\ gemeente voerendaal

\ memo

Onderwerp: bestemmingsplan ‘De Eikenhof” inhoudelijke reactie brieven (zienswijzen buiten de termijn)

Van: wethouder Thomas

Aan: de gemeenteraad

Inleiding
Op 21 maart 2021 is door mevrouw Scheepers en meneer Conjaerts (Mingersborg 30A) een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan De Eikenhof

Tevens is tegen dit ontwerpbestemmingsplan op 25 maart 2021 door mevrouw Neven, de heer Partouns, mevrouw Maassen-Neven en de heer Maassen (Reijmerstokker-dorpststraat 117, 6274 NJ Reijmerstok, eigenaar en beheerders van perceel 582 Sectie H Eyserheide een zienswijze ingediend

Door zowel mevrouw Scheepers als mevrouw Neven is ingesproken tijdens de raads-commissievergadering Leefomgeving van 7 april 2021 voorafgaand aan het agendapunt 3.1 Vaststellen bestemmingsplan “De Eikenhof” Mingersborg 28A te Voerendaal.

Het ontwerp van het bestemmingsplan De Eikenhof heeft vanaf vrijdag 25 december 2020 tot en met donderdag 4 februari 2021 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder tot het indienen van een zienswijze. Beide zienswijzen zijn buiten de inzage termijn en zijn daarom niet ontvankelijk. Tijdens de commissievergadering is door Wet-houder Thomas de toezegging gedaan dat schriftelijk inhoudelijk op deze zienswijzen die buiten de termijn ingebracht zijn door insprekers zal worden ingegaan.

Algemeen
In beide zienswijzen komen de volgende aspecten aan de orde.

1. Concept retraitelandgoed - onderscheidend karakter - bruiloften eerste 5 jaar.
2. Verkeer en parkeren
3. Geluid
4. Inspraak

1. Concept retraitelandgoed – onderscheidend karakter - bruiloften gedurende de eerste 5 jaar
Het bestemmingsplan “De Eikenhof” heeft betrekking op de ontwikkeling van een retraitelandgoed met verblijfsrecreatie (zeven vrijstaande eco-lodges) omgeven door een permacultuurtuinderij met kas. De schuur wordt verbouwd tot educatieruimte, een biologische keuken en een kleinschalige landwinkel. Gedurende de eerste vijf jaar mogen in de oranjerie in de schuur trouwfeesten worden gehouden, als ondergeschikte activiteit.

Het retraitelandgoed biedt de mogelijkheid voor rust, herbronning en bezinning in een natuurlijke omgeving. Dit in combinatie met een permacultuurhouderij (voedselbos) is het concept dat ten grondslag ligt aan het retraitelandgoed De Eikenhof.

Het plan voor het retraitelandgoed past binnen De Omgevingsvisie Voerendaal. 2016-2030, het verder uitbouwen van kwalitatief hoogwaardig vormen van toerisme.
In het kader van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL), de Omgevings-verordening Limburg 2014 en de bestuursafspraken die hiermee samenhangen zijn al-

leen nieuwe plannen mogelijk op het gebied van vrijetijdseconomie die voldoende onderscheidend zijn en die kwalitatief iets toevoegen. Het plan voor het retraitelandgoed De Eikenhof is daarom ook voorgelegd aan de werkgroep Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg - themagroep vrijetijdseconomie (VTE). Deze werkgroep heeft d.d. 11 juni 2020 een positief advies omtrent de beoogde planontwikkeling afgegeven.

De themagroep constateert dat het concept (inclusief de trouwerijen – natural weddings - die gedurende de 1e vijf jaar mogelijk zijn) uniek en aantrekkelijk is voor de regio Zuid-Limburg en dat vergelijkbare initiatieven in de regio niet aanwezig zijn. Ook vormt dit initiatief een kwalitatieve toevoeging op het bestaande aanbod in de regio. Het initiatief genereert daarmee nieuwe gasten en heeft als zodanig geen invloed op het functioneren van de overige verblijfsrecreatie in Zuid-Limburg. Voorts passen duurzaamheid, bezinning, lokale producten en voedseleducatie binnen de nagestreefde doelstellingen van de Visie Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg al dus de werkgroep.

2. Verkeer en parkeren

In het kader van het bestemmingsplan is een verkeersstudie door bureau SVA Stiphout Verkeersadvies uitgevoerd (zie bijlage 6 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan). Uit deze verkeersstudie komt naar voren dat als gevolg van de realisering van het retraitelandgoed inclusief bruiloften voor 60 personen er een toename zal zijn van maximaal 79 verkeersbewegingen per etmaal. Vervolgens is gekeken naar de verkeersafwikkeling via de Achterweg en de Korenweg.

De maximale indicatieve verkeerintensiteit voor de Achterweg bedraagt 1.000 voertuigen per etmaal. De huidige verkeersintensiteit op deze weg bedraagt circa 872 voertuigenbewegingen per etmaal. Indien 100% van de verkeerafwikkeling via deze zal plaatsvinden bedraagt het toekomstige aantal voertuigenbewegingen circa 950 per etmaal. Hiermee wordt de maximale indicatieve verkeersintensiteit voor de Achterweg niet overschreden.

De maximale indicatieve verkeersintensiteit voor de Korenweg bedraagt 350 voertuigenbewegingen per etmaal. De huidige verkeersintensiteit op deze weg bedraagt circa 50 voertuigenbewegingen per etmaal. Dit betekent dat indien 100% procent van de verkeersafwikkeling via deze weg zal plaatsvinden het toekomstige aantal verkeertuigenbeweging per etmaal circa 130 zal bedragen.

Omdat de Korenweg meer ruimte biedt om een toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen is richting initiatiefnemer het dringende advies uitgesproken om te stimuleren dat de gasten van het retraitelandgoed zoveel mogelijk de Korenweg nemen als het gaat om van en naar het retraitelandgoed te komen. Initiatiefnemer neemt dit mee in zijn bedrijfsvoering (folders, website, etc.) en zal dit actief communiceren naar zijn klanten.
Alles afwegende leidt de komst van het retraitelandgoed niet tot een onacceptabele toename van het aantal verkeersbewegingen en zal deze toename voor een groot gedeelte in het heersende verkeersbeeld ter plaatse worden opgenomen.

De totale parkeerbehoefte van het retraitelandgoed bedraagt 37 parkeerplaatsen. De berekening van de parkeerbehoefte is gebaseerd op kengetallen (parkeerkencijfers uit CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig Parkeren).
Er is voorzien in de aanleg van een centraal parkeerterrein met 37 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit aantal is daarmee voldoende om invulling te geven aan de maatgevende par-keerbehoefte van het retraitelandgoed. Omdat de totale parkeerbehoefte op eigenterrein kan worden opgevangen zal als gevolg van de realisering van dit landgoed geen sprake zijn van een toename van de parkeerdruk op de openbare weg. Er wordt daarmee volledig voldaan aan het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigenterrein.

3. Geluid

In het kader van het bestemmingsplan heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Allereerst is op basis van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering van de VNG gekeken welke richtafstand er gehanteerd dient te worden tussen het retraitelandgoed en milieugevoelig functies zoals wonen in de omgeving. Uitgaande van het gebruik voor trouwfeesten en parkeren op het retraitelandgoed geldt voor geluid een richtafstand van 30 meter die aangehouden dient te worden tussen het retraitelandgoed en woningen in de omgeving. Aan deze richtafstand kan gelet op de ligging van de dichtstbijzijnde woning Mingersborg 30 ruimschoots worden voldaan.
Vervolgens heeft er een berekening plaats gevonden van de geluidsbelasting als gevolg van de verkeersaantrekkende werking (toename van 79 verkeersbewegingen per etmaal). Uit deze berekening komt naar voren dat kan worden voldaan aan de streefwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Daarnaast is initiatiefnemer gehouden aan de regels en normering die is vastgelegd in het Activiteitenbesluit. Wanneer initiatiefnemer ten behoeve van bruiloften gebruik wil maken van versterkte muziek in de multifunctionele schuur dan zal bij de aanvraag omgevingsvergunning moeten worden aangetoond dat de noodzakelijke dak- en gevelisolatie is aangebracht. Tevens zal aanvrager bij de aanvraag omgevingsvergunning een melding in het kader van het Activiteitenbesluit moeten indienen met een daarbij horend akoestisch onderzoek inclusief een meting voorafgaand aan het eerste feitelijke gebruik. Deze voorwaarde die volgt uit het Activiteitenbesluit is ook opgenomen in de anterieure overeenkomst die is afgesloten met initiatiefnemer in het kader van het wettelijke verplichte kostenverhaal.
Geconcludeerd kan worden dat ook wat betreft het milieuaspect geluid het retraiteland goed inpasbaar is in de omgeving en dat kan worden voldaan aan de wet- en regelgeving hieromtrent. Kortom dat een goed woon- en leefklimaat in de omgeving van het retraiteland kan worden gewaarborgd.

4. Inspraak

Allereerst heeft het bestemmingsplan in het kader van inspraak en overleg als vooront-werpbestemmingsplan vanaf 7 november 2019 gedurende 6 weken voor eenieder te ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie.

Vervolgens heeft op 23 augustus 2020 op uitnodiging van de initiatiefnemers wel degelijk een informatiebijeenkomst voor de buurt plaatsgevonden. Hiertoe zijn 900 uitnodigingen in directe omgeving van Hoeve de Eikenhof huis-aan-huis bezorgd. Tevens hebben initiatiefnemers een persbericht laten uitgegaan naar de lokale media (Onderons, D'r Troebadoer, Via Voerendaal, Gulp-en-Geul-Journaal, Via Gulpen-Wittem, 1Limburg) en Dagblad De Limburger heeft op de website aandacht besteed aan de aankondiging van de informatiebijeenkomst (zie ook separate bijlage 11 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan).

Tot slot heeft het bestemmingsplan als ontwerpbestemmingsplan voor eenieder vanaf vrijdag 25 december 2020 tot en met donderdag 4 februari 2021 ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze.