

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Graag wil ik u informeren over de ontwikkelingen rond het postzegelbestemmingsplan dat is geschreven voor Villa de Proosdij en de omliggende gronden.

Al bijna 12 jaar mag ik met mijn familie wonen op het landgoed. Al net zo lang ontwikkelen we de Proosdij tot een parel in Voerendaal en het omringende gebied. Een aantal ontwikkelingen zijn gerealiseerd via verschillende opeenvolgende omgevingsvergunningen. Bij vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan kernen in 2013 zijn, het wettelijk toegestane gebruik op dat moment en de toekomstplannen niet of in onvoldoende mate meegenomen. Om voor alle partijen voldoende duidelijkheid te creëren en toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken is in goed overleg met uw gemeentebestuur besloten een Bestemmingsplan Villa de Proosdij in procedure te brengen.

Het bestemmingsplan is door uw college goedgekeurd, is positief behandeld door de regionale overlegstructuren en is ook in de commissievergadering van de gemeente rijp voor behandeling in de Raad gevonden. In de gemeenteraad is het bestemmingsplan vervolgens echter niet behandeld.

Ondertussen zijn we enkele maanden verder en zouden wij graag uitvoering gaan geven aan het bestemmingsplan zodat wij met passende vergunningen en bestemmingen onze droom kunnen realiseren.

Zienswijzen buurtbewoners:

Een aantal omwonenden hebben zienswijzen ingediend. Uit de door hen ingediende zienswijzen bleek dat er voor hen een aantal onduidelijkheden waren en niet alle informatie over onze huidige exploitatie en onze toekomstbeelden bij hen bekend waren. Wij hebben de buurt uitgenodigd om een en ander te verhelderen.

Op 30 mei heeft een aangenaam gesprek plaatsgevonden tussen 4 vertegenwoordigers van de buurt en de familie Habets.

We hebben ze rondgeleid over het landgoed en gezamenlijk hun vragen besproken.

Parkeren:

We hebben het kort gehad over parkeerproblemen in de wijk. Wij hebben voor onze eigen gasten ruim voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Onze grote parkeerplaats biedt meer parkeerplaatsen dan alle horecazaken om ons heen en zal door het IBA-stempel van natuurtransferium tevens een gedeeltelijk/semi openbaar karakter krijgen. Door goede bewegwijzering aan en op het terrein kunnen zo onze gasten allemaal op het terrein parkeren en biedt de parkeerplaats tevens een ontlasting voor de overige omliggende horecazaken en omwonenden (met name overdag en op de tijdstippen dat wij geen activiteiten hebben).

Geluidsoverlast:

Er is gesproken over ervaren geluidsoverlast. De omwonenden gaven aan in het verleden overlast te hebben ervaren en deze bij de gemeente te hebben gemeld. Dit jaar is volgens de omwonenden geen overlast ervaren.

Nog even los wie de veroorzaker van de geluidsoverlast was en of de ervaren hinder al dan niet beneden of boven de vastgestelde normen is gebleven nemen wij de signalen serieus. Ook wij streven als goede buur een goed woon- en leefklimaat na. Het ontwerp-bestemmingsplan maakt de afspraken hieromtrent nog duidelijker en het deed ons goed te horen dat de buurt geen overlast meer ervaart van geluid

Wel gaven enkele bewoners aan soms mensen te horen praten op onze parkeerplaats. We hebben aangegeven te onderzoeken hoe we d.m.v. aanplant of andere acties ook dit kunnen reduceren of elimineren

Ook is gesproken over onze Romeinse kippen. Hoewel deze niets met het bestemmingsplan te maken hebben, zijn de kippen ondertussen allemaal geslacht of weggeven aan geïnteresseerden. Er lopen geen kippen meer rond bij Villa de Proosdij.

Wachttoren:

De omwonenden gaven aan meer te willen weten over de Romeinse wachttoren die is opgenomen in het plan. Die helderheid konden we niet geven, omdat dit niet meer is dan een wens, die ook in historisch perspectief en het zichtbaar maken van het Romeins verleden past in ons toekomstbeeld. De toren is opgenomen in het bestemmingsplan (met een globale aanduiding waar die kan komen, met bijbehorende hoogte/volume) om een compleet beeld te geven van onze wensen voor de Proosdij. Er ligt echter nog geen uitgewerkt ontwerp.-Indien er een toren komt, dan is dat een project waarbij IBA, gemeente, Provincie, omwonenden, experts en andere belanghebbenden een gezamenlijk optrekkende rol moeten spelen. Sowieso is in het ontwerp bestemmingsplan voorzien dat hiervoor een aanvullende ruimtelijke procedure gevolgd moet worden, met de daarbij behorende rechtzekerheden voor de belanghebbenden.

In het kader van een open en transparant proces en het verwerken van het toekomstbeeld zoals een bestemmingsplan ook beoogd, had dit voor ons de voorkeur boven een mogelijk aparte “buitenplanse” procedure.

Of u ervoor kiest om de Romeinse wachttoren uit het plan te halen of te handhaven laat ik daarbij graag aan uw wijsheid.

Overleg met onze omgeving als continue proces:

Voor ons is het belangrijk om een goede verstandhouding te hebben met de buurt. Er is dan ook gezamenlijk afgesproken vaker samen te komen of ontwikkelingen te bespreken op zowel ons initiatief of op initiatief van de buurt.

We willen u omwille van de uitvoer van onze plannen, de constructieve gesprekken met de buurt en de ontwerpfase van het natuurtransferium vragen het reeds door uw college goedgekeurde bestemmingsplan opnieuw naar de gemeenteraad te geleiden ter behandeling.

Om de gemeenteraad zo goed mogelijk te informeren willen wij haar graag, op een af te stemmen moment, uitnodigen voor een werkbezoek bij Villa de Proosdij. Wij kunnen dan de plannen toelichten en vragen beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

Jasper Habets

Aan Gemeente Voerendaal ,
Ten name van Dhr Martijn Mevis

16-6-18

Betreft overleg buurtbewoners - familie Habets dd 30 mei 2018

Geachte heer Mevis,

Op woensdag 30 mei hebben onderstaande personen een overleg gehad met familie Habets.
Dit overleg heeft op een positieve constructieve wijze plaatsgevonden.

Ons vertrekpunt waren onze zienswijzen en de door de gemeente opgestelde kaders.

Achtereenvolgens kwamen de volgende zaken aan bod :

- Geluidsoverlast
 - Overlast kippen
 - Romeinse toren.
 - Parkeeroverlast
- 1) Geluidsoverlast : onderstaande buurtbewoners signaleren dat er sinds begin van dit jaar, in de avonduren sprake is van beduidend minder geluidsoverlast.
De familie Habets geeft aan zich meer bewust zijn van het eerder gesignaleerde geluidsoverlast en hier bij feesten meer rekening te willen houden.
Zo vinden alle feesten in de avonduren nu structureel binnen plaats. Bij deze feesten wil men zich, door eigen metingen van het aantal decibels ,houden aan de door de gemeente gestelde normen.
 - 2) Overlast ten aanzien van de kippen: hier is inmiddels al een oplossing voor gevonden, waarmee de overlast door de kippen op dit moment door de buurtbewoners als nihil wordt beschouwd.
 - 3) Aanvraag Romeinse Toren: hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan aangevraagd worden
De familie Habets geeft aan dat deze aanvraag op korte termijn niet zal plaatsvinden. Ook de financiering van dit mega- project is nu nog onduidelijk.
 - 4) Parkeeroverlast : men zal de gasten zoveel mogelijk blijven stimuleren tot het parkeren op het eigen terrein.
 - 5) Verder gaf de familie Habets aan dat men op termijn de feesten wil gaan afbouwen en men zich in de toekomst meer wil gaan richten op activiteiten die gericht zijn op de Romeinse tuin, als educatie centrum, en het restaurant.
 - 6) Bij de buurtbewoners blijft er wel nog onduidelijkheid omtrent de aanwezigheid van 2 adressen waaronder "Villa de Proosdij" nu valt , nl klimmenderstraat 2 en Putweg 2 , dit zou in de toekomst aanleiding kunnen geven voor onduidelijkheid bij het aanvragen van vergunningen.

Concluderend : Als buurtbewoners blijven we achter de eerder door ons aangegeven zienswijzen staan , we signaleren echter wel dat familie Habets op dit moment op een positieve wijze deze opmerkingen heeft opgepakt.

Met vriendelijke groet ,