

J.B.F.W.A.F graaf von Marchant und Ansembourg
p/a Retersbekerweg 88
6343PL Klimmen

Gemeente Voerendaal
t.a.v. gemeenteraad van Voerendaal
Postbus 23000
6367 ZG Voerendaal

21 april 2021

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan kasteel Puth e.o te Voerendaal

geachte,

Hierbij dien ik J.B.F.W.A.F graaf von Marchant und Ansembourg een zienswijze in m.b.t. het op 11 maart 2021 met nr.11916 gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan kasteel Puth e.o te Voerendaal. Hieronder zal ik nader ingaan op de verschillende punten.

Het gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan omvat o.a. de volgende wijzigingen t.o.v. bestemming en gebruiksmogelijkheden in de panden en gronden van kasteel Puth e.o.:

- 1) het wijzigen van de bestemming van enkele aanwezige permanente woningen op het landgoed.
- 2) Het toevoegen dan wel rechtstreeks toestaan van drie volwaardige horecafuncties op het landgoed
- 3) Geluid tijdens evenementen op het landgoed
- 4) Realisatie van natuur op het landgoed
- 5) Tegenprestaties voor het realiseren/ wijzigen van het bestemmingsplan op het landgoed

1) het wijzigen van de bestemming van enkele aanwezige permanente woningen op het landgoed.

Molenbeekstraat 25

... het is de bedoeling om het pand geschikt te houden voor (één) woning op de verdieping, in combinatie met verblijfsrecreatieve doeleinden op de begane grond zoals bijvoorbeeld een bed & breakfast, (zelfstandig) vakantieverblijf / recreatiewoningen, en/of groepsaccommodatie voor (in totaal) 14 slaapplekken. De woning op verdieping zou tevens moeten kunnen worden verhuurd als recreatiewoning.

Steinweg 5a en Hoensweg 12

Het idee is om deze woning op termijn tevens te kunnen benutten voor verblijf recreatieve verhuur in relatie tot de golfbaan en het landgoed. Daarmee wordt bedoeld dat de woning zal worden ingezet voor het gebruik door mensen (maximaal 10 slaapplekken per woning) die kortere of langere tijd op het landgoed met golfbaan en bijbehorende voorzieningen willen verblijven. Hiertoe wordt in voorliggend bestemmingsplan binnen de reguliere woonbestemming een afwijkingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

Steinweg 1-3

Naast de (toe te voegen) woonfuncties bestaat het idee om tevens bedrijfsmatige functies mogelijk te maken in de voorhoeve. Daarmee wordt concreet bedoeld kantoorruimten (maximaal 500 m2) en

Juffertjeshuis

herbestemmen naar een flexibele gemengd – landgoed bestemming met o.a. zelfstandige horeca, dag- en/of verblijfsrecreatief gebruik, zelfstandige kantoren en wonen;

In het verleden werd het realiseren van dubbelbestemmingen zoals bijvoorbeeld (permanente en dag/nacht recreatief gebruik) op panden binnen de gemeente Voerendaal door de gemeenteraad niet wenselijk geacht c.q. niet mogelijk gemaakt.

Ik heb dan ook bezwaar dat dubbelbestemmingen zoals o.a. hierboven genoemd nu wel mogelijk worden gemaakt bij deze wijziging c.q. in het bestemmingsplan kasteel Puth e.o. .

Graag verneem ik van het college van B&W en de gemeenteraad welke overwegingen en grondslagen tot deze verandering in het gekozen en gevoerde beleid hier nu tot het wel mogelijk maken van deze dubbelbestemmingen op een pand zoals voor de hierboven genoemde panden geleidt hebben.

Tevens verzoek ik mij te bevestigen dat een aanvraag voor het realiseren van een of meerdere dubbelbestemmingen zoals beoogd en geaccordeerd op een van mijn panden of andermans panden positief gehonoreerd zal worden door de gemeenteraad van Voerendaal in het kader van gelijkberechtiging.

2) Het toevoegen dan wel rechtstreeks toestaan binnen het van drie volwaardige horecafuncties op het landgoed

Hoensweg 17 'Hoenshuis'

Ter plekke van het adres Hoensweg 17 is het 'Hoenshuis' gelegen. Momenteel biedt deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ruimte voor horecadoeleinden in de vorm van een clubhuis/-ontvangstruimte voor de golfbaan annex restaurant met twee bedrijfswoningen. In het Hoenshuis bestaat de wens om het huidige restaurant, dat momenteel verbonden is aan de golfbaan, tevens een openbare functie te geven. De locatie dient voorts aangewezen te worden als officiële trouwlocatie, en er zullen vergader-/kantoorruimten/open werkplekken voor bedrijfsleden (WeWork model) worden ingericht. Ook is het idee om een health ruimte te realiseren ten behoeve van fitness/bootcamps/yoga/fysio met een personal trainer, en voor voedingsadvies. Ten laatste bestaat de wens om in het Hoenshuis de komende jaren een aantal slaapplekken te gaan realiseren verband houdende met de activiteiten op het landgoed (8 stuks).

Samenvattend: locatie meer toegankelijk maken, herbestemmen naar een flexibele gemengd – landgoed bestemming met o.a. trouwlocatie, zelfstandige horeca, dag- en/of verblijfsrecreatief gebruik, open werkplekken, wonen, culturele en artistieke activiteiten, bijeenkomsten en evenementen;

Steinweg 1-3

Naast de (toe te voegen) woonfuncties bestaat het idee om tevens bedrijfsmatige functies mogelijk te maken in de voorhoeve. Daarmee wordt concreet bedoeld kantoorruimten (maximaal 500 m2) en (ondergeschikte) horeca / multifunctionele (expositie-/bijeenkomst)ruimte (circa 300 m2). Ten laatste wordt voorzien in de mogelijkheid voor recreatief nachtverblijf met in totaal maximaal 8 slaapplekken.

Juffertjeshuis

herbestemmen naar een flexibele gemengd – landgoed bestemming met o.a. zelfstandige horeca, dag- en/of verblijfsrecreatief gebruik, zelfstandige kantoren en wonen;

Het ontwerp bestemmingsplan omvat o.a. de toevoeging van twee dan wel drie zelfstandige horeca functies in panden binnen een heel korte afstand van elkaar (zie hiervoor de hierboven aangegeven adressen). Mij ontgaat elke noodzaak om twee dan wel drie zelfstandige horeca op zo een korte afstand van elkaar toe te voegen c.q. mogelijk te maken.

Ik heb dan ook bezwaar tegen de toevoeging van twee dan wel drie volwaardige horeca locaties zoals beoogd en dit ook nog binnen deze korte afstand van elkaar.

Graag verneem ik van het college van B&W en de gemeenteraad of de noodzaak van het toevoegen van drie zelfstandige horeca door initiatiefnemer onderbouwd en aangetoond is. Indien er een onderbouwing is ontvang ik graag dit rapport.

Tevens verneem graag hoe het college van B&W en de gemeenteraad omgaat met de reeds bestaande aanwezige zelfstandige horeca locaties in de gemeente Voerendaal met deze grote aantal toevoegingen en of er overleg met de horeca ondernemers plaats gevonden heeft door de initiatiefnemer en of gemeente in het kader van dit voornemen.

3) Geluid tijdens evenementen op het landgoed

Steinweg 1-3

Initiatiefnemer is voornemens op de locatie Steinweg 1-3 o.a. het complex geschikt te maken voor het kunnen organiseren van bijeenkomsten en (kleinschalige) evenementen. Daarbij wordt een drietal soorten bijeenkomsten voorzien:

- 1. Bijeenkomsten waarbij een binding is met de lokale gemeenschap, zoals bijvoorbeeld het oogstdankfeest van de kerk en het jaarlijkse feest van de buurtvereniging;*
- 2. Bijeenkomsten waarbij een binding is met het landgoed, zoals bijvoorbeeld de oogstviering van de brouwerij, een landgoedfair, een concert, of een pop-up restaurant;*
- 3. Bijeenkomsten waarbij een binding is met de golfbaan, zoals bijvoorbeeld voor de businessclub, activiteiten met de jeugd, of een presentatie voor de jongerenclub.*

Indien het bestemmingsplan zoals beoogd gewijzigd wordt hoeft er mijn inziens geen aparte vergunning voor het houden van een evenement meer aangevraagd te worden door initiatiefnemer en worden een aantal criteria zoals geluid bij een evenementen vergunning aanvraag niet elke keer getoetst en kan er zo door belanghebbende geen bezwaar meer aangetekend worden.

Ik heb dan ook bezwaar tegen de beoogde wijziging vanwege o.a. het feit dat als namelijk de wind vanuit Voerendaal richting Retersbeek/Rivieren waait er nu al veel geluid te horen is wat er zoal in Voerendaal gebeurt.

Indien er veel evenementen georganiseerd worden zoals beoogd zonder individuele evenementenvergunning met bijbehorende getoetste aanvraagprocedure kan dit tot aanzienlijk meer overlast leiden zonder dat belanghebbenden hiertegen bezwaar in kunnen dienen hetgeen ik niet wenselijk vindt.

Ik verzoek de gemeenteraad het ingenomen standpunt tot wijzigen van het bestemmingsplan dan ook te heroverwegen en voor elk evenement een vergunningsaanvraag te verplichten zodat bezwaar van belanghebbenden hierbij mogelijk blijft.

4) Realisatie van natuur op het landgoed

In het ontwerp bestemmingsplan wordt de ambitie / visie van de initiatiefnemer beschreven om aanvullend op de bestaande situatie ca 19 ha nieuwe natuur op zijn gronden te realiseren.

Graag verneem ik of dit een visie/ambitie van de initiatiefnemer en de realisatie afhankelijk van eventuele te ontvangen subsidies of zijn eigen bedrijfsvoering is of een door de gemeente Voerendaal gestelde harde eis met een onderliggende overeenkomst om de voorgenomen wijzigingen in het bestemmingsplan elders mogelijk te maken en zomede de natuur op kosten van de initiatiefnemer gerealiseerd dient te worden binnen een bepaalde termijn.

Indien dit geen harde eis van de gemeenteraad is verzoek ik mij te bevestigen dat een aanvraag voor het realiseren van een klein of grote bestemmingplanwijziging/bouwvergunning c.q. omgevingsvergunning op een van mijn gronden en of panden ook positief gehonoreerd zal worden door de gemeenteraad van Voerendaal zonder tegenprestaties zoals bijvoorbeeld het aanleggen van nieuwe natuur in het kader van gelijkberechtiging.

Indien mijn verzoek niet positief bevestigd wordt door de gemeenteraad heb ik bezwaar tegen het feit dat er nu niet in tegenprestaties bij het wijzigen van het bestemmingsplan van kasteel Puth e.o. wordt voorzien zoals dit wel bij mij in het verleden is toegepast/opgelegd.

5) Tegenprestaties voor het realiseren/ wijzigen van het bestemmingsplan op het landgoed

In het verleden werd het realiseren/wijziging van een bestemmingsplan/bouwvergunning c.q. omgevingsvergunning aan voorwaarden verbonden inhoudende tegenprestaties waardoor de wijziging van het bestemmingsplan o.a. niet bedrijfseconomisch haalbaar c.q. niet mogelijk werd. Lezende dit ontwerp bestemmingsplan zie ik geen voorwaarden en of opgenomen tegenprestaties die verbonden worden door de gemeenteraad aan het mogelijk maken van dit bestemmingsplan van kasteel Puth e.o. .

Graag verneem ik van het college van B&W en of de gemeenteraad welke overwegingen en grondslagen tot deze verandering in het gekozen en gevoerde beleid hier nu tot het wel mogelijk maken van grote wijzigingen in het bestemmingen c.q. omgevingsvergunning op een pand en of op gronden van het landgoed mogelijk worden zoals in het ontwerp bestemmingsplan landgoed Puth e.o..

Tevens verzoek ik de gemeenteraad mij te bevestigen dat een aanvraag voor het realiseren van een klein of grote bestemmingplanwijziging/bouwvergunning c.q. omgevingsvergunning op een van mijn gronden en of panden positief gehonoreerd zal worden door de gemeenteraad van Voerendaal en dit ook zonder tegenprestaties in het kader van gelijkberechtiging.

Indien mijn verzoek niet positief bevestigd wordt door de gemeenteraad heb ik bezwaar tegen het feit dat er nu niet in tegenprestaties bij het wijzigen van het bestemmingsplan van kasteel Puth e.o. wordt voorzien zoals dit wel bij mij in het verleden is toegepast/opgelegd.

Gaarne ben ik bereid om mijn zienswijze mondeling toe te lichten

Met vriendelijke groeten

