

20 FEB. 2024

De Gemeenteraad van Sittard-Geleen

Postbus 18

6130 AA Sittard

Persoonlijk afgegeven

Geachte gemeenteraad,

De ondergetekenden hebben kennis genomen van het "bestemmingsplan Kasteel te Limbricht e.o." en de gehouden toelichting. Zij berichten u, ieder voor zich en eensluidend, dat zij dit plan in de huidige vorm afwijzen.

Onze bezwaren richten zich op:

- de omvang van de evenementen op het terrein aan de Allee en de geluidsoverlast van verkeer, muziek en het duizendkoppige publiek,
- de verkeersstromen bij de op- en afbouw van de evenementen en hiermee samenhangende geluidsoverlast,
- de verstoring van het gebied door de bouw van een gebouw van 1.000m²,
- de grote verkeersstromen van honderden auto's en bussen bij de aanvang en het eindigen van de evenementen, waardoor de brandweer en ambulances het dorp niet tijdig, of helemaal niet kunnen bereiken,
- de milieubelasting veroorzaakt door de uitlaatgassen van de langzaam rijdende en stilstaande honderden voertuigen die zich door de nauwe ontsluitingsroutes verplaatsen,
- de bezetting van de parkeerplaatsen, bestemd voor de bezoekers van de verenigingen en clubs bij het Kasteel.

Deze bezwaren worden door de bewoners van Limbricht ruim gedeeld en door sommige van hen uitgebreid toegelicht, waarvan wij de door hen genoemde bezwaren en argumenten onderschrijven.

Eén van de voornemens is om in het Rijksmonument Platz 1 in Limbricht, dat tot voor kort als kantoor in gebruik was, een hotel met 9 kamers te vestigen. Als om- en aanwonende van de Platz, en dus direct betrokkenen, maken wij hiertegen ernstig bezwaar.

Wij hebben inmiddels via buurtgenoten begrepen dat op 6 juli 2023 namens uw college al een vergunning is verleend voor het verbouwen van Platz 1 ("legaliseren van een minihotel met 7 kamers"). Dat die procedure ook meteen betekende dat de bestemming gewijzigd is, hebben wij gemist. Nu iemand ons de betekenis van paragraaf 7B van die vergunning heeft uitgelegd ("7B. HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET REGELS VAN RUIMTELIJKE ORDENING") begrijpen wij dat wel.

Wat we in de vergunning nu zien staan onder de punten 2 en 3 verbaast ons. Het is een inschatting van de gemeente die wij niet kunnen plaatsen. En waar we het ook niet mee eens zijn:

"2. De belangen van de directe burens worden niet onevenredig geschaad. Het plan voorziet niet in een uitbreiding van het gebouw waardoor eventuele schaduwwerking op het naastgelegen perceel kan ontstaan. Het laten gebruiken van het pand voorkomt leegstand en verval van een rijksmonument.

3. Het plan heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu of kan deze doen ontstaan. Het betreft hier de historische dorpskern van Limbricht. Onze ambitie is hier het versterken van een samenhang van de dorpskern. De nabije ligging van kasteel Limbricht kan zorgen voor een versterking van de belevingswaarde van kasteel Limbricht."

Wij vrezen dat onze belangen wél onevenredig worden geschaad: namelijk door het andere gebruik van de achtertuin, die aan onze tuinen grenst. En door de toename van de parkeerdruk. Om met dat eerste te beginnen.

In het bestemmingplan wordt ervan uitgegaan dat het pand Platz 1 met het Kasteel een eenheid vormt. Dit is onjuist. Het Kasteel is met het Oud Salvius kerkje cultureel erfgoed. Hierbij wordt het pand Platz 1 niet genoemd.

Het Kasteel is eigendom van de Stichting Kasteel Limbricht. Het pand is eigendom van I. Stel Beheer B.V. De heer I. Stel is exploitant van het Kasteel, maar dat maakt het pand niet automatisch tot onderdeel van het Kasteel.

De verbouwing van het pand is vergund aan Stel Beheer B.V. en niet aan de Stichting, wat het geval zou zijn als het pand en het Kasteel een eenheid zouden vormen. Stel Beheer B.V. draagt ook de kosten van de verbouwing en is de eigenaar van het pand Platz 1.

Het pand heeft ook in het verleden nooit onderdeel van het Kasteel uitgemaakt, het was een woonhuis en voor de verkoop aan Stel Beheer B.V. laatstelijk als kantoor in gebruik.

Het pand ligt op circa 100 meter van de ingang van het Kasteel, met daartussen een spoorwegovergang en het woonhuis Platz 3. Dat de koppeling in één adem wordt genoemd, dient alleen om het pand aldus gekunsteld mee te nemen in de mogelijkheden en vergunningen waarover het Kasteel beschikt en aldus de procedure die nodig is voor de verandering van de bestemming van woonhuis naar hotel te omzeilen.

Het is voor de omwonenden zeer belastend dat het hotel onderdeel van het Kasteel wordt. De tuin van het pand grenst direct aan zes tuinen van de woningen aan de Michiels van Kessenichstraat. Door het pand onderdeel te laten zijn van het Kasteel e.o. mag in die tuin ook al hetgeen worden verricht, wat elders is toegestaan. Ook om die reden dient er voor dit hotel een aparte vergunning te worden verleend, die voorziet in de bescherming van het woongenot van de omwonenden. genoemd

Met die bril kijken wij nu naar dit plan.

De tuin van het pand Platz 1, ligt achter de tuinen van 6 woningen aan de Michiels van Kessenichstraat. Huis en tuin van de Platz vormen - kunstmatig en nodeloos - onderdeel van het bestemmingsplan en dus zijn in die tuin ook evenementen mogelijk onder dezelfde bepalingen die gelden voor het terrein aan de Allee inclusief geluidsoverlast en duur van de evenementen. Voor de omwonenden een directe bedreiging van de leefbaarheid, rust en privacy.

Op 25 januari jl. was er een door de gemeente gehouden bewonersbijeenkomst, waar het plan werd toegelicht door Volantis, die deze mogelijkheid erkende.

Wat wij willen is dat voor de achtertuin bij het pand Platz 1 expliciet wordt bepaald dat die tuin alleen mag worden gebruikt als groenelement bij het minihotel, en dat gebruik als terras voor hotelgasten en voor bijeenkomsten in welke vorm dan ook expliciet wordt uitgesloten.

Ten aanzien van het voldoen aan de parkeernorm: hotelgasten komen in de regel aan in de namiddag en vertrekken na het ontbijt. Zij zullen bij aankomst hun auto parkeren op de Platz en inchecken. In het plan wordt ervan uitgegaan dat zij dan hun auto 100 meter verder parkeren. Maar waarom zouden zij als voor de deur ruimte is? In alle redelijkheid mag men niet aannemen dat hotelgasten 100 meter gaan lopen en zullen op de Platz, Michiels van Kessenichstraat of Beekstraat gaan parkeren. Hierdoor worden de omwonenden als zij van hun werk thuiskomen gedwongen hun auto 100 meter verderop te parkeren. Voor ons betekent dit dat de bestaande situatie wordt verergerd. Die is namelijk al niet goed waar het gaat om verkeers- en parkeerdruk.

Tot slot vragen wij ook aandacht voor de voorgenomen plaatsing van de buitenunits van de in aanleg zijnde airco's en wellicht ook warmtepompen die nodig zijn om het volumineuze pand in de zomer en winter te acclimatiseren. Plaatsing op het platte garage dak naast het pand lijkt voor de hand liggende, echter verwerpen wij ten stelligste aangezien dit voor de direct omwonenden extra geluidsoverlast veroorzaakt en voor passanten het uitzicht op het Salvius Kerkje in de weg staat. Wij verzoeken u vanuit oogpunt van welstand bij de plaatsing van deze buitenunits rekening te houden met bovenstaande.

Limbricht, 2 februari 2023,

De om- en aanwonenden:

Bijlage: Handtekeninglijst direct aan- en omwonenden.

Handtekeningenlijst direct aan- en omwonenden Platz 1, Limbricht

Ondergetekende maken bezwaar tegen het de komst van een Minihotel zoals opgenomen in het ontwerp "Bestemmingsplan Kasteel Limbricht e.o." d.d. 28-12-2023 conform bijgevoegde brief d.d. 02-02-2024.

#	Naam	Woonadres*) huisnr	Handtekening
1		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
2		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
3		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
4		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
5		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
6		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
7		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
8		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
9		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
10		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
11		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
12		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
13		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
14		Michiels v. Kessenichstr. Platz	

*)= Adres doorhalen wat niet van toepassing is.

Handtekeningenlijst direct aan- en omwonenden Platz 1, Limbricht

#	Naam	Woonadres huisnr	Handtekening
15		Michiels v. Kessenichstr. 11 Platz	
16		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
17		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
18		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
19		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
20		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
21		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
22		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
23		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
24		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
25		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
26		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
27		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
28		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
29		Michiels v. Kessenichstr. Platz	
30		Michiels v. Kessenichstr. Platz	

*)= Adres doorhalen wat niet van toepassing is.

Limbricht, 02-02-2024



Gemeente
Sittard-Geleen

Born

Postbus 18 | 6130 AA Sittard

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Gemeente
Sittard-Geleen

20 FEB. 2024

Persoonlijk afgegeven

tko

Is deze informatie niet voor u bestemd?

Wilt u dan de volgende gegevens invullen, bij terugzending op de voorkant **retour afzender** vermelden en dit poststuk a.u.b. **geheel** retour zenden.

Reden retourzending poststuk:

☐ Geadresseerde is onbekend op dit adres ☐ Geadresseerde is overleden ☐ Geadresseerde is verhuisd

Wilt u indien bekend de gewijzigde gegevens van de geadresseerde vermelden:

Naamm/v

Straat Huisnr. Postcode/Plaats

Tel.nr.

Wij danken u voor uw medewerking.