Zienswijze: Ontwerp bestemmingsplan NL.IMRO.1883.BP KasteelLimbricht-ON01



17 februari 2024
Kenmerk: Ontwerp bestemmingsplan NL.IMRO.1883.BP KasteelLimbricht-ON01

Geachte leden van het college en de gemeenteraad,

01. In deze zienswijze betreffende het ontwerp bestemmingsplan NL.IMRO.1883.BP KasteelLimbricht-ON01, verder in dit stuk genoemd als: 'het ontwerp', licht ik als belanghebbende en bewoner van Limbricht mijn zienswijze op het ontwerp toe.
In mijn zienswijze ga ik in op de gevolgde procedure tot nu toe en enkele inhoudelijke zaken die in het ontwerp aan bod komen. Naar mijn mening is het ontwerp een plan waar veel op aan te merken valt dat eenzijdig is en aan vele kanten inhoudelijk rammelt.
Bij de initiatiefnemer als 'Ambassadeur van de toekomstvisie Sittard-Geleen' zoals hij wordt genoemd, aan onbescheidenheid geen gebrek, ontbreekt een oprechte waardering en respect voor de historische waarde en het landelijk gebied rond het kasteel en de belangen van de omwonenden.

02. In de brief van 18 december van de gemeente Sittard-Geleen 2023 gericht aan de buurtbewoners met als onderwerp Planning Ontwerp bestemmingsplan Kasteel Limbricht e.o. worden de buurtbewoners op de hoogte gesteld van de laatste stand van zaken en de procedure over de ontwikkeling van Kasteel Limbricht en het landgoed. Op 'ruimtelijkeplannen.nl' heb ik het ontwerp en de vele bijlagen zo goed als mogelijk gelezen en proberen te begrijpen.

03. Het college geeft in de brief aan ' het ontwerp van het bestemmingsplan zes weken ter inzage te leggen' Onduidelijk voor mij daarbij is of het nu om een 'ontwerpbestemmingsplan' gaat, dus één woord of een ontwerp van een definitief 'bestemmingsplan'. Dat blijkt ook uit de publicatie in het Gemeenteblad, nr. 554394 van 27 december. Daarin wordt het woord 'Ontwerpbestemmingsplan' niet genoemd maar enkel gesproken over 'ontwerp van het bestemmingsplan' of 'bestemmingsplan' en dat is verwarrend. Voor de goede orde, ik noem ontwerp bestemmingsplan: 'het ontwerp'

04. Het is omvangrijke en complexe materie. In het ontwerp valt op dat de verantwoording op basis van bronnen niet consequent is; soms niet vermeld, dan weer wel en waar de initiatiefnemer als bron wordt aangevoerd (opgave initiatiefnemer) als belanghebbende bron is er géén cijfermateriaal; Zie o.a. bijlage 13, 'de (maximale) toename van het aantal bezoekers en werknemers is de basis voor berekening [opgave opdrachtgever]'. Het kan niet zo zijn dat daarop een besluit wordt genomen.
Het ontwerp krijgt zo een 'quasi' objectief karakter en is niet valide onderbouwd. Dat maakt de kwaliteit ervan twijfelachtig ondanks de 17 bijlagen met onderzoeken.
Daaruit voortvloeiend: of de positief geschetste effecten voor de gemeente Sittard/Geleen er daadwerkelijk komen en of de effecten voor de omwonenden wat betreft hun woongenot, drukte, geluids- en parkeer overlast inderdaad binnen de perken blijven zoals in het ontwerp wordt genoemd, blijkt pas als het ontwerp is uitgevoerd. Het ontwerp biedt geen garantie daarvoor.
Als het wel wordt goedgekeurd en alle werkzaamheden zijn gerealiseerd, is het te laat, is de omgeving aangetast, kan de gemeente niet meer terug en zitten de omwonenden/bewoners maar ook de gemeente met de (financiële) lasten. Dat moet worden voorkomen.

Een onafhankelijk onderzoek naar de effecten voor alle belanghebbenden is gezien de impact op de korte en lange termijn zowel ecologisch, economisch, voor de omgeving, leefbaarheid en woongenot van de omwonenden noodzakelijk.

05. Onduidelijk voor mij is wie formeel verantwoordelijk is voor het ontwerp. Is het college/de gemeente de opsteller of is het de initiatiefnemer?
Of is de initiatiefnemer de verantwoordelijke, die een verzoek indient binnen bepaalde kaders van de overheid/gemeente en toetst het college/de gemeente dit verzoek genoemd als het ontwerp vervolgens aan de juridische kaders?
Of is er sprake van samenwerking waarbij het college/de gemeente met de initiatiefnemer in overleg met elkaar gaan het ontwerp bijschaven en aanpassen om de realisatie ervan mogelijk te maken?
Of zijn het gemeentelijke ambtenaren, bv ruimtelijke ordening of juridische gebieden die als een doorgeefluik fungeren tussen aanvrager, adviesbureau (bv Aelmans cs.) en het college/de gemeente?
Het zijn vragen waarop ik het antwoord niet heb. Inhoudelijk is de gevolgde procedure rommelig; het college/de gemeente heeft/neemt geen regie en volgt het belang van de ondernemer.

06. De toonzetting en beschrijving van het ontwerp in 1.1 'Aanleiding en doel' (bureau Aelmans) start met een lofzang op de initiatiefnemer: ' Initiatiefnemer heeft vele ideeën voor de toekomst die het Kasteel en de gemeente ten goede komen. Hij is niet voor niks Ambassadeur van de toekomstvisie Sittard-Geleen', zo staat er.
Wat de gemeente allemaal 'ten goede' komt wordt niet concreet gemaakt, noch voor de gemeente, noch voor de belanghebbende/omwonenden. De initiatiefnemer is in de eerste plaats ondernemer en geen filantroop. De verbouwing van het pand op de Platz met bestemming minihotel is aan de gang, de aankoop van het land tegenover het kasteel voltooid en de beplanting ervan grotendeels idem. Dit alles is primair erop gericht om de locatie voor bezoekers en voor hem zo snel mogelijk commercieel rendabel te maken, zolang het ontwerp maar blijft binnen de wettelijke en toegestane kaders en hij kan exploiteren, de belangen van de omwonenden zijn hierin ondergeschikt.

07. Wat de initiatiefnemer wil, komt deels direct en deels terzijde naar voren in de voorbeelden van de drie soorten evenementen die in het ontwerp worden besproken. Maar daar blijft het niet bij. Er wordt gesproken over ' Een uniek unieke horeca locatie met oneindige mogelijkheden'; de gemeente en de bewoners van Limbricht kunnen blijkbaar nog meer expansieplannen verwachten.
Wie titel 'Ambassadeur van de toekomstvisie Sittard-Geleen' aan de initiatiefnemer heeft toegekend wordt uit het ontwerp niet duidelijk, maar als dit de woorden van het college/gemeente zijn of als zij die in het ontwerp zo overneemt, dan is de geloofwaardigheid en bestuurlijke onpartijdigheid van het college/de gemeente in het geding.
Een beter onafhankelijk onderzoek, en gedegen toetsing, weging van argumenten en beslissing binnen de wettelijke kaders is voor alle belanghebbenden en met name de getroffen omwonenden en bewoners van Limbricht van belang om het besluit te rechtvaardigen en ook te kunnen accepteren.

08. Volgens overheidsdocumenten bestaat een bestemmingsplanprocedure uit de volgende stappen:
1. principeverzoek.
2. voorontwerpbestemmingsplan.
3. inspraak en overleg.
4. ontwerpbestemmingsplan.
5. zienswijzen.
6. vastgesteld bestemmingsplan.
7. beroep en voorlopige voorziening.
8. onherroepelijk bestemmingsplan.

09. In de eerder genoemde brief van 18 december staat vermeld dat de initiatiefnemer een voorontwerpfase van het bestemmingsplan (stap 2) zou laten volgen. Dat bericht wordt ook in het verslag over de bijeenkomst met de klankbordgroep door Volantis genoemd. Hierop zou dan volgens bovengenoemde procedure inspraak en overleg over mogelijk zijn, zie stap 3.
Dat wordt echter allemaal niet gedaan. De gemeente is met de initiatiefnemer in overleg gegaan, zo staat in de brief van 18 december en het plan is nog op enkele punten gewijzigd. De klankbord groep, of andere omwonenden worden niet genoemd. Het is onjuist dat het college veronderstelt dat de omwonenden voldoende gehoord zijn. Integendeel, de klankbordgroep heeft zelfs geen formele status, en is ook niet representatief voor alle belanghebbende bewoners, zoals dat wordt gesuggereerd, (zie o.a. verslag van Volantis van de bijeenkomst).
Het college/de gemeente onderkent hier niet de zorgvuldigheid en verantwoordelijkheid die zij heeft, in plaats daarvan slaat ze de voorontwerpfase over; een onverstandige bestuurlijke actie.

10. 'Een voorontwerpbestemmingsplan is geen wettelijke vereiste', wordt er in de brief van 18 december gezegd. De gemeente kan besluiten die fase over te slaan als een (voorontwerp) bestemmingsplan weinig impact op de omgeving heeft, volgens de wet. Blijkbaar is het college/de gemeente van mening dat het ontwerp weinig impact heeft, men heeft haast.
Echter, gegeven de vele vragen, zorgen van omwonenden en de verstrekkende impact op termijn van het ontwerp (drukte, geluidsoverlast, parkeerproblematiek, milieu en planschade) en de expansieruimte die aan de initiatiefnemer in het verschiet wordt gesteld, zou er juist extra reden moeten zijn om niet te overhaasten en eerder te investeren in beter onderzoek en regie te nemen als college/gemeente, zie boven. Door haar keuze laat het college/de gemeente het belang van de initiatiefnemer zwaarder wegen dan dat van de omwonenden en daardoor doet zij de omwonenden en bovengetekende, tekort.

11. Er wordt verder gesteld: 'Nu zijn we zover dat er naar onze mening een ontwerp ligt dat rijp is om ter inzage te leggen'. 'We' is de gemeente of het college of de initiatiefnemer of beiden? Wat het plan opeens rijp ter inzage maakt staat niet vermeld en waar deze conclusie op is gebaseerd is niet duidelijk.
Door deze handelswijze veronachtzaamt het college/de gemeente de belangen van de omwonenden, want in een voorontwerpbestemmingsplan, met een inzage termijn, waarin iedereen kan reageren, kan een evenwichtiger plan worden opgesteld waarin ook de belangen van de omwonenden zijn gehoord en meegenomen. Die mogelijkheid wordt versmalt tot een zienswijze en daarmee de invloed van de omwonenden beperkt.
Het derde argument, genoemd op pagina 2 van de brief van 18 december alsof de buurt voldoende is betrokken gaat hier dus niet op.

12. Het tweede argument dat ' van omwonenden het signaal kwam dat zij nu graag zo snel als mogelijk de gelegenheid krijgen om via een zienswijze op de plannen te reageren' is onlogisch; juist na een voorontwerpbestemmingsplan, stap 2 (zie boven) komt dat bij stap 3 als vanzelfsprekend vervolg.
Het is meer een drogreden. De gemeente *lijkt* de omwonenden ter wille te willen zijn maar veronachtzaamt zo *juist* de zorgvuldigheid van de procedure. Onduidelijk is bovendien om hoeveel personen het gaat. De indruk die het college/de gemeente wekt van betrokkenheid bij de omwonenden is op basis van enkele reacties; een systematische en procedureel volledige en inzichtelijke aanpak ontbreekt. De bezorgdheid van het college/de gemeente lijkt meer een vlucht vooruit dan een blijk de bezwaren van omwonenden serieus onder de loep te willen nemen.

13. In de toelichting op het eerste argument uit de brief van 18 december, wordt de nieuwe Omgevingswet aangevoerd als complicerende factor. Die wet is o.a. ingevoerd om de aanvraag van vergunningen e.d. te vergemakkelijken, systematischer en eenvoudiger te maken voor alle betrokkenen. Niet bekend in de brief is onder welke wetgeving het ontwerp nu valt, de oude, nieuwe of een overgangsrecht. Evenmin wat hiervan de consequenties zijn, behalve dan om een 'integrale boordeling' mogelijk te maken. Onduidelijk is wat een 'integrale beoordeling' hier is wat het belang en consequenties ervan is voor de gemeente, de omwonenden en de initiatiefnemer en waarom het een valide argument is om de normale procedure te wijzigen.
Het besluit van het college om aan het plan haar medewerking te verlenen op 12 december, bewust kiezend om de voorontwerpfase over te slaan en te publiceren op 27 december dus vóór 1 januari 2024 wordt gedaan om te voorkomen dat het hele plan vertraging oploopt, zo wordt enkel tegemoet gekomen aan de belangen van de initiatiefnemer (de integrale beoordeling) en niet die van de omwonenden. Deze handelswijze van het college/de gemeente is laakbaar en zij schiet tekort in het rechtdoen aan de bezwaren van de omwonenden en ondergetekende.

14. In 1.1 'Aanleiding en doel' (bureau Aelmans) staat verder. 'Om aan de toenemende vraag en behoefte van de klanten te kunnen voldoen zullen de ideeën omgezet moeten worden naar concrete plannen.'
Opmerkelijk in deze zin is het woord 'moeten'. Niets 'moet', de initiatiefnemer 'wilt of wenst' iets, maar geeft door 'moeten' een ten dwingende stelligheid aan. Alsof er geen keuze is en alsof anderen en het college hieraan dient te voldoen. Deze voorschrijvende en suggestieve toon, komt meer voor in het ontwerp. " Ook zullen ten behoeve van het planvoornemen op het 'Landgoed Lemborgh' en het gebruiken van Platz 1 als minihotel, de daar vigerende bestemmingplannen gewijzigd moeten worden om de aldaar gewenste activiteiten mogelijk te maken."
Het is dus geen verzoek, maar dwingende voorwaarde, die aan de lezer, lees het college/gemeente wordt voorgeschreven. Er wordt in het ontwerp stelselmatig een dwingend kader neergezet door de initiatiefnemer. Het feit dat de gemeente het ontwerp op 12 december heeft goedgekeurd, betekent dat de gemeente de inhoud, strekking en toonzetting van de initiatiefnemer klaarblijkelijk onderschrijft en zonder aanpassing en voorbehoud accepteert.
Klaarblijkelijk is het niet het college/de gemeente, maar de initiatiefnemer die de regie voert. Het college/de gemeente negeert haar rol belangenbehartiger van alle betrokkenen en verliest aan geloofwaardigheid.

15. Nergens in het ontwerp is door de initiatiefnemer concreet, met cijfermateriaal of door middel van openbaar toegankelijk marktonderzoek, onderbouwd waarop die 'toenemende vraag' en 'behoefte van klanten is gebaseerd'. Het zijn aannames.
De initiatiefnemer mag in principe zijn onderneming laten groeien, en maakt dat ook kenbaar, ' een attractieve unieke horeca locatie met oneindige mogelijkheden'. Net zo goed hebben bewoners het principe-recht om in een rustige en veilige omgeving te leven met bescherming van woongenot, zonder verkeers- en lawaaioverlast. In bijlage 6: *'In het kader van dit nieuw bestemmingsplan dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd'. En, 'Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er met de realisatie van het nieuwe bestemmingsplan sprake van een goed woon- en leefklimaat.'* Dat is er nu, al staat het onder druk en moet zo blijven, aan expansie en uitbreiding, zoals de initiatiefnemer wil, is geen behoefte bij mij en andere omwonenden.

16. De parkeermogelijkheden op de Platz zijn voldoende voor de omwonenden. Acceptatie van het ontwerp zal onherroepelijk betekenen dat de verkeersdruk toeneemt de kans om nabij je eigen woning te kunnen parkeren kleiner wordt en je dus langer zult moeten rijden en zoeken naar een geschikte plek, als die er al is. De omwonenden betalen de rekening van de commerciële belangen van de initiatiefnemer. De gemeente zal, als gevolg van het goedkeuren van het ontwerp er niet

Aan ontkomen de verkeersproblematiek (inclusief geluid en luchtvervuiling) te wijzigen en dat zal gaan ten koste van de huidige situatie met extra kosten. Woongenot betekent voor mij dat de Allee open blijft voor verkeer in twee richtingen en niet afhankelijk ben van verkeersregelaars (die er moeten komen bij grote evenementen), de Platz niet autovrij wordt gemaakt en de Steenstraat in beide richtingen toegankelijk blijft.

17. In het verleden is het planologische procedure om aan de Allee een Dierenbeschermingcentrum toe te staan door de gemeente afgeblazen. Een deel van de motivering daartoe staat hieronder waarbij extra aandacht wordt gevraagd voor de passages die *cursief* zijn:
'In november 2010 heeft de gemeente besloten om de planologische procedure voor de vestiging van het DBC in Limbricht te beëindigen. De destijds uitgekozen locatie in Limbricht (schuin tegenover kasteel Limbricht aan de Allee, op een perceel akkerland ter grootte van circa 4 ha) is niet doorgegaan vanwege *de impact van het ontbreken van maatschappelijk draagvlak voor de vestiging nabij een dergelijke historische locatie, alsmede vanwege mogelijke knelpunten op het gebied van verkeersontsluiting en geluidsoverlast*. Veel inwoners van Limbricht waren geen voorstander van de beoogde locatie, inclusief allerhande belangengroeperingen...' en verder bij afwijzing van een alternatieve locatie, ' *Zo was een locatie direct grenzend aan het perceel van hotel Amrath Born niet haalbaar vanwege mogelijke overlast voor hotelgasten die daar zou kunnen ontstaan.*'
De gearceerde motieven gelden nog steeds, zelfs nog sterker, gezien de voorziene toename van het aantal verkeersbewegingen, lawaai, drukte en het grote aantal evenementen. Er is dus een precedent waaruit enkel de conclusie kan worden getrokken het ontwerp van tafel moet.

18. Over bijlage 13 'Verkeersafwikkeling ontwikkelingen Landgoed Kasteel Limbricht'. Hierin staat onder meer een verwachting van de verkeersontwikkeling. Het onderzoek is niet volledig en richt zich vooral op de Allee, Beeksstraat en de verkeersstroom door de Michiels van Kessenich straat. De verkeerstroom door de Pastoor-Janssenstraat, Burgemeester van Boxtelstraat en Steensstraat is buiten beschouwing gelaten. Maar ook door deze straten zal er verkeer richting kasteel gaan en ook de bewoners daar zullen meer overlast ervaren.
De Steenstraat nabij de Platz is de smalste straat van het dorp, zonder trottoir, waar aan één kant geparkeerd mag worden. Door het toegenomen autogebruik is het steeds lastiger een parkeerplek te vinden. Dat probleem zal bij vaststelling van het ontwerp door het college/de gemeente alleen maar toenemen. Wat nu nog incidentele overlast is krijgt zo een structureel karakter wat ten koste gaat van de stilte, leefbaarheid, woongenot en waarde van mijn huis en dat wil ik niet.
De 'Dickens' activiteit, waarbij de Steenstraat voor mijn deur recent vier dagen autovrij moest worden gehouden is voorbode is van wat mij en het dorp bij doorgang van het plan in de toekomst te wachten staat, dan ben ik daar resoluut op tegen. Ik heb geen zin lastig gevallen worden met briefjes in de bus voor extra vrijkaarten e.d. en wil geen overlast hebben van de gevolgen van de expansiedrift van de initiatiefnemer.

19. In bijlage 13 wordt onder meer geconcludeerd: ' Bij deze relatief geringe verkeerstoename, in combinatie met de (maatgevende) momenten, worden geen noemenswaardige knelpunten verwacht als het gaat om de verkeersafwikkeling.' Maar die maatgevende momenten zijn niet allesomvattend en volledig en daardoor is deze conclusie van dit onderzoek voorbarig en onbetrouwbaar.
Vreemd is ook het volgende 'De aansluiting van de Allee op de N276 is en blijft een aandachtspunt. De bestaande inrichting in combinatie met de verkeersdrukte kan leiden tot verkeersonveilige situaties.' Deze constatering wordt vervolgens ontkoppeld van het ontwerp; 'Vanwege de bestaande problematiek kan dit los van de ontwikkelingen op het landgoed worden gezien.' Indien het ontwerp

Wordt uitgevoerd zal de verkeersonveilige situatie groter worden bij de aansluiting op de N276. Zo wordt het gevolg van het ondernemerschap door de initiatiefnemer een op te lossen probleem van de gemeente/overheid. De ingreep tot verbetering van de ontstane situatie kost de gemeenschap geld en zal hier ook gaan ten koste van de ruimte en natuur. Wat betreft dit laatste wordt dit ook geconstateerd in de bijlage, schade aan bermen en op termijn bomen.
Hoe dan ook zal uitvoering van het ontwerp direct leiden tot kap van bomen en ingrepen in het landschap met schade voor flora en fauna, het historische karakter van de omgeving en aanzicht.
En er komt nog een advies: ' Dit geldt ook voor de gereden snelheden op de Allee buiten de bebouwde kom. Aanvullende snelheidsremmende maatregelen moeten worden overwogen om de snelheden te beperken.' Ook hier de voorschrijvende toon waaruit een misplaatste bezorgdheid klinkt, enkel ingegeven vanuit het belang van de initiatiefnemer.
Uit de geluidsanalyse bleek dat, uit dit te bekritiseren onderzoek, aan alle normen wordt voldaan. In het plan staat echter wat anders, Op de locatie van het kamp aan de Dalstraat overschrijdt het geluid wel degelijk de norm en daar niet alleen. Los daarvan is op gevels gemeten en niet buiten in de tuin.
Dat de initiatiefnemer op termijn het voornemen heeft om gedurende 31 dagen een ijsbaan te willen exploiteren als onderdeel van een winterevenement, maar dat dit winterevenement in het concept, dan weer losgekoppeld dient te worden gezien van de serie van drie evenementen niveaus, is onbegrijpelijk en onacceptabel. Het geeft ook aan hoeveel ruimte de initiatiefnemer zich heeft toegeëigend in zijn expansiedrang, (op facebook stelt hij: ' We denderen maar door..'

20. Het ontwerp zal bij realisering de overlast voor omwonenden en omgeving sterk doen toenemen met verstrekkende negatieve gevolgen voor de leefbaarheid, het woongenot van de omwonenden en bewoners van Limbricht, de flora en fauna en rust, zowel voor de korte en lange termijn. Want zoals genoemd in het ontwerp van de initiatiefnemer 'zijn de mogelijkheden oneindig.' De initiatiefnemer spreekt hier niet namens de omwonenden, bewoners van Limbricht, maar enkel vanuit het perspectief en eigenbelang als ondernemer. De belangen van omwonenden, bewoners van Limbricht plus de historische, landschappelijke en milieubelangen worden in het ontwerp door onvolledig/onbetrouwbaar onderzoek geneutraliseerd of gemarginaliseerd.
Het respect voor de historische en culturele waarde van de locatie, waarvan in het ontwerp sprake is, is een loze opmerking, getuige het voorstel tot de bouw van tiny houses, aangelegde, electra bekabeling, uitbreidingsplannen voor extra parkeerplaatsen, het scheppen van een overloop-parkeerplaats voor bussen, bouw van een evenementengebouw en de wens gedurende 31 dagen een ijsbaan in te exploiteren, genoemd als een 'Winteractiviteit'.
De overlast voor omwonenden en de al zichtbare milieubelasting (o.a. de berm en aantasting van de bomen langs de Allee) neemt toe inclusief de toenemende lichtvervuiling.
Daarnaast zal de overlast en drukte bij uitvoering van het ontwerp een negatief effect hebben op de aantrekkelijkheid om in de buurt te komen wonen en de waarde van de huizen in de buurt. Die negatieve effecten zijn niet opgenomen in het ontwerp.

Met goedkeuring van het ontwerp wordt de leefbaarheid en het woongenot voor bewoners ernstig aangetast en de historische en culturele waarde plus het milieu veronachtzaamd en beschadigd, Limbricht moet haar rust en uitstraling behouden en niet verworden tot een commerciële evenementenlocatie. Het is aan het college en de raad om voor alle burgers op te komen en niet enkel de belangen en expansiedrift van de initiatiefnemer, ten koste van de omwonenden en milieu.

[redacted]