborgh zijn diverse profielen van paden en wegen met daartussen vakken te zien. Het is de bedoeling dat het uitgroeit tot een park met veel groen, recreatie en activiteiten in de buitenlucht. Het parkeren is ook indicatief ingetekend. Vanuit de klankbordgroep is parkeren als een belangrijk aandachtspunt naar boven gekomen. In eerste instantie is het plan om de parkeerplaats bij de tennisclub uit te breiden met ongeveer 110 parkeerplaatsen. Deze extra parkeerplaatsen valt binnen de parkeernormen van de gemeente Sittard-Geleen. Echter laat bij een grootschalig evenement de praktijk uitwijzen dat dit niet voldoende is, daarom is het plan om een overloopparkeerplaats realiseren op de Lemborgh - richting het bos (met een bruine markering en P aangegeven op de afbeelding in de presentatie, slide 10). Dit wordt gedaan om de verkeersoverlast naar het dorp te minimaliseren. Daarnaast is er het plan om aan de onderzijde van de kaart, bij de dorpskern van Limbricht op het terrein van de Lemborgh, een extra parkeerplaats te realiseren. Voor de medewerkers van het kasteel en de gasten van de B&B op de Platz. Er worden momenteel gesprekken gevoerd met de gemeente om te kijken of er op deze locatie een ontsluiting naar de kern van Limbricht gemaakt kan worden, waardoor parkeren op de Platz niet langer mogelijk of geminimaliseerd wordt. Dit sluit aan bij de wensen van bepaalde leden van de klankbordgroep. De beoogde locatie biedt ruimte voor ongeveer 60 extra parkeerplaatsen. In het bestemmingsplan zal deze locatie dan worden vastgelegd met de bestemming 'parkeren'. Op deze manier kan worden voorzien in de parkeerbehoefte die er ontstaat.

Gebouw op de Lemborgh
De wens bestaat om op het terrein van de Lemborgh een gebouw te realiseren. Binnen de kern van Limbricht zijn verschillende initiatieven besproken. Eén idee is de ontwikkeling van een

gemeenschapshuis op de Lemborgh, maar het zou ook een eigen gebouw ten dienste van de activiteiten op het landschapspark kunnen zijn. Het zou bijvoorbeeld gebruikt kunnen worden voor binnen vergaderingen bij slecht weer of voor afscheidsdiensten, waardoor men toch in verbinding blijft met de natuur. Het gebouw is niet bedoeld voor houseparty's en er zullen geen dj's aanwezig zijn.

In de presentatie worden op slide 11 schetsen van het gebouw getoond. Daarbij wordt opgemerkt dat deze schetsen niet de definitieve weergave zijn van hoe het gebouw er daadwerkelijk uit zal zien. Indien er een gebouw wordt gerealiseerd, zal het akoestisch goed geïsoleerd worden en minimale of geen openingen hebben naar de dorpskern en de bewoners van het woonwagenkamp.

Evenementen
Op Kasteel Limbricht worden momenteel diverse evenementen georganiseerd, waaronder de bekende Spik & Span avonden. Volgens het huidige bestemmingsplan is het aantal toegestane evenementendagen beperkt tot 3 dagen, inclusief de op- en afbouw. Het plan is om dit aantal dagen uit te breiden, en dat is met de klankbordgroep geventileerd. Volgens de milieuwetgeving is het in principe mogelijk om 12 keer af te wijken van de reguliere regels. Echter, het plan van aanpak is om een maximaal aantal van 6 grote evenementen op te nemen in het bestemmingsplan. Daarnaast wil men de mogelijkheid behouden om middelgrote evenementen te organiseren zonder versterkte muziek, zoals theatervoorstellingen of bioscoopavonden, en kleine evenementen zoals rommelmarkten of wandeltochten. Deze evenementen worden onderverdeeld in 3 categorieën, waarbij elk een maximum aantal dagen krijgt dat wordt vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan.

<u>a) Achtergrond – Achterliggende 2 jaren – feedback vanuit de klankbordgroep</u>
Twee jaar geleden is er een eerste bijeenkomst geweest, waar iedereen uit Limbricht voor uitgenodigd was. Destijds is gevraagd of er mensen zijn die mee willen denken over de verdere planvorming. Degene die zich aangemeld hebben, werden de leden van de klankbordgroep. Ze spreken niet namens Limbricht, maar uit persoonlijke titel. De afgelopen twee jaar hebben zij feedback gegeven op de plannen

Vanuit de klankbordgroep is aangegeven dat men in juridische stukken vastgelegd wil hebben welke activiteiten wel en niet uitgevoerd mogen worden op landschapspark de Lemborgh. Zo willen ze bijvoorbeeld niet dat er een camping of Tiny houses gevestigd worden. Omdat daar onvoldoende draagvlak voor is binnen de gemeente, worden deze activiteiten uitgesloten.

Wat wel mogelijk wordt op de Lemborgh is bijvoorbeeld rouwen, trouwen, fotoshoots in het landschapspark, een ceremonie en borrel. Nadrukkelijk wordt toegelicht dat het feest, van bijvoorbeeld een bruiloft, niet gehouden wordt op de Lemborgh maar op het kasteel. Elementen als sport en spel worden op het terrein uitgeoefend, echter zijn mechanische sporten als padel of schieten hiervan uitgesloten, omdat dit te veel geluid kan veroorzaken. Natuureducatie, workshops, teambuilding, vergaderen in de open lucht, wandelen en recreëren is met dit plan straks allemaal mogelijk. Het zijn bijeenkomsten van personen, zonder een luidruchtig karakter. Het terrein wordt ook open gesteld voor bezoekers en dus ook inwoners van Limbricht, om er doorheen te lopen. Op het terrein worden geen toiletgebouwen of andere vaste gebouwen neergezet (uitgezonderd van het mogelijk nog te realiseren multifunctionele gebouw). Wel zullen er tijdelijke bouwwerken, zoals een stretchtent, neergezet worden. Het aspect groen zal altijd de overhand blijven houden in landschapspark de Lemborgh: lekker met elkaar bezig zijn in de natuur is het doel. In de presentatie is in tabelvorm weergegeven welke activiteiten wel en niet zijn toegestaan, raadpleeg daarvoor slide 14 en 15. Deze tabel wordt, na definitieve afstemming met de gemeente, opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Naast de eerder genoemde activiteiten is er ook het plan om grootschalige evenementen te organiseren op de Lemborgh. Deze evenementen zullen volledig achteraan op het terrein plaatsvinden, in de richting van de Rijksweg, om de geluidsoverlast naar het dorp zo veel mogelijk te beperken. Bij de indeling van het evenement zal specifiek rekening worden gehouden met het geluid dat naar de omwonenden kan uitstralen. Het totale aantal evenementen op de Lemborgh zal vallen onder dezelfde regels als de grootschalige evenementen op het kasteel, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. Het plan is om in totaal 6 grootschalige evenementen te organiseren, dat houdt in: 6 op het kasteel **of** 6 op de Lemborgh **of** een combinatie van beide met een maximum van 6. Het zullen in totaal dus nooit meer dan 6 grootschalige evenementen worden, tezamen op beide locaties.

Met het nieuwe bestemmingsplan en de ontwikkeling van de Lemborgh wil men ook aandacht besteden aan de fietsveiligheid van de Allee, het autovrij maken van de Platz, en de parkeergelegenheid en de route voor bussen. De initiatiefnemer van het kasteel is bereid om hier op een constructieve manier aan mee te werken.

b) Toelichting bestemmingsplan
Allereerst wordt aan de aanwezigen uitgelegd wat de juridische betekenis is van een bestemmingsplan. De definitie is terug te vinden op slide 17 van de presentatie. In het bestemmingsplan liggen kaders vast. Het bestaat uit drie elementen: regels, verbeelding (kaart) en toelichting. De initiatieven die hierboven zijn toegelicht, passen niet binnen het huidige bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan bestaat uit twee plannen: (1) de omgeving van de Platz en (2) het kasteel en omgeving. Een aantal activiteiten sluiten niet aan bij de omschrijving van het bestemmingsplan. Het parkeren bij de tennisclub heeft de bestemming sport, terwijl dit niet past bij het feitelijke verbruik van de openbare parkeerplaats. Het plan is om deze parkeerplaats uit te breiden en in het bestemmingsplan met functie parkeren vast te leggen.

De overkant van de weg, de Lemborgh, heeft de functie agrarisch en intensieve veehouderij. Dat past ook niet bij het landschapspark en het multifunctionele gebouw.

Afwijken van het bestemmingsplan kan met de procedure ‘omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan’. Echter gaat er op veel locaties afgeweken worden van het bestemmingsplan en daarom is in overleg met de gemeente besloten dat die procedure niet zinvol is. Er is besloten om een nieuw bestemmingsplan te maken, waarin kaders voor de komende tien jaar geschept worden en alle zaken die nu afwijken van het bestemmingsplan, geregeld worden in het nieuwe plan.

Voor het terrein aan de overkant, de Lemborgh, ligt nu reeds in het huidige bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid, daarmee is destijds reeds voorgesorteerd op een inrichting gerelateerd aan het kasteel. Het college B&W mag deze bestemming wijzigen naar groen, als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan (zie slide 20). In feite voldoet het aan de gestelde voorwaarden. Voorbereidende werkzaamheden zijn hiervoor gedaan en een nadere uitwerking en besluit van de gemeente moet nog uitwijzen of de wijzigingsbehoefte in gang gezet wordt.

Randvoorwaarden nieuw bestemmingsplan
Door de partij Aelmans is het bestemmingsplan verder uitgewerkt en hierin staan ook regels waar de initiatiefnemer zich aan moet houden. Uiteindelijk moet het een goed woon- en leefklimaat (voor omwonenden) garanderen. Ook horende en opgehaald hebbende wat de klankbordgroep aangegeven heeft, moet het nieuwe bestemmingsplan het volgende bewerkstellingen: (1) uitsluiten van activiteiten die niet wenselijk zijn, (2) maximeren van evenementen, (3) reguleren van parkeren en de verkeersafwikkeling en (4) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat omtrent geluid.

Om de randvoorwaarden te bewerkstelligen, zijn specifieke gebruiksregels voor het bestemmingsplan opgesteld. Zie als voorbeeld slide 23. Daarmee wordt de initiatiefnemer een aantal beperkingen opgelegd, om de omwonenden en omgeving te beschermen tegen zaken die niet wenselijk zijn voor hen – zoals afgesproken is met elkaar. Zo zijn ook de drie categorieën evenementen verder uitgewerkt met regels, zie daarvoor slide 24 en 25 van de presentatie.

Bezoekersaantallen
Een uitvoerige analyse op het aantal extra bezoekers die er gaan komen omwille het landschapspark de Lemborgh is uitgevoerd. Dit is gedaan voor de verkeersafwikkeling. Ook worden er op de Allee momenteel verkeerstellingen gedaan. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel motorvoertuigen van inwoners en bezoekers over de Allee rijden. Dat onderzoek is nog niet afgerond. Eind week 25 worden daarvan de resultaten verwacht. Echter laten de eerste resultaten inzien dat de verkeersafwikkeling goed kan plaatsvinden in het nieuwe bestemmingsplan.

Geluid
Geluid op het kasteel is eerder in dit verslag toegelicht. Van het toekomstige multifunctionele gebouw op de Lemborgh is een geluidsanalyse gedaan. Na het akoestisch goed isoleren van dit gebouw, wordt binnen de normen van geluid gebleven. Ook voor het minihotel en het kantoor van de Platz is

een akoestisch model opgezet, in verband met het geluid van warmtepompen. Daarnaast is het openbaar parkeerterrein eveneens gemodelleerd.

Als de vier analyses afzonderlijk van elkaar beoordeeld worden, dan voldoet het binnen de gestelde geluidsnormen. Omdat één nieuw bestemmingsplan aangevraagd wordt, moet ook bekeken worden of het voldoet als ze alle vier samen beschouwd worden. Ook dan blijft het geluid binnen de geldende richtwaarden. Deze resultaten geven vertrouwen in de toekomst, dat de inwoners een aanvaardbaar en goed leefklimaat blijven behouden.

Het bestemmingsplan
Op slide 29 is het bestemmingsplan weergegeven, dat nog met de gemeente afgestemd moet worden. In de legenda is aangegeven welke bestemmingen er komen. Kort gezegd:

- De Platz wordt bestemming horeca.
- Het kasteel blijft bestemming horeca, maar wordt verruimd voor de mini-brouwerij en het wordt toegestaan om tijdelijke bouwwerken, zoals een buitenbar of kraampje, op het buitenterrein toe te staan.
- De Lemborgh krijgt bestemming groen, dubbelbestemming parkeren en het bouwvlak – wat nu ook in het huidige bestemmingsplan van dit terrein zit – blijft ook in het nieuwe bestemmingsplan staan voor het multifunctionele gebouw. Dit gebouw krijgt horeca bestemming 4 op het bouwvlak en tijdelijke bouwwerken voor o.a. stretchtenten worden toegestaan. Ook zit er een dubbelbestemming archeologie op, wat nog een aandachtspunt is waarmee we aan de slag zijn. Volgens de theorie heeft het terrein een lage archeologische waarde. Echter zal door onderzoeken die er gedaan zijn, de waarde hoger worden. Dat vergt aandacht bij het uitwerken van de fysieke werkzaamheden. Over archeologie worden met de gemeente nog gesprekken gevoerd.

c) Achtergrond – Verdere procedure
Stap voor stap is het plan aan de aanwezigen toegelicht. Het plan zoals gepresenteerd gaat aangevraagd worden in een nieuw bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe activiteiten, nieuwe gebouwen of andere zaken meer toegevoegd aan het plan: dit is het plan.

De afgelopen twee jaar is feedback opgehaald van de klankbordgroep en verwerkt in de plannen. De laatste bijeenkomst was de boodschap van hen duidelijk: maak het plan af en vertel Limbricht wat het wordt, want wij zijn nu wel uitgepraat. Ze waren toe aan duidelijkheid en het definitief maken van het plan. Met deze bijeenkomst is hier gehoor aan gegeven.

Het plan is echter nog geen werkelijkheid. Daar moet nog een bestemmingsplan procedure voor gevolgd worden. In slide 31 is de planning van deze procedure weergegeven. Het plan moet nog verder afgestemd worden met de gemeente. Na instemming van de gemeente en akkoord van het college, wordt er het voorontwerp bestemmingsplan gemaakt. Er volgt dan een periode van 6 weken voor inspraak. Er zal dan ook een inloopmiddag of -avond georganiseerd worden, waarin omwonenden vragen kunnen stellen. De gemeente, de initiatiefnemer [redacted] en zijn team zullen aanwezig zijn voor het beantwoorden van vragen. Hiervoor wordt later nog een uitnodiging verstuurd. Daarnaast wordt nog toegelicht dat een bedrijf of organisatie geen bestemmingsplan kan opstellen, dat kan alleen een gemeente.

Vervolgens zal alle feedback verwerkt worden en behandeld door het B&W. Wanneer er een goed plan ligt, wordt er een ontwerp bestemmingsplan gemaakt. Er wordt verwacht dit in november/december 2023 te kunnen publiceren. Tegen dat plan kan eenieder zienswijzen indienen. Uiteindelijk moet dit leiden tot een definitief plan waarin de zienswijzen worden gewogen en de gemeente haar mening geeft. Daarna komt er een definitief bestemmingsplan. Er wordt uitgelegd dat dit een lange procedure betreft.

3. Vragen en interactie
Aan het einde van de presentatie was er voldoende ruimte voor alle aanwezigen om vragen en antwoorden te stellen. [redacted] zorgde dat iedereen aan het woord kwam en gehoord werd. De vragen en antwoorden zijn hieronder opgesomd.

1. Wat is de rol en het doel van de klankbordgroep?
   Twee jaar geleden is er een eerste bijeenkomst geweest, waar iedereen uit Limbricht voor uitgenodigd was. Destijds is gevraagd of er mensen zijn die mee willen denken over de verdere planvorming. Degene die zich aangemeld hebben, werden de leden van de klankbordgroep. Ze spreken niet namens Limbricht, maar uit persoonlijke titel. Dit is ook geen formele status en die rol willen zij zich niet aanmeten. De afgelopen twee jaar hebben zij feedback gegeven op de plannen.
2. Er wordt gesproken over isolatie binnen in het kasteel, maar wat wordt er gedaan aan de geluiduitstraling buiten bij evenementen?
   Het enige dat we buiten (kunnen) doen, is het zo optimaal mogelijk plaatsen van het podium en de speakers. Om die reden beperken we het aantal grote evenementen ook tot 6 keer per jaar.
3. De padelclub gaat in leden verdubbelen en geeft ook evenementen. Zijn er straks wel genoeg parkeerplaatsen?
   Bij het team is bekend dat de padelclub gaat uitbreiden. Na aanleg had er door de padelclub een compensatie in aantal parkeerplaatsen moeten plaatsvinden, echter is dit ondergeschoven in de geplande uitbreiding van de parkeerplaats. De exacte berekeningen moeten nog afgerond worden, maar er zit nog speling in de aantallen, volgens de parkeernormen van Sittard-Geleen.
4. Kan er rekening gehouden worden met de aanrijdroute vanuit de Bornerweg, dat mensen gewezen worden op parkeermogelijkheden buiten de Beekstraat, met bijvoorbeeld wegwijzerbordjes?
   In het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen dat parkeermogelijkheden t.b.v. het kasteel aangeduid worden met wegwijzerbordjes. Daarnaast heeft het kasteel bij ieder evenement verkeersregelaars, om het verkeer in goede banen te leiden.
5. Jullie gaan aan de overkant een tuin aanleggen, waardoor er extra verkeer op de Allee ontstaat. Hoe worden overstekende reeën hiertegen beschermd? Een boswachter zou hierover mee kunnen denken.
   Er wordt aangegeven dat daar nog niet specifiek naar gekeken is, maar wordt meegenomen in de verdere uitwerking.
6. Welke zekerheid hebben wij inwoners dat vanaf nu de aanvraag van het bestemmingsplan conform de procedure gaat lopen?
   Het afgelopen half jaar was dynamisch. Een aantal zaken hebben we bekeken met de gemeente en in eerste instantie dachten we dat het binnen de kaders van het bestemmingsplan kon. Daarop is veel discussie ontstaan en een verzoek tot handhaving. Dat is ook de reden geweest dat we een streep hebben getrokken en geen nieuwe maatregelen uitvoeren, voordat het nieuwe bestemmingsplan komt. We moeten van het spanningsveld af, want het huidige bestemmingsplan ligt ver af van de uiteindelijke bestemming. Daarom werken we nu hard aan het realiseren van het nieuwe bestemmingsplan. Het is aan de ondernemer om zich daaraan te houden en de gemeente om te handhaven.
7. De verkeerstellingen zijn nu bezig, maar de wegen in het halve dorp liggen open door werkzaamheden. Krijg je nu wel een objectief beeld?
   Dit was niet bekend. Het wordt afgestemd met het bedrijf van de verkeerstellingen wat hiermee het beste gedaan kan worden, omdat een verkeerssituatie bijna nooit 'standaard' is. Overigens vinden de tellingen nog 2 weken plaats.
8. Ik heb begrepen dat de gemeente toegeeflijk is geweest in de subsidie voor het aanleggen van groen. Hoe verhoudt dat publiekelijk geld zich tot horeca en bebouwing?
   Voor de aanleg van groen is geen subsidiegeld ontvangen, alles is door de initiatiefnemer bekostigd. Er is wel een provinciale subsidie ontvangen voor het isoleren en verduurzamen van historische gebouwen.
9. Er is aangegeven dat er geen horeca op de Lemborgh zal plaatsvinden, echter proef ik dat niet uit dit plan. Hoe zit dit?
   Dat zit anders. Er wordt uitgelegd dat een ceremonie van bijvoorbeeld een begrafenis op de Lemborgh zal plaatsvinden. Maar een koffietafel zal altijd op het kasteel zijn, ook i.v.m. de faciliteiten op het kasteel die er op de Lemborgh niet zijn. Bij een bruiloft zal de ceremonie en het glaasje champagne op de Lemborgh plaatsvinden, maar het feest zal op het kasteel zijn.

10. Waarom wordt er op de Lemborgh nog een gebouw aangelegd?
    We hebben behoefte aan een ruimte die verbonden is met daglicht en natuur, omdat we in de huidige zalen op het kasteel geen daglichtopeningen kunnen maken. Ook faciliteert dit activiteiten waar behoefte aan is, die niet op het kasteel kunnen plaatsvinden.
11. Waarom krijgt dit gebouw een horeca bestemming als de horeca op het kasteel zal plaatsvinden?
    Wanneer bijvoorbeeld de fanfare een repetitie heeft en daarna een kopje koffie wil drinken, heb je een lichte categorie horeca nodig. Ook voor een vergadering met een kop koffie, is dit benodigd.
12. Er was een duidelijke oproep dat het woonwagenkamp niet vergeten moet worden met: (1) de geluiduitstraling van het gebouw en (2) de verkeersafwikkeling.
    Aangegeven is dat er extra akoestische maatregelen genomen zullen worden bij het gebouw, zoals een akoestisch scherm, dat ook uit de geluidanalyse is gekomen. Daarnaast zal rekening gehouden met de verkeersafwikkeling en de bereikbaarheid van hulpdiensten in het eenrichtingsverkeer van het woonwagenkamp.
13. Ik mis een mogelijkheid voor bussen om te keren, nu rijden ze door het dorp.
    Op het niveau van het bestemmingsplan kunnen we dat niet tot in detail uitwerken. Er is wel naar gekeken: we kunnen op een andere plek dan die er nu is, de parkeerplaats op rijden, zodat je een draaicirkel kunt maken. Ook op de overloop parkeerplaats zou het kunnen. Er zijn voldoende randvoorwaarden, maar we kunnen dit niet in het bestemmingsplan vastleggen, maar nemen dit wel mee.
    Kan het op een andere manier?
    Bij een grootschalig evenement maken we een busplanning, om de overlast te beperken.
14. Blijft het landschapspark 24/7 open en toegankelijk, in verband met hangjongeren?
    Daarmee wil de initiatiefnemer experimenteren. Hij wil het park openen van zonsopgang tot zonsondergang. 'S avonds zullen de medewerkers van het kasteel het park sluiten. We willen niet dat het een hangplek of crossbaan wordt. We proberen te kijken naar de optimale balans. Het wordt verboden voor fietsen, skaters etc. We willen natuurlijke hekken maken. Als we merken dat het niet werkt, dan gaan we het gewoon sluiten.
15. U wenst van 3 naar 6 grootschalige evenementen te gaan, maar nu zijn er 12 uitzonderingen mogelijk. Zijn die straks ook nog mogelijk? Want dan zijn het er per saldo 18.
    Nee die uitzondering is er straks niet meer.
16. Misschien komt op termijn het gemeenschapshuis in dat plan, waarom komt dit nu al in het bestemmingsplan te staan als dit nog niet helemaal duidelijk is?
    In een bestemmingsplan kijk je ongeveer 10 jaar vooruit en neem je dingen mee die verwacht worden in de komende 10 jaar. Daarnaast krijgen we vanaf 1 januari de Omgevingswet, die het bestemmingsplan verandert. Er is veel onzekerheid over hoe de procedures dan lopen. Daarom nemen we het bouwvlak mee in het bestemmingsplan.
17. Het autovrij maken van de Platz sta ik niet slecht tegenover. Wordt er ook rekening gehouden met wat voor effect dat zou kunnen hebben op de Beekstraat of Sint Jansstraat? Is daar naar gekeken?
    Het idee is om aan de achterkant van de loods een parkeerplaats ter beschikking te stellen. Het wordt dan aannemelijker om daar te parkeren, in plaats van in de Beekstraat verderop. Dit stuk grond wil de initiatiefnemer graag inzetten voor gemeenschappelijk gebruik, voor de mensen die er wonen, werken (ondernemers bij de Platz en kasteel) en de B&B. Het is niet voor de bezoekers van het kasteel. [redacted] benadrukt dat hij er alles aan zal doen, wat binnen zijn invloedsfeer ligt, om het verkeer aan de kant van het spoor van het kasteel te houden.

Vragen n.a.v. het verslag
Dit verslag is opgesteld door [redacted] van Volantis Consultants B.V. Vragen kunnen gesteld worden via [redacted]@volantis.nl.

Verslag bijeenkomst Kasteel Limbricht 1-5-2023 v.2

Beste lezer,

Op 5 april 2023 hebben wij een informatieavond georganiseerd voor de leden van de klankbordgroep waarin een toelichting is gegeven over de lopende procedures en ontwikkelingen die na de vorige bijeenkomst op 18 januari hebben plaatsgevonden. Ook was de gemeente aanwezig, om hun visie aan u toe te lichten.

Hierbij willen wij graag een terugkoppeling geven op de besproken onderwerpen tijdens deze avond. Deze worden hieronder toegelicht op basis van de gehanteerde agenda.

Aanwezigen:

- Inwoners/klankbordgroep:
  - [redacted]
  - [redacted]
  - [redacted]
  - [redacted]
  - [redacted]
  - [redacted]
  - [redacted]
  - [redacted]
- Gemeente Sittard Geleenpiet
  - Leon Geilen – wethouder
  - Yvonne Salvino – wethouder
  - Eric Evers – initiatief manager
- Stichting Oude Salviuskerk
  - [redacted]
  - [redacted]
- Bestuur stichting Kasteel Limbricht
  - [redacted]
  - [redacted]
- Kasteel Limbricht
  - [redacted] – exploitant
- Ontheroad (Architect)
  - [redacted]
- Volantis (Omgevingsmanagement)
  - [redacted]
  - [redacted]

Agenda:

1. Opening, mededelingen
2. Verslag bijeenkomst Klankbordgroep 18 januari 2023
3. Toelichting uitgevoerde werkzaamheden, vergunningprocedures, handhaving, archeologie tot op heden
4. Toelichting en discussie over toekomstige inrichting en gebruik Landgoed de Lemborgh
5. Rondvraag

Notulen:

De bijeenkomst werd geleid door [redacted] van Volantis.

1. Opening, mededelingen

[redacted]heet iedereen van harte welkom.

2. Verslag bijeenkomst Klankbordgroep 18 januari 2023

Op het verslag van de vorige bijeenkomst waren geen vragen of opmerkingen. Het verslag is hiermee vastgesteld.

3. Toelichting uitgevoerde werkzaamheden, vergunningprocedures, handhaving, archeologie tot op heden

Inrichten overzijde Allee (benaming: Landgoed de Lemborgh)

De plattegrond met het beplantingsplan werd getoond. Paden en vakken op de tekeningen, zijn ook op de locatie al zichtbaar. Aan de zuidelijke zijde wordt een kleine wal aangelegd, die als kleine visuele afscheiding dient. Om de openheid van het landgoed te borgen is met de gemeente afgesproken wat de maximale hoogte (0,6 m) van de wal mag zijn en dit is terug te vinden in de vergunningaanvraag.

De werkzaamheden op het landgoed en de parkeerplaats zijn tijdelijk stopgezet. Na een overleg met de gemeente is hiertoe besloten, omdat voor hen onvoldoende duidelijk was of de activiteiten die uitgevoerd werden, vergunningsvrij waren. Daarnaast was er ook een verzoek tot handhaving ingediend, wat heeft bijgedragen aan het tijdelijk stopzetten van deze werkzaamheden. De volgende vervolgstappen zijn sindsdien genomen:

- Er is een vergunning ingediend voor de aanleg van het landgoed. Hierin is alles aangegeven wat er komt en welke werkzaamheden uitgevoerd gaan worden. Vervolgens kan de gemeente hierop besluiten welke activiteiten vergunningsvrij zijn en welke niet. Deze reactie wordt de komende weken verwacht
- Voor het aanplanten van bomen is een aparte vergunning aangevraagd, zodat deze snel beoordeeld kan worden en de bomen in het voorjaar aangeplant kunnen worden. Op het landgoed zit een archeologische dubbelbestemming met een middelhoge verwachtingswaarde. Omwille van deze bestemming en het dieper graven dan 30 cm (voor de bomen) is een PvE archeologie opgesteld. Hieruit bleek dat een proefsleuven onderzoek nodig was en dit onderzoek is afgelopen maandag (3-4) gestart. Er werd een vraag gesteld over de volgorde van deze procedure. Er werd toegelicht dat de gehanteerde volgorde niet ongebruikelijk is.

Er werd een vraag gesteld over de zonneweide op het landgoed, dat in een artikel van een journalist werd benoemd. De term zonneweide is in dit artikel verward met een plek voor zonnepanelen. Er komt geen zonneweide op het landgoed, maar er komen wel zonnepanelen op het gebouw.

Vergunningverlening brouwerij

Door de procedures en aangevraagde vergunningen voor Landgoed de Lemborgh is er de afgelopen tijd bij het bevoegd gezag onvoldoende tijd geweest om de procedure van de brouwerij zorgvuldig te beoordelen en af te ronden. Het onderdeel parkeren staat nog open en wordt naar verwachting binnen een maand afgerond.

Op het onderdeel geluid wordt ook een nieuw besluit genomen, nadat verschillende onderzoeken van de afgelopen weken afgerond zijn. De akoestische bronnen van het kasteel zijn in kaart gebracht. In een model is de geluidbelasting op de omliggende woningen te zien, waarbij de belasting net niet voldoet aan de grenswaarden. Dat kan opgelost worden met maatwerkvoorschriften, maar dan moet daar een hele goede onderbouwing aan ten grondslag liggen. Daarom is er gekeken naar andere maatregelen die op het Kasteel genomen kunnen worden, om de geluidbelasting te verminderen. Daarnaast is [redacted] bezig met het verduurzamen van het Kasteel en wordt er isolatiemateriaal aangebracht in de daken, wat ook positief zal bijdragen aan de geluiduitstraling naar de omgeving. Het geluidssysteem in verschillende ruimten wordt ook aangepast naar een systeem waarbij de boxen verdeeld zijn over de ruimte, in plaats van 1 of 2 grote boxen met een hoge geluidniveau aan één zijde van de ruimte. Hierdoor wordt het geluid beter over de ruimte verdeeld en kan het geluid lager gezet worden. Daarnaast worden verschillende ruimtes in het Kasteel voorzien van isolatie. De precisie van de isolatiewerkzaamheden zal bepalen of de isolatie een hele goede of redelijk goede verbetering geeft. Om dit effect in kaart te brengen, wordt er voor en na de werkzaamheden een geluidsmeting uitgevoerd. Met deze resultaten kan bepaald worden of het gewenste effect behaald is en of maatwerkregels niet meer nodig zijn, wat de huidige verwachting is. De afhandeling van de vergunningsaanvraag wacht nog op deze aanvullende stukken. Eind april worden de werkzaamheden uitgevoerd en daarna kan de afhandeling plaatsvinden.

De omwonenden geven aan dat ze de eerste effecten van deze werkzaamheden al merken en de laatste tijd minder geluidsoverlast ervaren.

Omgevingsvergunning evenementen

Volgens het huidige bestemmingsplan mag er 3 keer per jaar een evenement plaatsvinden. Om dit te verruimen is een principeverzoek bij de gemeente ingediend. Het verzoek maakt onderscheid in drie soorten evenementen: (1) grootste evenementen - 6 keer per jaar (zoals Spik en Span), (2) middelgrote evenementen - 30 keer per jaar (zoals theatervoorstelling of filmavond) en (3) kleine evenementen - 24 keer per jaar (zoals brocante markt, wandeltocht, foodevent). Bij ieder evenement is de duur en maximale geluidsbelasting (dB) aangegeven in de aanvraag. De doelstelling was om deze aanvraag half maart klaar te hebben, echter wachten we nog op een rapportage van ecologie. Daarna kan het ingediend worden bij de gemeente. De vraag werd gesteld of de aanwezigen de ecologische rapportage van tevoren nog wil inzien. Hierop kwam geen reactie.

De 30 middelgrote evenementen worden in eerste instantie door een omwonende als veel ervaren. Echter zijn de omwonenden het daarna met elkaar eens dat de theater- en filmavonden afgelopen zomer geen impact op hen heeft gehad.

Omwonenden maken zich zorgen dat door de verruiming van het bestemmingsplan, een andere exploitant met een andere visie dan [redacted], wel dancefeesten kan geven. Er wordt uitgelegd dat de vergunning zaakgebonden is en een andere exploitant zich ook aan deze vergunning moet houden, inclusief de bijbehorende eisen omtrent geluid.

Het geluid van de evenementen is getoetst aan de Natuurwet. In het voorjaar is het broeden van vogels een aandachtspunt voor de grootste evenementen (categorie 1). Echter zijn er maar 6 grote evenementen per jaar en die vinden niet plaats in het voorjaar.

Door [redacted] wordt aangegeven dat met de verruiming van het bestemmingsplan er evengoed nog een vergunning voor ieder evenement bij de gemeente aangevraagd zal worden. Dit is en blijft ook in de toekomst verplicht en vervalt niet door de verruiming van het bestemmingsplan.

Platz: logies en kantoor

Op 4 januari 2023 is de vergunning ingediend om de Platz te wijzigen naar een kantoor- en logiesfunctie. Op 2 maart 2023 is er vanuit de gemeente een verzoek op aanvullende informatie gekomen, op de volgende onderwerpen:

- Geluid naar de omgeving moest nader onderzocht worden, vanwege de airco installatie. Dit is door Volantis bekeken en past binnen de geldende eisen. Het rapport moet nog opgesteld worden;
- Parkeren: er zijn extra parkeerplaatsen nodig. [redacted] wil de Platz autovrij hebben, net als een aantal leden van de klankbordgroep. Er is een oplossing bedacht om de parkeerplaatsen te compenseren, echter moet dit plan nog uitgewerkt worden;
- De Platz is een Rijksmonument. Daarom zal de Raad van Cultureel Erfgoed mogelijk nog richting de gemeente een advies uitbrengen over de vergunning.

4. Toelichting en discussie over toekomstige inrichting en gebruik Landgoed de Lemborgh

Landgoed de Lemborgh is de naam van het terrein aan de overkant. Het totaalplan voor dit landgoed is tijdens de bijeenkomst gepresenteerd. Het team heeft de afgelopen weken heel intensief met elkaar van gedachten gewisseld over het landgoed: welke activiteiten wel en niet gaan plaatsvinden. De eerste conceptversie hiervan is in onderstaande tabel te zien:

Realisatie Landschapspark De Lemborgh	**Interactie kasteel**	**Aanvullende informatie**
Fase 1: inrichten en gebruik buitenterrein		
Trouwen in de buitenlucht incl. borrel, diner, fotoshoot, achtergrondmuziek	Feest is op het kasteel	Er worden geen toiletgebouwen gerealiseerd (voorziening in multifunctioneel gebouw) Er worden geen andere vaste gebouwen gerealiseerd (voor tap-/drank-/eetbereiding – gebruik gemaakt van multifunctioneel gebouw/kasteel Er worden – afhankelijk van vraag ed – tijdelijke bouwwerken geplaatst als stretchtenten en dergelijke.
Rouwen in de buitenlucht, koffietafel, ondersteunende muziek tbv dienst		
Vergaderen in de buitenlucht, evt. lunch		
Sport en spel in de buitenlucht: jeu de boules, boogschieten, ganzenbord en daarmee vergelijkbaar	Mechanische sport (schieten), padel: niet	
Workshops/teambuilding-activiteiten (vergelijkbaar met sport en spel: denken en doen, oefeningen, yoga, spiritualiteit)	Workshops instrumenten (als drum, trompet etc) in kasteel of oefenruimte	
Natuureducatie met ondersteuning van herder, imker, archeoloog etc		
Wandelen, recreëren, picknick		
Dierenweide – landbouwhuisdieren (schapen, kippen, ganzen etc)		
Groepsactiviteiten: - Theater/bioscoop-voorstelling open lucht - Rommel-/antiekmarkt - Dorpgerelateerd (incidenteel)	Paaseieren-rapen, harmonieconcert	
Opslag materialen		
Kantoor/oefenruimte (boswachtershuisje)		

Realisatie Landschapspark De Lemborgh	Interactie kasteel / Wat doen we niet	Aanvullende informatie
Fase 1 of 2 (afh. van ontwikkelingen)		
Multifunctioneel gebouw: - Vergaderen - Rouwen - Trouwen	Feest is op kasteel	Akoestisch geoptimaliseerd (Achterzijde dicht) Besluitvorming omtrent gemeenschapshuis
Fase 3 Evenementen		
- Grootschalig evenement met versterkte muziek op evenemententerrein	Deel van de evenementen kasteel te voorzien op het buitenterrein (oostelijk deel)	Parkeren is mogelijk op het oostelijk terrein
Alle fasen:	Wat doen we niet:	
	Houseparty's – DJ's	
	Nachtverblijf (Tiny houses, camping, vakantiepark)	
	Waar willen we bij inrichting rekening mee houden:	
	- Fietsveiligheid/-bereikbaarheid	
	- Plats autovrij maken	
	- Parkeren en routing bussen	

De activiteiten in bovenstaande tabel worden de komende tijd nog aangescherpt en zal vervolgens bij de vergunning ingediend worden. Op deze manier is duidelijk wat de omgeving kan verwachten op het landgoed en dient een volgende exploitant zich ook aan de gestelde kaders te houden.

Nadere toelichting op de tabel:
Er is behoefte aan een tijdelijk bouwwerken, bijvoorbeeld in de vorm van een stretchtent, die geplaatst kan worden en weggehaald kan worden.

Het boswachtershuisje kan in de toekomst gebruikt worden als bijvoorbeeld kantoor, oefenruimte voor bijvoorbeeld de harmonie, bestuurskamer voor verenigingen of voor kleinschalige evenementen.

Voor het gemeenschapshuis worden momenteel drie varianten uitgezocht door de gemeente: (1) renovatie huidige gemeenschapshuis, (2) nieuwbouw gemeenschapshuis en (3) door derden te realiseren gemeenschapshuis. Variant 3 zou op Landgoed de Lemborgh gebouwd kunnen worden. Door de architect is een eerste schets van een gemeenschapshuis op het landgoed gemaakt. Het gebouw heeft een open zijde, richting het landschap. De zijde richting het dorp Limbricht is een dichte gevel en fungeert daarmee als geluidsbuffer. Indien het gemeenschapshuis gerealiseerd gaat worden op Landgoed de Lemborgh, dient ook het bestemmingsplan aangepast te worden. Het projectteam is nog met de gemeente in discussie over welke procedure daarvoor het beste gevolgd kan worden. In het bestemmingsplan wordt aangegeven wat het bouwvlak is, waarbinnen gebouwd mag worden. In het huidige bestemmingsplan ligt al een bouwvlak, waar voorheen een loods stond, op precies dezelfde plek als de beoogde locatie voor het gemeenschapshuis. Echter heeft dit bouwvlak een agrarische bestemming. De vraag werd gesteld of het pand alleen gebouwd wordt, als het gemeenschapshuis er komt. [redacted] gaf aan dat hij het pand wil bouwen, ongeacht of dit het gemeenschapshuis gaat worden. Dit plan is gekatalyseerd door de gesprekken over het gemeenschapshuis en wil hij daarom realiseren.

De vraag werd gesteld waar de leidingen voor zijn, die nu in de grond gemaakt worden. De heer [redacted] geeft aan dat deze bijvoorbeeld gebruikt kunnen worden wanneer de schutterij een feest heeft op het evenemententerrein, zonder dat de grond dan open gemaakt moet worden. De leidingen zijn niet op voorhand ergens voor bedacht, echter is dit door de technische man geadviseerd om alvast aan te leggen, mochten er in de toekomst nog aanvullende plannen komen. Voor de duidelijkheid zijn die plannen er op dit moment nog niet.

Bij de totale ontwikkeling moet ook het aspect parkeren en verkeer bekeken worden. Langs het bos is een zone als overloop parkeerplaats aangemerkt. Er zijn inmiddels al extra parkeerplaatsen langs de loods aangelegd – die langs de parkeerplaats op de Dalstraat liggen. De parkeerplaats van de Dalstraat zou samen met een gedeelte van de grond van [redacted] heringericht kunnen worden, zodat hier nog meer parkeerplaatsen op passen. [redacted] is bereid om hiervoor grond beschikbaar te stellen, echter moet deze totale invulling door de gemeente bekeken worden. Ditzelfde geldt voor het autovrij maken van de Platz en de fietsveiligheid van de Allee. [redacted] wil hier graag aan meewerken, echter is de gemeente verantwoordelijk voor dit aspect en ligt dit buiten de invloed van [redacted]. In het totaalplan van het landgoed zal ook de routing van bussen en parkeren van bussen meegenomen worden.

De heer Geilen geeft aan graag met bewoners in gesprek te willen over de dorps karakteristiek versterkende maatregelen, zoals het autovrij maken van de Platz en het herinrichten ervan. Deze boodschap en wens is gehoord door de wethouder, maar staat los van de ontwikkelingen van Kasteel Limbricht. Daarom wordt in een separaat overleg met wethouder Leon Geilen en inwoners van Limbricht dit onderdeel besproken.

Over verkeersdruk in het dorp wordt door een inwoner zorgen geuit. De heer [redacted] geeft aan dat door het landgoed er geen hogere piekmomenten komen. Echter zal het verkeer meer verdeeld zijn over de dag. Rouwen of vergaderen op het landgoed vindt overdag plaats. Een trouwerij ook, waarna het feest in de avond op het Kasteel zal plaatsvinden – net zoals nu gebeurt. De inwoner wil voorkomen dat de verkeer- en parkeerdruk erger wordt dan het nu al is. Ze geven aan dat sommige parkeer/verkeer kwesties buiten de invloedsfeer van [redacted] liggen en ze behoefte hebben aan een structurele oplossing. De heer Geilen geeft aan dat de aanvraag die de heer [redacted] zal doen door de gemeente zal worden beoordeeld op basis van de huidige verkeerskundige situatie. Verkeersmaatregelen langs de Allee bv in de vorm van een aan te leggen vrij liggend fietspad of een andere aansluiting op de provinciale weg bij Op de Vos kunnen door de gemeente in de beoordeling niet worden meegenomen.

Evenementen op het buitenterrein

Fase 3 betreft het aanvragen van grootschalige evenementen met versterkte muziek (categorie 1) op het evenemententerrein. Het aantal evenementen per jaar zal hierdoor niet omhoog gaan, dit valt binnen de vergunning van het Kasteel en de daarin het maximale aantal evenementen.

Fasering

Het totaalplan is nu opgedeeld in drie fasen. Fase 1/2 van het gemeenschapshuis is afhankelijk van de ontwikkelingen van het gemeenschapshuis. Met de gemeente wordt nog afgestemd of het in meerdere fasen opgeknipt gaat worden. Ook wordt er met de gemeente afgestemd of er een procedure gestart kan worden of dat er eerst nog een principeverzoek ingediend moet worden. Het opdelen in fasen heeft als voordeel dat bij bezwaar op één fase, de andere fasen wel door kunnen gaan. Indien het als één plan wordt ingediend, kan bezwaar op een klein onderdeel leiden tot vertraging of uitstel van het gehele plan.

De omwonenden benadrukken dat zij behoefte hebben aan een totaalplan en duidelijkheid. Zodat zij vertrouwen kunnen krijgen in het plan en weten wat ze kunnen verwachten. Het feit dat er nog steeds geen aanvraag voor een wijziging van het bestemmingsplan is ingediend, is een grote frustratie bij enkele omwonenden. Vorig jaar na de juli-bijeenkomst had die aanvraag volgens hen al opgesteld kunnen zijn. Ze hebben het gevoel dat de aanvraag niet ingediend wordt, zodat het plan nog telkens aangepast kan worden. Zij geven ook aan dat ze bezwaar zullen aantekenen tegen het verlenen van vergunningen die bijdragen aan de realisatie van de nieuwe bestemming, omdat die in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan. Er wordt door het projectteam benadrukt dat het erg complexe procedures zijn, waardoor het langer duurt dan verwacht. De heer [redacted] had liever gisteren dan vandaag dat alle procedures afgerond zijn en maakt nadrukkelijk duidelijk geen belang te hebben bij de (lange) duur van huidige procedures. Hij wijst daarbij naar de gemeente, de heer Geilen legt die bal terug bij de heer [redacted] en merkt op dat het aan hem is om met een aanvraag voor wijziging van een bestemmingsplan te komen.

Overig

Mevrouw [redacted] merkte op dat alle horeca faciliteiten van Limbricht dichtbij elkaar liggen, op een postzegel. Te weten het café, Kasteel Limbricht, de tennisclub en in de toekomst wellicht ook het gemeenschapshuis. Helaas woont ze dichtbij deze faciliteiten. Voor de volledigheidshalve wordt dit genoemd, echter ligt dit buiten de invloedssfeer van het Kasteel.

Vervolg

Met de gemeente wordt afgestemd welke procedure er gevolgd moet worden. Volgens de omwonenden staat niets het indienen van een aanvraag voor een bestemmingsplanherziening in de weg, de heer Geilen adviseert om toch nog een keer een brede informatiebijeenkomst te organiseren voor alle belangstellende inwoners van Limbricht om de ontwikkelingen in de plannen toe te lichten. Tevens is het projectteam de afgelopen weken druk bezig geweest met het voorbereiden van de vergunningsaanvraag van Landgoed de Lemborgh. Deze zullen de komende weken verder uitgewerkt worden.

Daarna wordt een bijeenkomst voor alle inwoners van Limbricht georganiseerd, waar het totaalplan van Landgoed de Lemborgh wordt gepresenteerd. De aanpassingen die gedaan zijn op basis van feedback van de klankbordgroep zullen toegelicht worden.

Verslag bijeenkomst Kasteel Limbricht 18-01-2023 v.2

Beste lezer,

Op 18 januari 2023 hebben wij een informatieavond georganiseerd voor de leden van de klankbordgroep waarin een toelichting is gegeven over de lopende procedures en ontwikkelingen die na de vorige bijeenkomst hebben plaatsgevonden. Ook was de gemeente aanwezig, om hun visie aan u toe te lichten.

Hierbij willen wij graag een terugkoppeling geven op de besproken onderwerpen tijdens deze avond. Deze worden hieronder toegelicht op basis van de gehanteerde agenda.

Aanwezigen:

- Inwoners/klankbordgroep:
  - [redacted]
- Gemeente Sittard Geleen
  - Leon Geilen – wethouder
  - Yvonne Salvino – wethouder
  - [redacted] – initiatief manager
  - [redacted] – natuur & landschap
- Stichting Oude Salviuskerk
  - [redacted]
- Bestuur stichting Kasteel Limbricht
  - [redacted]
- Kasteel Limbricht
  - [redacted] – exploitant
- Ontheroad (Architect)
  - [redacted]
- Luijten Groentechniek (Tuin- en landschapsarchitect)
  - [redacted]
- Volantis (Omgevingsmanagement)
  - [redacted]

Agenda:

1. [redacted] zal iedereen welkom heten
2. Wethouder Dhr. Leon Geilen zal uitleg geven over de rol van de gemeente
3. [redacted] zal een korte toelichting geven op de vormgeving van de laatste plannen
   - Korte impressie van de vorige besproken versies in 2020 en 2021
   - Impressie van de huidige status met 3D impressies

4. [redacted] zal de toelichting geven op de status van de lopende trajecten:
    - Functiewijziging bowlingbaan
    - Evenementen – bestemmingsplan
    - Panden Allee en Platz – B&B/logies
    - Parkeren Allee
    - Terrein aan de overkant
5. Vragenronde en reactie vanuit de bewoners

Notulen:

1. [redacted] heet iedereen van harte welkom.

2. Wethouder Leon Geilen over de rol van de gemeente.
De rol van de gemeente is divers, omdat we te maken hebben met een gebiedsontwikkeling. De gemeente heeft het Kasteel verzocht om het plan uit te werken en met de omgeving in gesprek te gaan. De eerste stap was de klankbordgroep, die al langer betrokken is bij de ontwikkelingen van het Kasteel. Voor het bestaande complex lopen ook een aantal procedures. Participatie van de omgeving rondom de verdere ontwikkelingen vindt de gemeente belangrijk. De rol van de gemeente is enerzijds toetsend, maar zij kijken ook naar de gebieden eromheen en de ontsluiting van het wegennetwerk.

Door een inwoner van Limbricht werd aangegeven dat de klankbordgroep geen enkel mandaat heeft. Leon Geilen was het hiermee eens en besproken is dat een bredere bijeenkomst, waarbij alle inwoners van Limbricht uitgenodigd zijn, zou bijdragen aan een gedegen plan met draagvlak vanuit de omgeving. De inwoners ontvangen hier tijdig een uitnodiging van.

3. Toelichting plannen terrein overkant door Ontheroad (architect).
Het plan dat in 2019 op tafel lag is toegelicht. Toen waren er nog tiny houses in het plan ontworpen, maar deze werden niet als wenselijk ervaren door de omgeving. Het plan van 2020 bestond uit verschillende landschapskamers, met aan het einde richting het bos een aantal tiny houses. De tiny houses aan de bosrand werden niet als wenselijk ervaren door de omgeving. In het laatste plan, van 2022/2023, zijn de tiny houses volledig uit het plan gehaald. Het terrein is ingericht met verschillende landschapskamers: geiten wei, ganzen wei, Jeu de boules baan, herenweide voor rouw & trouw ceremonies met stretchtent, vlinderpad, fruit tuinen, notenweide, graanakker en uiteindelijk een gebied met vriendelijk groen. Aan het einde worden nog bomen geplant, voor een natuurlijke overgang naar het bos. Alle haagjes in het plan zijn laag en daardoor is het terrein overzichtelijk. De historie van het terrein is hierin verwerkt: vanuit een boerenerf wordt naar een steeds wilder groen en uiteindelijk het bos overgegaan.

4. Toelichting [redacted] over lopende trajecten.

Functiewijziging bowlingbaan
De functie van de bowlingbaan is gewijzigd naar feestzaal met minibrouwerij. Met een ruimtelijke onderbouwing is deze functiewijziging onderbouwd. Eén aspect staat in deze procedure nog open: het parkeren. Omwille van de functiewijziging, moesten er 10 extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Deze zijn op het terrein aan de overkant en bij de tennisbaan gerealiseerd. In een parkeeronderzoek is dit onderbouwd en op grond van alle functies is hier goedkeuring op verkregen vanuit de gemeente. Deze procedure zal naar verwachting binnen 4 weken afgerond en gepubliceerd worden. Daarnaast wordt er nog een tijdelijke parkeerplaats met +- 100 extra parkeerplaatsen gerealiseerd bij de tennisbaan, om parkeeroverlast te voorkomen.

[redacted] merkt op dat de beoordeling van de melding activiteitenbesluit voor het aspect geluid bij de beoordeling van de vergunning voor de bowlingbaan moet worden meegenomen door de gemeente. Hij vindt dat de maatwerkoplossing eerder een bijstelling naar beneden en niet naar boven zou moeten inhouden. Ook vraagt hij of ze een nieuw besluit van het college krijgen en daarna als inwoners kunnen bepalen of ze het ermee eens zijn of een bezwaar kunnen indienen. [redacted] geeft aan dat het aspect parkeren zorgvuldig juridisch behandeld is, met een onderbouwing vanuit de gemeente. Alle stukken liggen klaar om dit aspect af te handelen. Hierna hebben inwoners het recht om dit in te zien en bezwaar in te dienen, indien gewenst.

Evenementen bestemmingsplan
In het bestemmingsplan zijn nu 3 x 3 dagen evenementen per jaar toegestaan. Afgelopen jaar zijn de extra evenementen met een vergunningen- en meldingentraject geregeld. Op 4 augustus 2022 heeft de exploitant van Kasteel Limbricht een principeverzoek ingediend om dit structureel te regelen in het bestemmingsplan. Eind september/begin oktober is hier een principe akkoord vanuit de gemeente op gegeven. Dat betekent dat de gemeente positief staat tegen over dit verzoek en verder wil meedenken. Er moet een procedure aanvraag omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan doorlopen worden. Dit kan met een zogenoemde kruimelprocedure. Hiertoe zijn nog een aantal onderzoeken nodig, zoals een ecologisch-, stikstof en aanvullend akoestisch onderzoek. De verwachting is dat halverwege maart deze onderzoeken klaar zijn en de aanvraag ingediend kan worden. De duur van de procedure is 8 weken. De doelstelling is om dit voor de zomer afgehandeld te hebben.

Daarnaast wordt door [redacted] opgemerkt dat voor publiekelijke evenementen nog altijd een evenementen-vergunning dan wel melding nodig is krachtens de APV, ook al zijn ze toegestaan in het bestemmingplan. Net als vorig jaar zullen deze tijdig bij de gemeente aangevraagd worden.

[redacted] geeft aan dat het voor de omwonenden belangrijk is of de manier waarop de toegankelijkheid van hulpdiensten (voor bezoekers van het evenement, maar ook het dorp Limbricht zelf) en het vluchten van de bezoekers geregeld is, voldoet aan de verwachtingen van de klankbordgroep. Besloten is om de vergunningsaanvraag voor het indienen te bespreken met de klankbordgroep, zodat de zorgen omtrent deze thema's weggenomen kunnen worden.

Panden Allee en Platz – B&B/logies
Het gewenste gebruik van de panden aan de Allee en Platz 1 zijn in strijd met de huidige bestemming van deze panden. Deze twee locaties worden aangevraagd in 2 losse aanvragen, omdat voor de Platz een Monumententoets benodigd is en voor de Allee niet. De Platz, aanvraag voor 7 logies, is inmiddels ingediend en ligt bij de gemeente ter beoordeling. Het duurt 1-2 weken voordat deze aanvraag online ingezien kan worden. Inmiddels is het gepubliceerd in het gemeenteblad van 19-1-2023. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning afwijking gebruik (Platz heeft nu bestemming kantoor), bouwen en werken aan een monument. Bij de beoordeling dient ook de monumentenstatus bekeken te worden, waardoor de gemeente hier meer tijd voor nodig heeft.

Er werden vragen gesteld of er ook een procedure gestart moest worden voor het wijzigen van het bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven dat je de functie/bestemming mag wijzigen tijdens een omgevingsvergunningsaanvraag. Iedereen mag dat aanvragen en de gemeente is verplicht om het verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan in behandeling te nemen. Er wordt wel opgemerkt dat de bestemming niet wijzigt, het perceel zal bestemming kantoren behouden. Dat kun je niet wijzigen in deze procedure, maar je kunt wel afwijken van het bestemmingsplan. Dan is de activiteit toegestaan, maar de onderliggende bestemming blijft bestaan. Inwoners hebben bij beide procedures dezelfde rechten om bezwaar in te dienen.

De Allee/Boswachtershuis is nog niet ingediend, omdat het tekenwerk nog niet klaar is. Er gaat een logiesfunctie aangevraagd worden. In de (verre) toekomst wordt dit mogelijk nog gewijzigd naar kantoor, bij groei van de organisatie.

Parkeren Allee
Er worden +- 100 tijdelijke parkeerplaatsen aangelegd op de grasstrook tussen de huidige openbare parkeerplaats en de paardenrijbak, nabij de ingang van de tennisclub. Samen met de gemeente is dit getoetst en de parkeerplaatsen zijn toegestaan volgens het bestemmingsplan.

Inwoners benadrukken dat ze het een liberale interpretatie van het bestemmingsplan vinden, om parkeerplaatsen op deze locatie toe te staan. Wethouder Leon Geilen benadrukt dat het perceel in eigendom van de gemeente is en binnen de bestemming geparkeerd mag worden. Daarom is er geen procedure nodig voor de aanleg van deze parkeerplaats. Daarnaast draagt het bij aan de leefbaarheid van het dorp en is iedereen gebaat bij een oplossing voor het parkeren. Hoe dichter men bij de tennisclub parkeert, hoe minder de overlast richting het dorp plaatsvindt. De inwoners zijn ook tevreden over de functionele oplossing van het parkeren, echter waren zij ontevreden over het proces.

Een aantal inwoners hebben het gevoel dat alle activiteiten die de exploitant wil doen, door de gemeente op een manier passend wordt gevonden binnen de huidige wet- en regelgeving en daardoor altijd wordt toegestaan. Ze begrijpen dat [redacted] als ondernemer de grenzen opzoekt en hebben respect voor hoe hij te werk gaat als ondernemer. Echter verwachten ze dat de gemeente toetsend optreedt en meer duidelijkheid geeft. De gemeente geeft aan dat de huidige activiteiten van [redacted] toegestaan zijn binnen het bestemmingsplan en dat er door hen zeker toetsend opgetreden wordt en daarbij ook kijken naar het kasteel en de omgeving als geheel. Ze kunnen echter geen activiteiten weigeren die toegestaan zijn binnen het vigerende bestemmingsplan als de initiatiefnemer dat aanvraagt.

De huidige parkeerplaats en de tijdelijke parkeerplaats worden op middellange termijn doorontwikkeld. In het gebied moet nog een BergBezinkBassin (regenwaterkelder) komen. De aanleg van de tijdelijke parkeerplaats wordt met simpel materiaal uitgevoerd, zodat het makkelijk weggehaald kan worden. Op de middellange termijn wordt er een nieuwe kwaliteitsparkeerplaats aangelegd, dat binnen het landschap past.

Terrein aan de overkant
Het terrein aan de overkant heeft nu een agrarische bestemming met natuurlandschappelijke waarden. Een aantal inwoners willen weten hoe de gemeente tot redenatie is gekomen dat bepaalde activiteiten (aanleg groen en paadjes) binnen het vigerende bestemmingsplan valt. Ze kunnen niet herleiden hoe de gemeente hier naar kijkt en wat de overwegingen zijn.
Wethouder Geilen legt uit dat er uiteindelijk duidelijke afspraken met [redacted] heeft gemaakt over deze activiteiten. Hij legt uit hoe het proces gelopen is. De gemeente krijgt een vraag: een ondernemer die werkzaamheden (aanplanting en onverharde paden etc.) wil uitvoeren op zijn perceel. Dit is onderbouwd met een toets/beoordeling door adviesbureau Volantis. Vervolgens beoordeelt de gemeente deze onderbouwing. Als de aanname terecht is dat het kan, en de rapportage van Volantis correct is, dan kan de gemeente deze werkzaamheden niet tegenhouden, omdat het past binnen het vigerende bestemmingsplan. Echter wordt daarbij benadrukt door de gemeente dat zij op de hoogte is van het uiteindelijke doel en de activiteiten op het perceel en dat voor het toestaan daarvan nog een procedure gevolgd moet worden. Met andere woorden: voor het toekomstig gewenst ander gebruik moet nog een omgevingsvergunning verleend worden.

De reden waarom begonnen is met het aanplanten, zo legt [redacted] uit, is omdat dit moet plaatsvinden voor het groeiseizoen. Wanneer dit nu niet gedaan wordt, staat het terrein komend jaar vol met onkruid. Daarnaast zijn de werkzaamheden die nu gedaan worden, toegestaan volgens het bestemmingsplan. Dit is gecontroleerd door Volantis, uitgewerkt in een rapportage en zorgvuldig beoordeeld door de gemeente. Daarbij is opgemerkt dat er nog een procedure nodig is voor de uiteindelijke functie van het terrein. Ook moet er rekening gehouden worden dat er alleen onverharde paadjes over de rioleringsstrook gemaakt mogen worden en dient er rekening gehouden te worden met het Waterschap.

De omgeving geeft aan zich te herkennen in de plannen en het sluit aan bij hetgeen besproken is in voorgaande sessies. Echter vragen zij zich af waarom de aanvraag nog niet is ingediend bij de gemeente. Volgens [redacted] had het plan dat in juli genoegzaam besproken is, al uitgewerkt kunnen zijn in een plan. De reden hiervoor is dat er verschillende procedures tegelijk lopen en ze nog geen tijd hebben gehad om deze aanvraag voor te bereiden. Daarnaast wil dhr. [redacted] nog met de omgeving in gesprek over de activiteiten die mogen plaatsvinden op het terrein, alvorens de aanvraag ingediend gaat worden. De gemeente ziet het ook als een kansrijke ontwikkeling binnen het gebied.

De gemeente wil een bredere relatie leggen met andere thema's in dit gebied en kijkt met een helicopterview naar alle plannen. Genoemd worden de wens voor een apart fiets- en voetgangers pad langs de Allee, een betere aansluiting met de drukke provinciale weg, een snelfietsroute, eenrichtingsverkeer van de Allee, te hard rijden in het dorp, bussen keren richting de grote weg, een betere aanleg van de parkeerplaats bij de tennisclub/sportvelden.

De gemeente wil bekijken of en welke oplossingen hiervoor zijn, ook in tijd bezien gezien. Echter de ontwikkelingen van het terrein aan de overkant dienen nu beoordeeld te worden.

Een inwoner geeft aan dat ze van de gemeente meer duidelijkheid verwachten, welke activiteiten wel en niet mogen op het terrein aan de overkant. De gemeente en [redacted] geven aan dit nog niet besproken te hebben. De inwoners willen voorkomen dat wanneer [redacted] geen exploitant meer is, een nieuwe ondernemer activiteiten kan uitvoeren waar de inwoners niet achter staan. Afgesproken is om een principeverzoek met mogelijkheden en uitsluitingen op te stellen. Deze wordt vervolgens met de huidige deelnemers van de bijeenkomst besproken. Daarna kan de aanvraag ingediend worden. Vervolgens wordt er ook nog een bijeenkomst met alle inwoners van Limbricht georganiseerd, zodat zij ook op de hoogte zijn van de plannen en om draagvlak te creëren.

5. Vragenronde en reactie vanuit de bewoners

Vanuit het verenigingsleven is de vraag gekomen om bij de tijdelijke parkeerplaats rekening te houden met de ontsluiting naar de sportvelden. Om te voorkomen dat men door de struiken heen een pad gaat maken. Gevraagd is om een doorgang voor voetgangers te maken. Hier zal rekening mee gehouden worden tijdens de aanleg van de tijdelijke parkeerplaats.

Daarnaast missen ze in de plannen van het terrein aan de overkant de nieuwe ontwikkelingen in het kader van het gemeenschapshuis. Deze zijn niet benoemd omdat het op dit moment een gedachte is en geen plan. Ze zijn hierover nog in gesprek met de stichting, verenigingen en inwoners. Er moeten eerst een aantal zaken uitgezocht worden, voordat hier meer duidelijkheid over gegeven kan worden. Daarom wordt het op dit moment niet betrokken in het plan en de aanvraag van het terrein aan de overkant.

Wethouder Geilen gaf aan dat de gemeente kennis heeft genomen van de gedachte voor een gemeenschapshuisfunctie op het terrein aan de overkant. Hij vindt het een waardevol idee dat verder onderzocht moet worden, zeker wanneer alle belanghebbenden hier ook achter staan.