

ZIENSWIJZENNOTA
Ontwerpbestemmingsplan
Maaspark Well

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Maaspark Well' gemeente Bergen (L.)

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Maaspark Well' heeft van 24 juli tot en met 3 september 2023 ter inzage gelegen. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen.

Zienswijzen

Er zijn twintig zienswijzen ontvangen. Deze zijn allen tijdig ontvangen en ontvankelijk.

In deze nota worden de ontvangen zienswijzen samengevat en voorzien van het standpunt van de gemeente. De zienswijzen zijn toegevoegd als bijlage aan de zienswijzennota.

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1: Omgeving Well

Datum: e-mail ontvangen op woensdag 9 augustus 2023

Inhoud zienswijze:

Verzoek tot het brengen van rust in het gebied door:

- Het 'Wells ommetje' te behouden;
- Een oplossing te bieden voor wandelaars en fietsers;
- Geen nieuwe verbindingen maken tussen de Kasteellaan en Elsteren;
- Door met fietsstraten en fietszones te werken en de auto te gast te maken.

Reactie:

De ontvangen zienswijze heeft betrekking op de plannen voor de Groene Rivier en niet op het bestemmingsplan Maaspark Well. Het bestemmingsplan Maaspark Well is een plan dat conserverend van aard is. Het maakt geen nieuwe wegen mogelijk, het maakt ook geen nieuwe rivieren / plassen mogelijk, etc..

De Groene rivier als proces hangt samen met de diverse opgaven gericht op klimaat en waterveiligheid. Dat traject loopt en is nog niet zover dat er bestemmingsplanwijzigingen plaatsvinden of vergunningen worden aangevraagd. Er wordt nog druk ontworpen en overlegd. Wanneer het project zover is, zal er een ruimtelijke procedure worden opgestart.

Het bestemmingsplan Maaspark Well staat los van de Groene rivier en houdt daar ook geen rekening mee. Er is dus sprake van op zichzelf staande ruimtelijke processen.

Deze zienswijze is doorgegeven aan het projectteam 'Groene Rivier'.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2: Elsteren – Groene Rivier – 'Oud' Well

Datum: e-mail ontvangen op maandag 14 augustus 2023

Inhoud zienswijze:

Zienswijze betreft De Groene Rivier, het buurtschap Elsteren en (de verbinding met) 'Oud' Well. Er wordt aandacht gevraagd voor rust, groen en de natuur en bijbehorende doelgroepen (toeristen en recreanten). Er wordt voorgesteld om de evacuatie route tussen Elsteren en 'Oud' Well niet meer vrij toegankelijk te maken voor gemotoriseerd verkeer. En er wordt voorgesteld om 'Oud' Well en de Kasteellaan minder toegankelijk te maken voor gemotoriseerd verkeer.

Reactie:

De ontvangen zienswijze heeft betrekking op de plannen voor de Groene Rivier en niet op het bestemmingsplan Maaspark Well. Het bestemmingsplan Maaspark Well is een plan dat conserverend van aard is. Het maakt geen nieuwe wegen mogelijk, het maakt ook geen nieuwe rivieren / plassen mogelijk, etc..

De Groene rivier als proces hangt samen met de diverse opgaven gericht op klimaat en waterveiligheid. Dat traject loopt en is nog niet zover dat er bestemmingsplanwijzigingen plaatsvinden of vergunningen worden aangevraagd. Er wordt nog druk ontworpen en overlegd. Wanneer het project zover is, zal er een ruimtelijke procedure worden opgestart.

Het bestemmingsplan Maaspark Well staat los van de Groene rivier en houdt daar ook geen rekening mee. Er is dus sprake van op zichzelf staande ruimtelijke processen.

Deze zienswijze wordt doorgegeven aan het projectteam 'Groene Rivier'.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3: Bosserheide 2a

Datum: mondelinge zienswijze, ontvangen op maandag 14 augustus 2023

Inhoud zienswijze:

Verzoek tot het verplaatsen van de bestemming 'tuin' naar de voorkant en de bestemming 'wonen' ter vervanging van de bestemming 'tuin' aan de achterzijde.

Reactie:

Binnen de bestemming Tuin, mogen geen bouwwerken worden opgericht. Nu de bestemming Tuin aan de achterzijde van het pand ligt, wordt het de bewoners onmogelijk gemaakt om hier nieuwe bebouwing op te richten. Volgens het bestemmingsplan en andere beleid en regelgeving mag er voor de voorgevel van de woning geen bebouwing worden opgericht.

Gezien de plannen voor deze locatie is het wenselijk om de bewoners tegemoet te komen in hun verzoek. De achtertuin is een logische plek voor het oprichten van bebouwing. Aan dit verzoek wordt medewerking verleend.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4: Elsterendijk 28

Datum: brief ontvangen op woensdag 23 augustus 2023

Inhoud zienswijze:

In de zienswijze is aangegeven dat de bewoner van Elsterendijk 28 in overleg is met Waterschap Limburg en gemeente Bergen (L) om afspraken te maken over de randvoorwaarden waaronder hij bereid is om mee te werken aan de realisatie van de systeemmaatregel ter hoogte van Well: De Groene Rivier. Een deel hiervan vindt plaats op gronden die in eigendom zijn van Elsterendijk 28.

Het verzoek is om in het bestemmingsplan Maaspark Well de toekomstig gewenste situatie al mogelijk te maken. Verder is het verzoek om in het ontwerpbestemmingsplan diverse onjuiste verwijzingen naar leden en artikelen te corrigeren.

Er wordt opgemerkt dat door het algemeen bouwverbod binnen de dubbelbestemming 'Waterbergend Rivierbed' geen rechtstreeks gebruik kan worden gemaakt van de bouwregels binnen de bestemming 'agrarisch met waarden' en 'wonen'. Dit wordt als een belemmering ervaren. De vraag wordt gesteld in hoeverre het voor de planwetgever noodzakelijk is een vergaande beperkende dubbelbestemming op te nemen binnen beschermd binnendijks gebied. Er worden een aantal suggesties gedaan voor alternatieve mogelijkheden om het een en ander te regelen in het bestemmingsplan.

Reactie:

Het bestemmingsplan Maaspark Well is een conserverend plan en daarin wordt geen rekening gehouden met nieuwe ontwikkelingen. In het kader van het project 'De Groene Rivier' worden in een separaat traject de eventueel benodigde ruimtelijke processen doorlopen. Er wordt voor het bestemmingsplan Maaspark Well niet geanticipeerd op uitkomsten van eventuele overleggen met betrekking tot Elsterendijk 28.

Het bestemmingsplan Maaspark Well staat los van de Groene rivier en houdt daar ook geen rekening mee. Het houdt ook geen rekening met de aanleg van nieuwe dijken, het afgraven van grond etc. Mochten er nieuwe dijken komen of graafwerkzaamheden plaatsvinden, dan zal bijvoorbeeld het Waterschap hiertoe de benodigde ruimtelijke procedure moeten doorlopen waarin datgene wordt geregeld wat ze willen bereiken.

Met betrekking tot de dubbelbestemming 'Waterbergend Rivierbed', merken we op dat dit artikel in overleg met het bevoegd gezag (Rijkswaterstaat) is vormgegeven. Zolang Rijkswaterstaat het regime 'Waterbergend Rivierbed' hanteert, zal de gemeente hier ook rekening mee houden in het bestemmingsplan. Het artikel kent een bouwverbod, maar ook een uitzondering op het bouwverbod. Artikel 24.2.2 geeft namelijk aan: *Het in lid [24.2.1](#) opgenomen verbod is niet van toepassing op de bouwwerken die krachtens Hoofdstuk 2 van deze regels mogen worden opgericht en waarvoor de vereiste vergunning op grond van artikel 6.5 Waterwet is verleend, dan wel de daarvoor vereiste melding op grond van de Waterwet is gedaan of aangetoond is dat een dergelijke vergunning niet noodzakelijk is.*

Mocht de bewoner van Elsterendijk 28 bouwplannen hebben, dan kan er contact worden opgenomen met het bevoegd gezag (Rijkswaterstaat) en in overleg worden gezien in hoeverre de activiteit vergunningplichtig is op grond van de Waterwet. Indien Rijkswaterstaat toestemming geeft, dan voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid om medewerking te verlenen.

Tot slot, indien er sprake is van onjuiste verwijzingen (voorbeelden ontbreken in de ontvangen zienswijze) dan worden deze gecorrigeerd.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5: De Kamp 13

Datum: brief ontvangen op donderdag 24 augustus 2023

Inhoud zienswijze:

Verzoek om de ontwerpomgevingsvergunning door te vertalen in het vast te stellen bestemmingsplan Maaspark Well.

Reactie:

Op locatie is jarenlang geen agrarisch bedrijf meer aanwezig, daarom heeft de locatie in het ontwerpbestemmingsplan een woonbestemming gekregen. De op 18 januari 2023 verleende omgevingsvergunning wordt doorvertaald in het vast te stellen bestemmingsplan Maaspark Well.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6: De Kamp 3

Datum: brief ontvangen op vrijdag 25 augustus 2023

Inhoud zienswijze:

Er wordt verzocht om:

1. De aanduiding karakteristiek te verwijderen van de langgevelboerderij aangezien deze in slechte toestand verkeert. Men zou graag dit pand willen slopen en elders op het perceel herbouwen.
2. De bestemming Wonen vergroten zodat de aanwezige schuur dat wordt gebruikt voor de stalling van voertuigen binnen de woonbestemming komt te liggen. Het kan worden gezien als een bijgebouw van de woning. Verder is opgemerkt dat met het potentieel opvijzelen van de woning het noodzakelijk is de woning te verplaatsen en het bestemmingsvlak Wonen aan te passen. Gevraagd wordt om hiermee rekening te houden.
3. In het ontwerpbestemmingsplan ligt de functieaanduiding erf. Het verzoek is om die aanduiding toe te voegen aan de woonbestemming. Er is geen sprake meer van een agrarisch erf.
4. Door de bestemming "verblijfsrecreatiegebied" te verwijderen en te vervangen door de bestemming "Agrarisch met waarden" en deze te voorzien van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' wordt men beperkt in de gebruiksmogelijkheden en waarde van deze gronden. Men heeft plannen om de gronden te herinrichten voor verblijfsrecreatieve doeleinden. Er wordt opgemerkt dat deze wijziging niet in lijn is met de Omgevingsvisie Bergen 2030 en de Structuurvisie Maaspark Well. Percelen liggen in het concentratie- en ontwikkelgebied voor recreatie. Locatie wordt omringd door diverse recreatieve voorzieningen.
5. Op een gedeelte van de locatie zijn de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – waterkering' & 'Waterstaat – beschermingszone waterkering' toegevoegd. In het kader van het hoogwaterbeschermingsproject wordt bekeken om betreffende waterkering, dijk, te laten vervallen en/of te verleggen.

Reactie:

1. De aanduiding karakteristiek komt voort uit het feit dat de voormalige langgevelboerderij een gemeentelijk monument is. Gemeentelijke monumenten worden in het bestemmingsplan aangeduid met 'karakteristiek'. De regels voor gemeentelijke monumenten zijn vastgelegd in de Verordening Fysieke Leefomgeving 2022. Het is mogelijk om een gemeentelijk monument af te waarderen na het doorlopen van een procedure. De gemeente is hierover in overleg met de desbetreffende partijen. Zolang het pand echter een gemeentelijk monument is, blijft die aanduiding erop liggen.
2. De schuur betreft een landbouwschuur waar machineopslag plaatsvindt voor het onderhoud en beheer van het terrein. Gezien die functie is de wijze waarop het nu geregeld is (dat wil zeggen er zit een bouwvlak om de schuur en via een koppelteken aan de woning is aangegeven dat het bij de woning hoort) afdoende geregeld. Het is niet noodzakelijk om deze op te nemen in het bestemmingsvlak wonen. Verder wordt geconstateerd dat het erg lastig is om te anticiperen op de plannen van het hoogwaterbeschermingsprogramma. Het is nog niet uitgekristalliseerd waar de dijk komt te liggen, of de woning wordt opgevijseld / verplaatst of gesloopt en herbouwd, hoe de terreinindeling wordt en wat er nog aan overige bebouwing blijft staan, of het gemeentelijke monument wordt afgewaardeerd etc. Vanwege al deze onduidelijkheden wordt het omzetten van het agrarisch bouwvlak naar wonen op de wijze zoals nu vastgelegd in het bestemmingsplan gehandhaafd. Wel spreken wij uit dat wij positief staan tegenover de plannen tot eventuele aanpassing van het bestemmingsvlak wonen en hiertoe graag het voorstel ontvangen als er duidelijkheid is over de afspraken met Waterschap en de beoogde terreinindeling. Dit dient in samenhang met elkaar te worden gezien. Er kan hiertoe eventueel een principeverzoek worden ingediend.
3. Bij het veranderen van de bestemming in de verbeelding, is vergeten om de functieaanduiding erf te verwijderen. Deze is gekoppeld aan een agrarische bedrijfsbestemming en is hier niet van toepassing. Het wordt niet toegevoegd aan een woonbestemming maar verwijderd uit de verbeelding.
4. Aan het verzoek om weer de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie op te nemen wordt geen medewerking verleend. De aard en systematiek van het bestemmingsplan 'Leuken – Seurenheide' (het geldend bestemmingsplan) is wezenlijk anders dan die van het bestemmingsplan Buitengebied waarop de regels voor Recreatie – Verblijfsrecreatie worden gebaseerd. Volgens het bestemmingsplan Buitengebied is verblijfsrecreatie "*recreatief verblijf, waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen, recreatiewoningen en/of recreatieverblijven, door personen die elders hun hoofdverblijf hebben*". Volgens de

bijbehorende regels, kan een gebouw ten behoeve van verblijfsrecreatie alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd.

Het bestemmingsplan 'Leuken-Seurenheide' heeft het desbetreffend gebied de bestemming Verblijfsrecreatiegebied gegeven (artikel 6 van dat plan). Dit is wat anders dan de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie. In het geldend plan staat het volgende:

Artikel 6. Verblijfsrecreatiegebied.

6.1. Doeleinden.

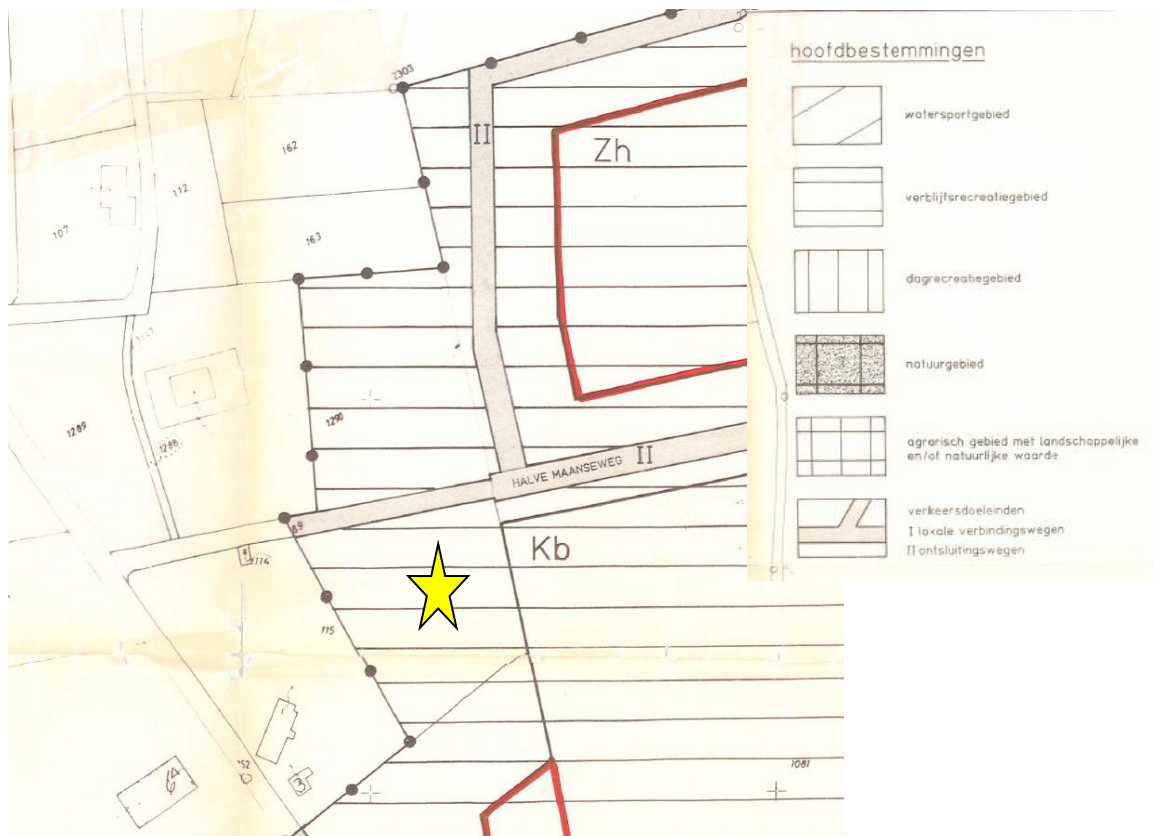
De gronden die op plankaart 1 zijn aangewezen als "verblijfsrecreatiegebied" zijn bestemd voor:

1. verblijfsrecreatieve doeleinden en aanverwante dagrecreatieve doeleinden met name in verband met de hierbinnen specifiek bestemde kampeer-verblijfsaccommodaties en horeca (zie artikel 14, 15 en 17),

alsmede voor de volgende doeleinden binnen de op plankaart 2 aangegeven differentiatievlakken:

2. voor het behoud, herstel en/of aanleg van het bosgebied c.q. groenvoorzieningen alsmede de daaraan te onderkennen landschappelijke en dagrecreatieve waarden;
3. voor behoud en/of herstel van het aanwezige bijzonder reliëf alsmede de daaraan te onderkennen landschappelijke en geomorfologische waarde;

Binnen de bestemming Verblijfsrecreatiegebied mogen volgens artikel 6.3 uitsluitend 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' worden opgericht die niet meer dan 10 m² groot mogen zijn en niet hoger dan 4,5 m.



Zoals hierboven is te zien (Plankaart 1), maken de bestemmingsvlakken Zomerhuisjes (Zh) en Kampeerbedrijf (Kb) deel uit van de bestemming Verblijfsrecreatiegebied. De gebruiks- en bouw mogelijkheden die er zijn, zijn gekoppeld aan artikel 14 (Kampeerbedrijf), artikel 15 (Zomerhuisjes) en artikel 17 (Horecadoeleinden).

Hieronder wordt een uitsnede van plankaart 2 getoond (artikel 6.1 verwijst hiernaar, zie ook lid 2 en 3 op voorgaande pagina). Uit deze kaart blijkt dat het desbetreffende perceel bedoeld is als bosgebied en is gezien als deel uitmakend van een groene gordel rondom het "Kampeerbedrijf" en de "Zomerhuisjes". Er wordt dan ook geconcludeerd dat hoewel het perceel ligt binnen de bestemming Verblijfsrecreatiegebied, er niet in het gebied kan worden verbleven in de vorm van overnachting. Dat is voorbehouden aan het "Kampeerbedrijf" en de "Zomerhuisjes". Om het nog wat complexer te maken: de onderdelen kampeerbedrijf en zomerhuisjes maken sinds 2012 deel uit van het bestemmingsplan 'Vakantiepark Leukermeer'.



Locatie heeft in het nieuwe bestemmingsplan Maaspark Well de bestemming Agrarisch met waarden gekregen. Volgens artikel 4.1.1. onder a zijn *dergelijke gronden bestemd voor het behoud en herstel van de aan het gebied eigen zijnde landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden*. Daarmee wordt op passende wijze invulling gegeven aan het bepaalde in artikel 6.1 lid 2 van het geldend bestemmingsplan.

In het nieuwe bestemmingsplan heeft het perceel de "gebiedsaanduiding wetgevingszone – wijzigingsgebied" gekregen. Onder voorwaarden kan er medewerking worden verleend aan de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie" waarmee naar de toekomst het perceel eventueel een andere invulling zou kunnen krijgen.

5. Wij zijn hiervan op de hoogte. De plannen daarvoor zullen worden afgewikkeld via een aparte ruimtelijke procedure. Dit bestemmingsplan houdt daar geen rekening mee.

Conclusie:

De zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7: De Kamp 4 & De Kamp 1a

Datum: een e-mail op dinsdag 29 augustus en op vrijdag 1 september met motivering in de vorm van een brief

Inhoud zienswijze:

De zienswijze is opgebouwd in een aantal verschillende onderwerpen.

1. Visie Maaspark Well. Er wordt gepleit om bewoners meer mogelijkheden te bieden in de vorm van extra gebruiksmogelijkheden en meer woningen te kunnen bouwen.
2. De Kamp 4.
 - a. De woning en bijgebouw op De Kamp 4 zijn veel ruimer dan wat nu is vastgelegd in het bestemmingsplan;
 - b. Kleinschalige recreatie toestaan, bijvoorbeeld in de vorm van kleine vakantiewoningen in de bestaande bijgebouwen;
 - c. Kleinschalige horeca of vermaak toestaan in bijgebouwen of een deel van het hoofdgebouw. Voorbeelden zijn: presentatie ruimte, rondleiding, fietsverhuur en educatie.
3. De Kamp 1a.
 - a. Er is voor De Kamp 1a een vergunning verleend voor het verbouwen van het bestaande bijgebouw naar een recreatiewoning. Dit is nog niet opgenomen in het bestemmingsplan Maaspark Well.
 - b. Het verzoek is om daar bovenop meer recreatieve gebruiksmogelijkheden toe te staan op dit perceel en hiervoor aan te sluiten bij de plannen voor naastliggend perceel (De Kamp 1). Er zijn hiertoe een viertal schetsen aangereikt:
 - i. Het toevoegen van 2 extra woningen;
 - ii. Het veranderen van de recreatiewoning naar een woning / vakantiewoning;
 - iii. Het bestaande bijgebouw handhaven en gebruiken voor paardenstallen en een groomfunctie;
 - iv. Een kampeerterrein / camperplaats realiseren voor 10 tot 15 campers en bijgebouw gebruiken als toiletgelegenheid.

Reactie:

1. Visie Maaspark Well. Er wordt bedoeld op het concept stuk "Toekomstperspectief duurzame doorontwikkeling Maaspark Well". Uit de zienswijze blijkt dat er onvoldoende kennis is over de aard van het stuk en de Structuurvisie Maaspark Well. Er wordt niet ingezet op meer woningen te kunnen bouwen en het toevoegen van meer gebruiksmogelijkheden. Welke ruimte er is voor diverse gebruiksmogelijkheden in het gebied is terug te vinden Structuurvisie Maaspark Well. Dit geldt ook voor de gewenste activiteiten zoals benoemd onder punt 2 en 3. Het bestemmingsplan Maaspark Well is een conserverend bestemmingsplan. Er is voor gekozen om niet allerlei mogelijke ontwikkelingen op grond van de Structuurvisie Maaspark Well te laten landen in dit bestemmingsplan. Particuliere verzoeken worden individueel opgepakt en er wordt maatwerk geleverd. Dit geldt bijvoorbeeld voor De Kamp 1a. Het Toekomstperspectief gaat in op allerlei nieuwe ontwikkelingen en plaatst deze in de context van Structuurvisie Maaspark Well en geeft een doorkijk naar de komende 15 jaar. Er is hierbij ook rekening gehouden met plannen van anderen die bekend zijn bij de gemeente.
2. Met betrekking tot De Kamp 4 wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan voorziet in de situatie waarbij sprake is van een hogere inhoudsmaat voor woningen. In artikel 17.2.1 lid b staat: *de inhoud van een woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 800 m³, tenzij de inhoud van de bestaande woning reeds groter is in welk geval de bestaande vergunde inhoud als maximum geldt*. Dit principe geldt ook voor bijgebouwen die in het verleden vergund zijn. Verder voorziet het ontwerpbestemmingsplan in een afwijkingsbevoegdheid voor bijvoorbeeld een B&B binnen een woonbestemming en horeca als nevenactiviteit (artikel 17.6.1 en 17.6.2). Mocht men plannen hiertoe hebben, dan kan van deze afwijkingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt.
3. Voor De Kamp 1a is er middels een principebesluit onder voorwaarden medewerking verleend aan het in gebruik nemen van een voormalige landbouwschuur als recreatiewoning. Voorwaarden waren o.a. een landschappelijke inpassing en de sloop van het tweede schuurtje. De vergunning voor het in gebruik nemen en verbouwen van een voormalig landbouwschuur als recreatiewoning is op 29 november 2021 verleend. De

hiervoor verleende vergunning is nog niet doorvertaald in het bestemmingsplan Maaspark Well. Dit moet nog wel gebeuren.

Een zienswijze of inspraakreactie indienen in het kader van een ontwerpbestemmingsplan is niet de meest geëigende instrument om plannen voor een locatie te bespreken. Een dergelijke zienswijze leidt over het algemeen ook niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan, tenzij de plannen dusdanig concreet zijn en gepaard gaan met een ruimtelijke onderbouwing. Dat is hier niet het geval.

Kijkend naar de 4 verschillende opties die zijn meegegeven voor herontwikkeling van het perceel wordt geconstateerd dat dit niet passend is. Er is geen sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en er wordt alleen extra bebouwing toegevoegd op een locatie waar dat onwenselijk is (waterbergend rivierbed) en ook nog dicht tegen Natura2000 gebied aan. Een eerder verzoek tot het mogelijk maken van meerdere recreatiewoningen op dit perceel is afgewezen. Dat er plannen zijn voor De Kamp 1 brengt hier geen verandering in. Er zijn verder ook geen onderzoeken aangeleverd (bijvoorbeeld stikstof) en er is bijvoorbeeld ook geen toestemming van Rijkswaterstaat (locatie ligt in het Waterbergend rivierbed). Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot medewerking aan de plannen en ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan Maaspark Well. De verleende vergunning wordt doorvertaald in het bestemmingsplan.

Zienswijze 8: Kasteellaan 16

Datum: brief ontvangen op dinsdag 29 augustus 2023

Inhoud zienswijze:

In de zienswijze gaat men in op de Structuurvisie Maaspark Well in relatie tot het bestemmingsplan Maaspark Well. Er wordt aangegeven dat de begrenzing van 'deelgebied C' in de Structuurvisie Maaspark Well niet overeenkomt met de luchtfoto van pagina 4 en kaart op pagina 6 in de toelichting van het bestemmingsplan. Er wordt verzocht dit duidelijk te maken.

Het volgende deel van de zienswijze betreft deelgebied C. Volgens de Structuurvisie is voor dit gebied voorzien in zo min mogelijk toeristische en recreatieve activiteiten te laten plaatsvinden om rust en biodiversiteit te waarborgen. Dit is ook onderdeel van de Groene Rivier. En het maakt ook deel uit van de ecologische hoofdstructuur en het beekherstel. Het verzoek is om dit gebied met rust te laten.

Reactie:

Begrenzing

Op pagina 23 van de toelichting van het bestemmingsplan is de afbeelding met begrenzing van de diverse deelgebieden te zien. Het bestemmingsplan Maaspark Well gaat over gebied C, D, E en F (zie afbeelding hiernaast).

Deelgebied C

Het bestemmingsplan houdt rekening met Structuurvisie Maaspark Well. Voor deelgebied C zijn geen intensieve activiteiten voorzien. Het bestemmingsplan is een conserverend plan. Het regelt de mogelijkheden binnen de bestaande bestemmingen.

Het bestemmingsplan voorziet in een afwijkingsbevoegdheid voor bed & breakfast. Dit is de enige verblijfsrecreatieve mogelijkheid waar onder voorwaarden medewerking aan kan worden verleend. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 2.6 van de Toelichting op het bestemmingsplan.



Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 9: Gasunie

Datum: brief ontvangen op woensdag 30 augustus 2023

Inhoud zienswijze:

De zienswijze gaat in op de locatie van een gasontvangststation in Well. In de zienswijze verzoekt men om een aantal zaken aan te passen of te verhelderen:

Verbeelding

1. De ligging van de in het plangebied aanwezige gastransportleiding en belemmeringenstrook is niet correct opgenomen op de verbeelding. Verzoek om dit aan te passen.
2. Er is geen veiligheidszone aangegeven rondom het Gas Ontvang Station (GOS). Verzoek is om deze op te nemen in het bestemmingsplan met de aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven'.

Planregels

3. Het is binnen de planregels niet duidelijk dat het GOS binnen milieucategorie 3.1 valt. Verzoek is om hiervoor de regels aan te passen.
4. Niet alle vormen van gebruik zijn toegestaan binnen de belemmeringenstrook. Verzoek is daarom om een specifieke set gebruiksregels op te nemen in *artikel 18 Leiding – Gas*.
5. Het verzoek om een aanvullende uitzonderingsregel aan artikel 18.3.2 toe te voegen.
6. Verzoek om aan artikel 18.3.4 op te nemen dat voordat een vergunning verleend wordt eerst schriftelijk advies bij de leidingbeheerder ingewonnen moet worden.
7. Verzoek om de verwoording van artikel 18 Leiding – Gas aan te passen, zodat voldaan kan worden aan de standaard van de Gasunie.

Toelichting

8. Verzoek om in de toelichting niet meer te spreken van PR-contouren, maar van veiligheidsafstanden. Dit wordt in hoofdstuk 4.2.5 zo gedaan.

Reactie:

De zienswijze van de Gasunie heeft betrekking op de Verbeelding, de Planregels en de Toelichting en geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan Maaspark Well.

Verbeelding: de digitale leidingdata is opgevraagd en de verbeelding wordt gecorrigeerd. Tevens is er een aangepaste veiligheidszone rondom het GOS toegevoegd.

Planregels: de gewenste verduidelijkingen worden doorgevoerd. Het is vergelijkbaar met de specifieke bepalingen in de dubbel-bestemmingen in het bestemmingsplan. Wel zal worden aangesloten bij de gemeentelijke plansystematiek.

Toelichting: PR-contouren wijzigen naar veiligheidsafstanden.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 10: 't Leuken 16

Datum: brief ontvangen op vrijdag 1 september 2023

Inhoud zienswijze:

De zienswijze gaat met name in op hoofdstuk 3.4 van de toelichting op het bestemmingsplan, waarin het gemeentelijk beleid wordt behandeld. In het bijzonder wordt stilgestaan bij Structuurvisie Maaspark Well en de zoneringen die daarin worden benoemd. Er wordt gevraagd om de huidige invulling van buurtschap 't Leuken te respecteren en te streven naar een landelijk karakter. Verder wordt er concreet verzocht om:

1. De afbakening van de deelgebieden duidelijk weer te geven;
2. De ontwerpvisie per deelgebied meer specifiek te omschrijven en daarbij rekening te houden met de geschetste voorkeuren;
3. Geen woningbouw toe te staan aan 't Leuken.

Reactie:

Opgemerkt wordt dat het onderscheid tussen visie en bestemmingsplan niet altijd duidelijk is. Daarom hier een nadere uitleg. De Structuurvisie Maaspark Well schetst een (eind)beeld voor de diverse zoneringen binnen het gebied Maaspark Well. Daarmee biedt het een kader voor het beoordelen van verzoeken die in strijd zijn met het bestemmingsplan, maar wel kunnen bijdragen aan het realiseren van de Structuurvisie Maaspark Well. De zoneringen zoals opgenomen in Structuurvisie Maaspark Well horen bij de visie en zijn niet doorvertaald in het bestemmingsplan Maaspark Well. Dit is ook niet nodig, want het ontwerp bestemmingsplan Maaspark Well is een conserverend bestemmingsplan en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk (op locatie nieuwe waterpaviljoen en 't Leuken 9 na). Een bestemmingsplan regelt alleen het huidig gebruik. Nieuwe woningen oprichten aan 't Leuken is niet voorzien in het ontwerp bestemmingsplan Maaspark Well.

Alles wat in strijd is met het bestemmingsplan zal altijd apart worden beoordeeld, waarbij rekening wordt gehouden met diverse beleidskaders, waaronder Structuurvisie Maaspark Well. Deze visie is nog steeds van toepassing, dus het beeld dat geschetst is in hoofdstuk 3.4 van de toelichting blijft overeind staan.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 11: Vossenheuvel 4a

Datum: e-mail ontvangen op vrijdag 1 september 2023

Inhoud zienswijze:

Er wordt opgemerkt dat de verleende omgevingsvergunning voor twee recreatiewoningen niet is meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan Maaspark Well. Het verzoek is om dit alsnog te doen.

Reactie:

Het is juist dat de vergunning nog niet is doorvertaald in het bestemmingsplan. Dit wordt nog gedaan.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 12: 't Leuken 9

Datum: brief ontvangen op vrijdag 1 september 2023

Inhoud zienswijze:

Er is geconstateerd dat een deel van het perceel op 't Leuken 9 bestemd is als Natuur. Dit perceel wordt al jarenlang gebruikt voor de beweiding van dieren. Het verzoek is om de bestemming Natuur te wijzigen naar Agrarisch met Waarden.

Reactie:

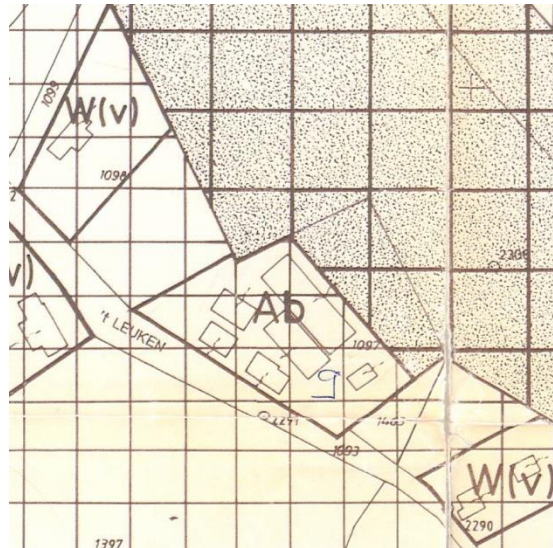
De bestemming Natuur lag al op het desbetreffende perceel in het bestemmingsplan Leuken – Seurenheide (vastgesteld in 1994). Zie afbeelding hiernaast. Deze bestemming is overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Maaspark Well.

Helaas is het niet mogelijk om de bestemming Natuur te wijzigen naar Agrarisch met Waarden. Het perceel maakt op grond van de provinciale omgevingsverordening deel uit van het Nederlands Natuur Netwerk (NNN).

Het bestaand agrarisch gebruik zoals beweiding is op grond van het ontwerp bestemmingsplan Maaspark Well toegestaan.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Zienswijze 13: Elsterendijk 2

Datum: brief ontvangen op vrijdag 1 september 2023

Inhoud zienswijze:

Men constateert dat het bestemmingsplan Elsterendijk 2 nog niet is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan Maaspark Well. Het verzoek is om dat alsnog te doen.

Het tweede verzoek betreft een aanpassing van de woonbestemming. Er is door een adviseur een fout gemaakt in het bestemmingsplan Elsterendijk 2 waardoor de gewenste uitbreiding dat aanleiding gaf tot aanpassing van het bestemmingsplan nog steeds niet kan worden gerealiseerd. Het verzoek is dan ook om de benodigde aanpassing alsnog te realiseren en te laten landen in het ontwerp bestemmingsplan Maaspark Well. Men is bereid tot een aanvullende tegenprestatie in de vorm van extra groen.

Reactie:

Aan het verzoek kan medewerking worden verleend, mits er sprake is van een duidelijke tekening met de gewenste situatie qua bouwvlak en een aangepast compensatieplan. Deze stukken zijn ontvangen.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze 14: Halve Maan 10

Datum: brief ontvangen op maandag 4 september 2023

Inhoud zienswijze:

De zienswijze ziet toe op de volgende punten:

1. Een op 15 augustus 2012 verleende vergunning is niet volledig doorvertaald. Namelijk de realisatie van tunnelkassen en een sleufsilos. Er wordt gevraagd om het bouwvlak te vergroten en daar ook de aanduiding IV aan toe te voegen.
2. Aan de oostzijde van de locatie is de functietoewijzing 'erf' deels opgenomen binnen het bouwvlak. Dit dient te worden aangepast. Echter, mocht de functietoewijzing 'erf' gebruiks- en bouwbeperkingen met zich mee brengen, dan is het verzoek om de functietoewijzing 'erf' te schrappen.
3. Op een deel van het perceel met de bestemming Agrarisch met Waarden is de gebiedsaanduiding 'overige zone – bijzonder reliëf' opgenomen. Dit levert beperkingen op voor het bedrijf wanneer getoetst wordt aan artikel 29.5 in samenhang met artikel 4.8.4 waarin sprake is van de mogelijkheid tot vergroting of vormverandering van het bouwvlak. Het verzoek is om het artikel aan te passen.
4. Artikel 28.3 sub b en d lijken onderling tegenstrijdig te zijn en lijken de ontwikkelingsmogelijkheden te beperken. Het verzoek is om geen beperking in dieraantallen op te nemen en rekening te houden met hetgeen zij mogen houden aan dieren op basis van het milieurecht c.q. de Wet natuurbescherming.

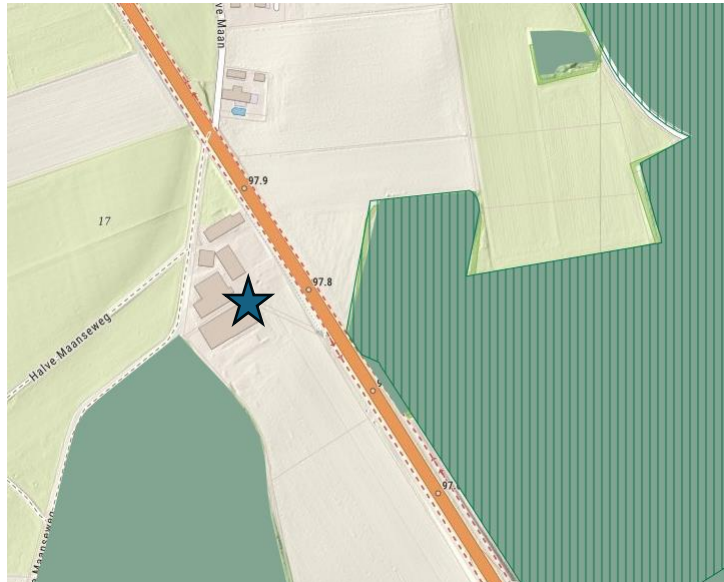
Reactie:

1. Volgens artikel 4.2.5 zijn silo's en voerplaten alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Dit geldt ook voor teeltondersteunende voorzieningen (artikel 4.2.6). Gezien het feit dat er hier een vergunning voor is verleend, dient er ook een bijbehorend bouwvlak te komen.

De aanduiding IV kan echter niet worden toegevoegd. Er zijn geen stukken aangeleverd bij de zienswijze met motivering dat het vergroten van de intensieve veehouderij geen nadelige gevolgen heeft voor

naastliggend Natura2000 gebied. Zie afbeelding hiernaast voor ligging van het bedrijf (aangeduid met ster) t.o.v. het Natura2000 gebied (groen gearceerd gebied). Verder mag volgens het ontwerpbestemmingsplan het bouwvlak van een intensieve veehouderij niet worden vergroot (zie ook onder 3).

2. De aanduiding 'erf' hoort niet thuis in het bouwvlak. Artikel 4.1.2 zegt het volgende over 'erf': *Ter plaatse van de aanduiding 'erf' zijn de in lid 4.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor bedrijfsactiviteiten van de (agrarische) bedrijven en nevenactiviteiten die op grond van lid 4.1.1 en 4.1.6 tot en met 4.1.5 zijn toegelaten binnen het bouwvlak waaraan de aanduiding 'erf' grenst, waaronder in ieder geval wordt verstaan opslag ten dienste van die bedrijven en nevenactiviteiten.* Dit wordt aangepast.



3. De gebiedsaanduiding bijzonder reliëf is overgenomen uit het geldend bestemmingsplan. Er zijn geen concrete plannen voor Halve Maan 10 bekend bij de gemeente tot vormverandering of het vergroten van het bouwvlak. Op dit moment wordt niet gezien hoe dit artikel tot beperkingen kan leiden. Mede ook omdat artikel 29.5.4 ruimte tot maatwerk biedt.

Volgens artikel 4.8.4 onder a van het ontwerp bestemmingsplan is het niet toegestaan om een bouwvlak van een veehouderij uit te breiden. Dit betekent dat Halve Maan 10 het bouwvlak niet kan vergroten voor de intensieve veehouderij. Voor het deel dat niet hoort bij de intensieve veehouderij kan m.b.v. de voorwaarden in artikel 4.8.4 wel gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid tot het toepassen van maatwerk bij vormverandering.



Verder brengen wij nog onder de aandacht dat bij de verleende vergunning uit 2012 nog een landschappelijk inpassingsplan hoort. Deze is tot op heden niet gerealiseerd. Zie ook afbeelding hiernaast. Bij de verleende vergunning was geen termijn opgenomen waarbinnen het tot uitvoering moest zijn gebracht. Dit wordt gecorrigeerd in het vast te stellen bestemmingsplan Maaspark Well. Er wordt een bepaling toegevoegd dat de landschappelijke inpassing uiterlijk 1 februari 2025 moet zijn gerealiseerd.

4. In bijlage 5 bij de planregels van het ontwerp bestemmingsplan Maaspark Well is de verleende Natuurbeschermingswetvergunning voor Halve Maan 10 opgenomen (zie onderstaande afbeelding). Volgens artikel 28.3 is het houden van landbouwhuisdieren uitsluitend toegestaan op de locaties die in bijlage 5 worden genoemd. Artikel 28.3 lid d geeft aan dat uitbreiding in de hoofdtak vleesrundvee (op locatie mogen 328 vleeskalveren worden gehouden) tot maximaal 1200 stuks kan. Er wordt geconstateerd dat er geen sprake is van een beperking en dat er rekening is gehouden met de verleende Natuurbeschermingswetvergunning.

Natuurbeschermingswetvergunning GS Limburg, 22 september 2016 (kenmerk: 2015-1966):

Hoofdtak: vleesrundvee

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Aantal dieren	NH3fac (kg/jr/dierpl)	NH3 emis (kg/jr)	Ou-factor (Ou/dierpl)	Geur Emis (Ou/s)	PM10factor (g/drpl/jr)	PM10 Emis (kg/jr)
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.4		156	0,18	28	24,9	3884	22	3
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100		172	3,5	602	35,6	6123	33	6
				328		630		10008		9

Conclusie:

De zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 15: 't Leuken 8

Datum: brief ontvangen op maandag 4 september 2023

Inhoud zienswijze:

Deze zienswijze gaat in op het volgende:

1. Er wordt gesignaleerd dat er nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan bij de burens op nummer 9. Aan eigen eerdere verzoeken is tot op heden geen gehoor gegeven. Men zou graag kleinschalige recreatie in de vorm van trekkershutten willen ontwikkelen op het agrarische perceel bij de woning.
2. Hoe wordt de omgevingsverordening, het POL en de structuurvisie geïntegreerd in dit nieuwe ontwerpbestemmingsplan?
3. Betekent een vormverandering van het woon/bouwvlak dat bijvoorbeeld een stuk van 'agrarisch met waarden' verruild kan worden voor een stuk van het bestaande bouwvlak?
4. In verband met de toenemende drukte rondom de Maasboulevard, wordt verzocht om een apart voetpad aan te leggen, naast het fietspad. Dit i.v.m. de veiligheid van voetgangers t.o.v. (elektronisch) fietsverkeer.
5. Er wordt geluids- en verkeersoverlast ervaren rondom 't Leuken 8. Verzoek is om deze straat enkel toegankelijk te maken voor bestemmingsverkeer, fietsers en wandelaars.
6. In de toegangsroute van de straat Vissert, ligt een gevaarlijke bocht. Hier zouden maatregelen getroffen moeten worden.

Reactie:

1. De burens op nr. 9 hebben na een positief besluit op hun principeverzoek een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin is gemotiveerd dat hun plannen passend zijn (zie bijlage 1 van de Toelichting van het bestemmingsplan Maaspark Well). Een zienswijze of inspraakreactie indienen in het kader van een ontwerpbestemmingsplan is niet de meest geëigende instrument om plannen voor een locatie te bespreken. Een dergelijke zienswijze leidt over het algemeen ook niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan, tenzij de plannen dusdanig concreet zijn en gepaard gaan met een ruimtelijke onderbouwing. Dat is hier niet het geval.

Het idee om op het agrarisch perceel trekkershutten te realiseren is in strijd met het ontwerpbestemmingsplan Maaspark Well. De Structuurvisie Maaspark Well is er vervolgens op nageslagen. Volgens de visie blijft buurtschap 't Leuken een kleinschalig geschakeerd gebied van wonen erven en weilanden. Ingezet wordt op het versterken en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de erven en bebouwing en passende erfbeplantingen. Op de aanwezige erven kunnen kleinschalige recreatieve voorzieningen tot stand komen zoals een B&B. Hiervoor wordt bestaande bebouwing gebruikt (of verouderde bebouwing gesloopt en opnieuw opgericht). Op basis hiervan wordt geconstateerd dat trekkershutten niet mogelijk zijn. Ze komen niet op het bestaand erf, maar in naastliggend weiland. En er wordt geen bestaande bebouwing voor gebruikt, maar er zou nieuwe bebouwing worden opgericht buiten het erf.

2. De Provinciale visies zijn niet doorvertaald in de planregels van bestemmingsplan Maaspark Well. Ook de omgevingsverordening ontbreekt grotendeels in het bestemmingsplan Maaspark Well (alleen het Nederlands Natuur Netwerk is geland in de verbeelding en de planregels). Dit zijn provinciale stukken. In de toelichting zijn de stukken besproken en is gemotiveerd dat het nieuwe bestemmingsplan geen belemmeringen oplevert voor het uitvoeren van het provinciaal beleid. De Structuurvisie Maaspark Well is een gemeentelijk beleidsstuk. Het is een visie en daarmee een stuk abstracter dan een bestemmingsplan. Een dergelijke visie wordt over het algemeen niet vertaald in een bestemmingsplan. Vooral niet als het bestemmingsplan een conserverend plan is. In de toelichting is dit stuk besproken en aangegeven dat het bestemmingsplan past binnen de Structuurvisie.
3. Het principe van vormverandering / vergroting van een bouwvlak is gekoppeld aan een agrarische bedrijfslocatie (zie artikel 4.8.4 van het ontwerpbestemmingsplan Maaspark Well). Er is geen agrarisch bedrijf aanwezig op 't Leuken 8 en ook niet op het agrarische perceel dat in eigendom is. Dus van dit principe kan geen gebruik worden gemaakt.

De punten 4 t/m 6 hebben geen betrekking op het ontwerp bestemmingsplan zelf. Deze punten zijn gedeeld met de desbetreffende afdeling. Hierbij een korte reactie.

4. Er is bewust voor gekozen om de Waterboulevard op deze wijze vorm te geven. De gebruikers houden rekening met elkaar en diverse soorten langzaam verkeer, zoals fietsers

en wandelaars, mengen zich met elkaar. Er zijn geen plannen om hier nog een apart voetpad aan te leggen.

5. De gemeente gaat terughoudend om met het afsluiten van wegen / of alleen bestemmingsverkeer mogelijk te maken. Gezien de ligging en het feit dat 't Leuken een smallere weg is, is het niet logisch dat deze weg zich leent voor sluipverkeer. Aan het verzoek wordt geen gehoor gegeven.
6. De Vissert is in 2021 aangepast en vernieuwd. Het voldoet aan de diverse richtlijnen en is zeker een verbetering ten opzichte van voor 2021. Volgens VIA(STAT) hebben hier sinds 01-01-2014 geen geregistreerde ongevallen plaatsgevonden. Er wordt geen noodzaak gezien om hier aanvullende maatregelen te treffen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 16: Halve Maanseweg 6

Datum: brief ontvangen op maandag 4 september 2023

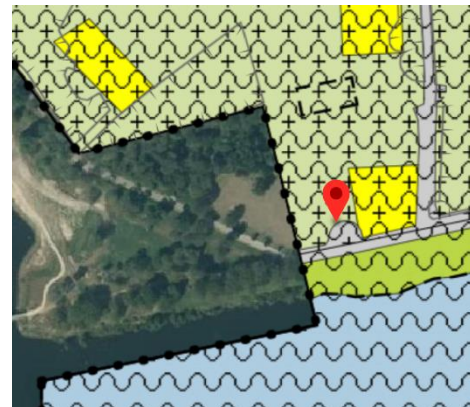
Inhoud zienswijze:

De zienswijze ziet toe op de volgende punten:

1. De grens van bestemmingsplan 'Vakantiepark Leukermeer' is dichtbij Halve Maanseweg 6 komen te liggen, t.o.v. eerdere plannen. Verzoek is om de eerdere plangrens te handhaven.
2. Naast Halve Maanweg 6 staat een halfronde bestemming verkeer afgebeeld. Dit komt niet overeen met de huidige bestemming, 'agrarisch'. Verzoek is om de huidige bestemming te handhaven en de verkeersbestemming te verwijderen. Er wordt aangegeven dat de Halve Maanseweg veel gebruikt wordt door sluipverkeer met bijbehorend overlast. Nog meer overlast d.m.v. een rotonde of keerlus dichtbij de woning wordt niet gewaardeerd en is in strijd met eerdere beloftes van de gemeente (een fysieke afsluiting van de weg).
3. De bestemming dagrecreatie (langs het water) is dicht begroeid met struiken en bomen. Het verzoek is om dit zo te laten en niet uit te dunnen of te veranderen in een strand i.v.m. (geluids)overlast van toeristen.

Reactie:

1. De grens is niet gewijzigd. Er is rekening gehouden met de begrenzing van het bestemmingsplan 'Vakantiepark Leukermeer'. Hieronder links de uitsnede van het bestemmingsplan van het Vakantiepark zoals in 2012 is vastgesteld. En rechts de uitsnede van het bestemmingsplan Maaspark Well. Zoals hieruit blijkt zijn de plangrenzen niet verschoven.



2. Er is inderdaad sprake van een keerlus voor bezoekers van het vakantiepark. Het is niet een keerlus voor verkeer dat rijdt over de Halve Maanseweg komend van de N271 maar voor bezoekers van het Vakantiepark. Met het vastleggen van de bestemming verkeer is rekening gehouden met een concept tekening. De keerlus is echter op de verkeerde plek ingetekend. Dit wordt aangepast. De bestemming verkeer wordt verwijderd en de bestemmingen Wonen en Agrarisch met Waarden worden weer hersteld.
3. De gemeente heeft geen plannen om hier het groen uit te dunnen of een strandje mogelijk te maken. Echter, wanneer de planregels en het begrip 'dagrecreatieve voorzieningen' op wordt nageslagen wordt dit niet onmogelijk gemaakt. Wij zullen dan ook een bepaling toevoegen aan het begrip 'dagrecreatieve voorzieningen' om uit te sluiten dat in dit gebied een strandje mogelijk wordt gemaakt. De bestemming Recreatie – Dagrecreatie beschikt verder ook over een aanlegvergunningstelsel (artikel 12.6). Op grond hiervan is een vergunning nodig voor allerlei grondwerkzaamheden en het vellen en/of rooien van houtgewas (met uitzondering van onderhoud). Op deze wijze is geborgd dat een vergunning moet worden aangevraagd voor het verwijderen van landschapselementen en bijvoorbeeld het aanleggen van een strandje. Indien een dergelijke vergunningaanvraag zou worden ontvangen, dan zal rekening worden gehouden met diverse belangen.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 17: De Kamp 18

Datum: brief ontvangen op maandag 4 september 2023

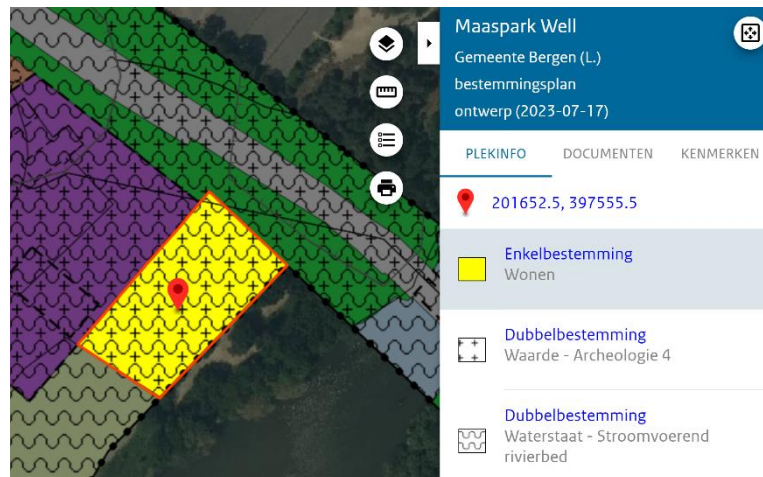
Inhoud zienswijze:

De zienswijze geeft het volgende aan:

1. In het ontwerpbestemmingsplan Maaspark Well is de woning aan De Kamp 18 niet ingetekend.
2. Daarnaast loopt de scheidslijn tussen 'stroomvoerend' en 'waterbergend' rivierbed dwars over de woning aan De Kamp 18. Dit is niet acceptabel. Naast dat er met deze lijn is geschoven ten opzichte van een Koninklijk Besluit in 1998, wordt aangehaald dat deze planologische situatie in werkelijkheid niet van toepassing is. De woning aan De Kamp 18 ligt 16,42 meter boven NAP. Verzoek is dan ook om de scheidslijn buiten de woning om te leggen, i.p.v. dwars erdoorheen.

Reactie:

1. Het is juist dat de woning niet is ingetekend d.m.v. een bouwvlak. In dit bestemmingsplan wordt niet gewerkt met bouwvlakken binnen woonbestemmingen. Uit de regels volgt dat hier een woning is toegestaan.
2. Er is hier gebruik gemaakt van de gegevens van Rijkswaterstaat zoals vastgelegd in de Beleidslijn grote rivieren. De digitale kaart is doorvertaald in het bestemmingsplan. Zoals op onderstaande afbeelding is te zien gaat inderdaad de grens tussen het stroomvoerend en het bergend regime door de woning heen. Hier kunnen wij helaas niets aan doen. Rijkswaterstaat is hierin het bevoegd gezag. Wij zijn gehouden aan de begrenzing zoals nu vastgelegd in de Beleidslijn grote rivieren. U wordt geadviseerd om hierover in contact te treden met Rijkswaterstaat en in overleg met hen te bepalen of de begrenzing kan worden aangepast.



Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 18: Vossenheuvel 1

Datum: brief ontvangen op maandag 4 september 2023

Inhoud zienswijze:

De inhoud van de zienswijze gaat in op verschillende locaties rondom Vakantiepark Leukermeer en Marina Resort. Concreet worden de volgende punten aangehaald:

1. Het verzoek is om de woonbestemming aan Vossenheuvel 1 te vergroten. Deze is nu zo strak ingetekend dat parkeren binnen de woonbestemming niet mogelijk is. Daarnaast heeft de tuin nu de bestemming 'agraris met waarden' en is het in gebruik nemen van de gronden als tuin daarmee dus niet toegestaan.
2. De paardenbak met aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak' is niet juist ingetekend in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. De omtrek van de ingetekende paardenbak is te klein. Verzoek is om dit aan te passen.
3. In het verleden zijn er afspraken gemaakt tussen Vakantiepark Leukermeer en gemeente Bergen over de exacte locatie van een toekomstige keerlus ter hoogte van Halve Maansegweg 6. De ingetekende locatie in de verbeelding van dit ontwerpbestemmingsplan is niet de juiste. De keerlus komt meer ten westen op gronden in eigendom van het vakantiepark. Verzoek is om dit op de juiste plek in te tekenen.
4. Deels op grondgebied van Vossenheuvel 1 en deels op de openbare weg is de gebiedsaanduiding 'overige zone – Natuurnetwerk Nederland' ingetekend. Het is vreemd dat deze aanduiding over gronden in privébezit gaat die in gebruik zijn als tuin. Verzoek is om dit te verwijderen.
5. Er wordt geconstateerd dat de gemeente op enkele vlakken afwijkt van de Structuurvisie Maaspark Well. Deze visie zou zelfbindend voor de gemeente moeten zijn, wat betekent dat er alleen vanaf kan worden gegaan d.m.v. gedegen motivatie. Deze ontbreekt nog op diverse gronden.
6. Voor de locatie Vossenheuvel 1 en 2 is een integraal principeverzoek ingediend bij de gemeente. Het verzoek is om de onderdelen uit het principeverzoek die afwijkend zijn van het ontwerpbestemmingsplan mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan Maaspark Well.
7. Verzoek is om de schuilmogelijkheden voor dieren te verruimen naar 50 m² en om schuilgelegenheden ook mogelijk te maken voor hobbymatig en/of recreatief gebruik. Gezien het steeds extremere klimaat is schuilen noodzakelijk voor dierenwelzijn.

Reactie:

1. Aan het verzoek tot aanpassing van het bestemmingsvlak wonen en het toevoegen van een tuinbestemming wordt gehoor gegeven. De ingetekende situatie in het ontwerp doet geen recht aan de feitelijke situatie.
2. Het formaat van de paardenbak wordt aangepast naar het juiste formaat.
3. Het is juist dat de keerlus op de verkeerde plek is ingetekend. Dit wordt aangepast. De bestemming verkeer wordt verwijderd en de bestemmingen Wonen en Agrarisch met Waarden worden weer hersteld.
4. Deze aanduiding kan niet worden verwijderd / worden aangepast. De provincie is de opsteller van de begrenzing voor Natuurnetwerk Nederland en bevoegd gezag daarvoor. De gemeente heeft alleen deze begrenzing uit de Omgevingsverordening Limburg overgenomen voor in het bestemmingsplan.
5. De Structuurvisie Maaspark Well is een gemeentelijke beleidsstuk. Het is een visie en daarmee een stuk abstracter dan een bestemmingsplan. Een dergelijke visie wordt over het algemeen niet vertaald in een bestemmingsplan. In eerste instantie is daar wel een poging toe gedaan, maar dat bleek toch niet mogelijk te zijn. Het bestemmingsplan legt in elk geval de feitelijke situatie qua gebruik en bebouwing vast. Verder is dit bestemmingsplan ook conserverend van aard. Het is logisch dat het bestemmingsplan en structuurvisie op onderdelen niet met elkaar overeenkomen. Indien er sprake is van een initiatief dat strijdig is met het bestemmingsplan, dan wordt aan de hand van o.a. de Structuurvisie bepaald of de gewenste activiteit niet in strijd is met de visie maar juist een wenselijke ontwikkeling.
6. Aan een dergelijk verzoek kan geen gehoor worden gegeven. Het plan dient dan verder uitgewerkt te zijn, benodigde onderzoeken moeten worden aangeleverd en het moet gepaard gaan met een ruimtelijke motivering. Inmiddels is er op 12 december 2023 een besluit genomen over het ontvangen principeverzoek en zijn de te zetten stappen besproken met de initiatiefnemer. Er wordt ingezet op een eigen ruimtelijke procedure, los van het bestemmingsplan Maaspark Well.
7. Dit punt is terecht benoemd en gesignaleerd. Er is echter voor gekozen om de regeling voor schuilgelegenheden te handhaven en nog geen nieuwe beleid hiervoor te ontwikkelen.

Dit onderwerp wordt opgepakt voor het nieuw op te stellen gemeente dekkend omgevingsplan. Voor de gehele gemeente moet dit beleid tegen het licht worden gehouden en zullen nieuwe keuzes / afwegingen worden gemaakt mede ook in het licht van klimaat en dierenwelzijn.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 19: De Kamp 5

Datum: brief ontvangen op maandag 4 september 2023

Inhoud zienswijze:

De zienswijze gaat in op enkele percelen die zijn gelegen rondom Vakantiepark Leukermeer en Marina Resort in Well. De volgende punten zijn benoemd:

1. Indiener van deze zienswijze heeft in een eerder stadium aangegeven wat zijn concrete plannen zijn voor de locatie aan De Kamp 1 (Huberdenhof). De gemeente is hiervan op de hoogte gesteld. Verzoek is om een doorvertaling van deze plannen te maken in het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij aandacht voor bepaalde aanduidingen (o.a. 'karakteristiek' verwijderen) en parkeren mogelijk te maken op het perceel naast De Kamp 1.
2. Verzoek om aan perceel 1290 de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' te handhaven en niet te veranderen in 'Bos'.
3. Verzoek om op perceel 2208 de aanduiding 'steiger' toe te voegen. Op deze manier kan op deze plek een (vis)steiger c.q. ligplaats aangelegd worden.
4. De plangrens van dit ontwerpbestemmingsplan het bestemmingsplan 'Vakantiepark Leukermeer' is op enkele plekken niet juist. Het ontwerpbestemmingsplan gaat op enkele plekken over het bestemmingsplan van het vakantiepark heen. Verzoek is om dit aan te passen.
5. Ter hoogte van Jachthaven 't Leuken zijn enkele ligplaatsen positief bestemd in dit bestemmingsplan, ondanks dat deze ligplaatsen op dit moment enkel zijn toegestaan via een tijdelijke vergunning van 10 jaar. Dit gaat in tegen eerder gemaakte afspraken. Verzoek is daarom om de functieaanduiding 'steiger' te schrappen op deze plekken.
6. In het ontwerpbestemmingsplan geeft u aan dat delfstoffenwinning wordt uitgesloten. Dit gaat in tegen eerder gemaakte afspraken met NV NIBA en uw eigen structuurvisie Maaspark Well. Daarnaast wordt in de toelichting aangegeven dat winning van delfstoffen centraal staat in de structuurvisie. Daarin spreekt de gemeente zichzelf dus tegen. Verzoek is om dit te verhelderen en aan te passen.
7. In de bestemming 'Water' zijn overige bouwwerken toegestaan tot 5 meter. Voor meerpalen is dit niet voldoende; deze zijn 6 meter hoog. Deze meerpalen zijn nodig bij hoogwaterstanden in het Leukermeer.

Reactie:

1. Aan een dergelijk verzoek kan geen gehoor worden gegeven. Het plan dient dan verder uitgewerkt te zijn, benodigde onderzoeken moeten worden aangeleverd en het moet gepaard gaan met een ruimtelijke motivering. Inmiddels is er op 12 december 2023 een besluit genomen over het ontvangen principeverzoek en zijn de te zetten stappen besproken met de initiatiefnemer. Er wordt ingezet op een eigen ruimtelijke procedure, los van het bestemmingsplan Maaspark Well.
2. Aan dit verzoek wordt geen medewerking verleend. De aard en systematiek van het bestemmingsplan 'Leuken – Seurenheide' (het geldend bestemmingsplan) is wezenlijk anders dan die van het bestemmingsplan Buitengebied waarop de regels voor Recreatie – Verblijfsrecreatie worden gebaseerd. Volgens het bestemmingsplan Buitengebied is verblijfsrecreatie "*recreatief verblijf, waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen, recreatiewoningen en/of recreatieverblijven, door personen die elders hun hoofdverblijf hebben*". Volgens de bijbehorende regels, kan een gebouw ten behoeve van verblijfsrecreatie alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd. Dit is een andere type regeling dan die van het bestemmingsplan 'Leuken – Seurenheide'.

Het bestemmingsplan 'Leuken-Seurenheide' heeft het desbetreffend gebied de bestemming Verblijfsrecreatiegebied gegeven (artikel 6 van dat plan). Dit is wat anders dan de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie. In het geldend bestemmingsplan staat het volgende:

Artikel 6. Verblijfsrecreatiegebied.

6.1. Doeleinden.

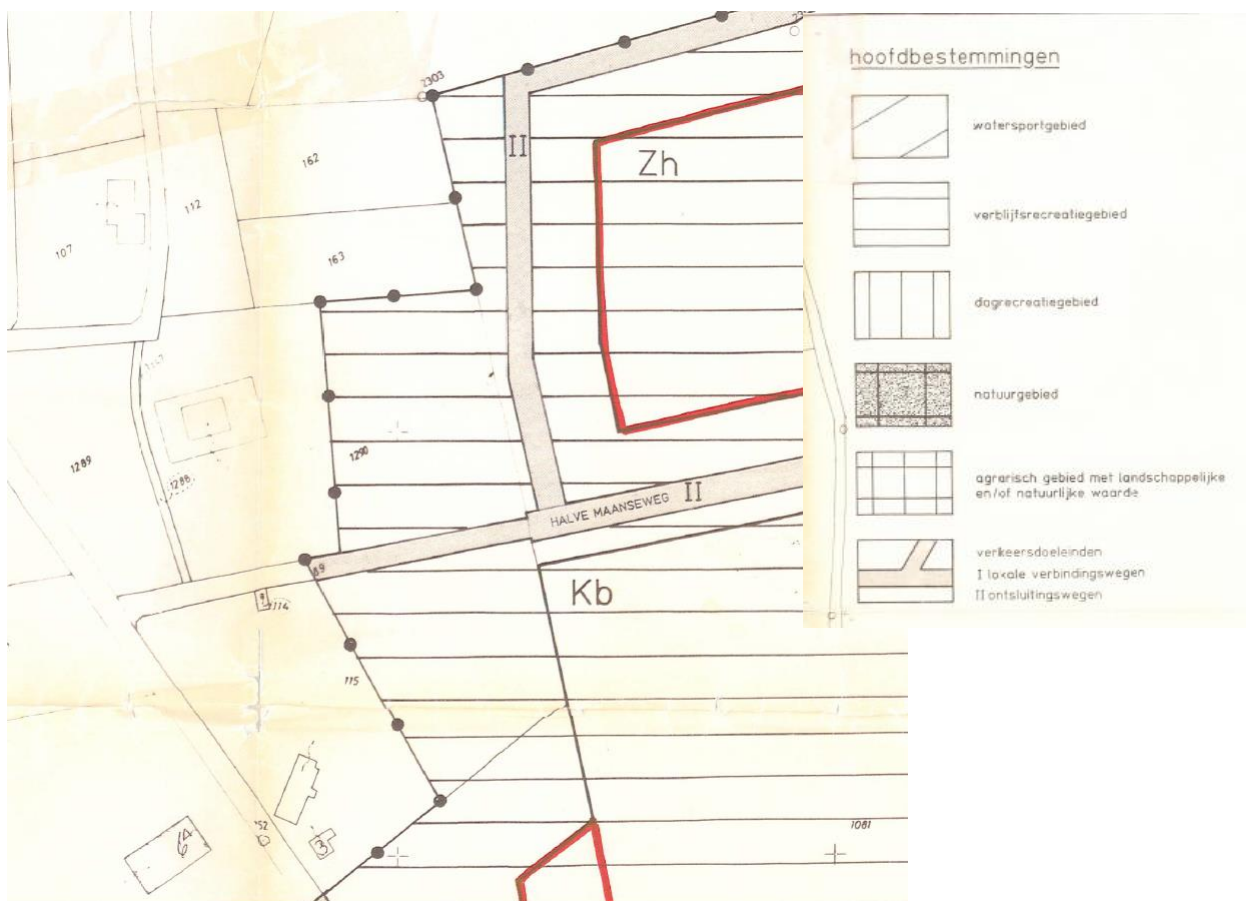
De gronden die op plankaart 1 zijn aangewezen als "verblijfsrecreatiegebied" zijn bestemd voor:

1. verblijfsrecreatieve doeleinden en aanverwante dagrecreatieve doeleinden met name in verband met de hierbinnen specifiek bestemde kampeer-verblijfsaccommodaties en horeca (zie artikel 14, 15 en 17),

alsmede voor de volgende doeleinden binnen de op plankaart 2 aangegeven differentiatievlakken:

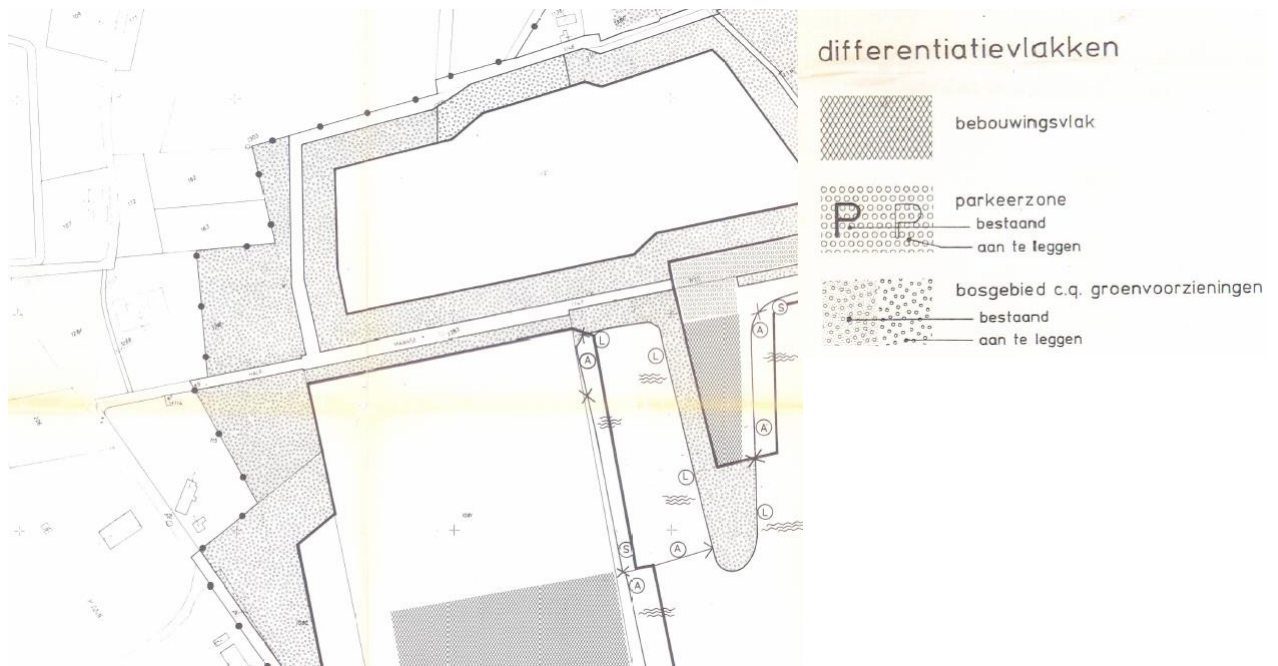
2. voor het behoud, herstel en/of aanleg van het bosgebied c.q. groenvoorzieningen alsmede de daaraan te onderkennen landschappelijke en dagrecreatieve waarden;
3. voor behoud en/of herstel van het aanwezige bijzonder reliëf alsmede de daaraan te onderkennen landschappelijke en geomorfologische waarde;

Binnen de bestemming Verblijfsrecreatiegebied mogen volgens artikel 6.3 uitsluitend 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' worden opgericht die niet meer dan 10 m² groot mogen zijn en niet hoger dan 4,5 m.



Zoals hierboven is te zien (Plankaart 1), maken de bestemmingsvlakken Zomerhuisjes (Zh) en Kampeerbedrijf (Kb) deel uit van de bestemming Verblijfsrecreatiegebied. De gebruiks- en bouw mogelijkheden die er zijn, zijn gekoppeld aan artikel 14 (Kampeerbedrijf), artikel 15 (Zomerhuisjes) en artikel 17 (Horecadoeleinden).

Hieronder wordt een uitsnede van plankaart 2 getoond (artikel 6.1 verwijst hiernaar, zie ook lid 2 en 3 op voorgaande pagina). Uit deze kaart blijkt dat het desbetreffende perceel bedoeld is als bosgebied en is gezien als deel uitmakend van een groene gordel rondom het "Kampeerbedrijf" en de "Zomerhuisjes". Er wordt dan ook geconcludeerd dat hoewel het perceel binnen de bestemming Verblijfsrecreatiegebied ligt, er niet in het gebied kan worden verbleven in de vorm van een overnachting. Dat is voorbehouden aan het "Kampeerbedrijf" en de "Zomerhuisjes". Om het nog wat complexer te maken: De onderdelen kampeerbedrijf en zomerhuisjes maken sinds 2012 deel uit van het bestemmingsplan 'Vakantiepark Leukermeer'.



De locatie heeft de bestemming Bos gekregen. Het ziet er uit als een bos en is ook zo in gebruik (zoals hierboven is toegelicht is dat ook conform het geldend bestemmingsplan). Een bos is omschreven als: *een grondoppervlakte waarvan bomen en houtachtige struiken de belangrijkste structuur uitmaken, waartoe een eigen flora en fauna behoort, en die verder als levensgemeenschap gekarakteriseerd wordt door bestendigheid, wederzijdse beïnvloeding en inwerking op de omgeving*. Daarmee wordt op passende wijze invulling gegeven aan het bepaalde in artikel 6.1 lid 2 van het geldend bestemmingsplan.

In het nieuwe bestemmingsplan heeft het perceel de "gebiedsaanduiding wetgevingszone – wijzigingsgebied" gekregen. Onder voorwaarden kan er medewerking worden verleend aan de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie" waarmee naar de toekomst het perceel eventueel een andere invulling zou kunnen krijgen. Onder de Omgevingswet is deze wijzigingsbevoegdheid komen te vervallen. Dit betekent dus dat een andere ruimtelijke procedure moet worden gevolgd.

3. De gemeente gaat terughoudend om met nieuwe ontwikkelingen aan de diverse oevers. Dit komt ook tot uiting in het bestemmingsplan. Een nieuwe steiger op locatie is onwenselijk en op grond van de Verordening Fysieke Leefomgeving ook niet mogelijk.
4. Het is juist dat er een overlap is in de plangrens. Dit komt omdat in de oudere bestemmingsplannen, de bestemming Verkeer niet op de juiste plek is gelegd – daar waar de weg daadwerkelijk ligt. Dit geldt niet alleen voor de Vossenheuvel (waarbij de bestemming verkeer bijvoorbeeld door de voortuin van een woning liep), in het hele plangebied heeft dit tot aanpassingen geleid. Deze bestemmingsverandering heeft geen nadelige gevolgen voor het bestemmingsplan van het Vakantiepark. Er wordt daarom ook vastgehouden aan de gemaakte wijziging van het bestemmingsplan.
5. U heeft gelijk dat de functieaanduiding voor steigers tegen de jachthaven aan niet correct is vastgelegd in de verbeelding. Tijdelijke vergunningen hebben geen plek in een bestemmingsplan. Dit wordt gecorrigeerd.
6. Hetgeen op pagina 11 is vermeld hangt samen met de inspraakreactie van NV NIBA uit 2017. Er is in essentie gekozen voor een conserverend bestemmingsplan en niet allerlei

ontwikkelingen mogelijk te maken. In paragraaf 3.4.2 (pagina 22) wordt de Structuurvisie Maaspark Well besproken. De delfstoffenwinning waarover gesproken wordt vindt plaats in gebied A en B en is vastgelegd in overeenkomsten en in een voor die locatie op maat gemaakt bestemmingsplan. De overeenkomsten zien niet toe op gebied D waar het Leukermeer ligt. De Structuurvisie Maaspark Well geeft in hoofdstuk 6.2 wel aan dat de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst voorbereidt met Niba Ontwikkeling BV. Een dergelijke overeenkomst ligt er nog niet tussen ontwikkelaar en gemeente. Voor een eventuele delfstoffenwinning moet een eigen (ruimtelijke) procedure worden doorlopen.

7. De hoogte voor meerpalen wordt aangepast naar 6 meter.

Conclusie:

De zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 20: Leukermeer – NV NIBA (delfstoffen)

Datum: brief ontvangen op dinsdag 5 september 2023

Inhoud zienswijze:

Men heeft als delfstoffenproducent interesse om in het Leukermeer een optimalisatie met (herinrichtings)werkzaamheden te verrichten en een nawinning van het nog in het Leukermeer aanwezige zand en grind. Men constateert wat onduidelijkheden in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan.

Op pagina 11 is vermeld dat delfstoffenwinning in het Leukermeer is uitgesloten. Op pagina 26 staat dat ervoor gekozen is om delfstoffenwinning niet mogelijk te maken in het voorliggend bestemmingsplan en dat hiervoor een aparte procedure gevolgd moet worden. Men vraagt om meer duidelijkheid te geven over de type procedure. Gaat het om een ruimtelijke procedure of een (omgevings)vergunningprocedure? Hierbij wordt ook verwezen naar bijvoorbeeld artikel 12 (Recreatie-Dagrecreatie) waar een omgevingsvergunningplicht is opgenomen voor "het ontginnen, bodem verlagen of afgraven". Men verzoekt om deze onduidelijkheid te verhelderen, dan wel het bestemmingsplan Maaspark Well hierop aan te passen.

Reactie:

Hetgeen op pagina 11 is vermeld hangt samen met de inspraakreactie. Er is in essentie gekozen voor een conserverend bestemmingsplan en niet allerlei ontwikkelingen mogelijk te maken. De tekst op pagina 26 sluit hierop aan. . De aparte procedure waar aan gerefereerd wordt is nog niet bepaald. De Omgevingswet biedt daartoe een aantal instrumenten en mogelijkheden.

De aanlegvergunningstelsel waar naar wordt verwezen is niet bedoeld voor ontginningen gericht op delfstoffenwinning. We zijn het ermee eens dat het woordje 'ontginnen' in deze context een nadere toelichting nodig heeft. Gelet op het feit dat er diverse werkzaamheden vallen onder de aanlegvergunningstelsel die mogelijk blijven is ervoor gekozen om het woordje ontginnen te verwijderen uit de planregels.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.