

Beoordeling inspraakreacties en reacties in het kader van het vooroverleg t.a.v. voorontwerp bestemmingsplan Landgoed De Lage Lier

n r	Naam	Adres	Postcode/ woonplaats	Samenvatting reactie	Beoordeling Gemeente
	VOOROVERLEG				
1	Gedeputeerde Staten van Limburg	Postbus 5700	6202 MA Maastricht	De voorwaardelijke bepaling in artikel 6.3.2 borgt slechts 50% van de natuurontwikkeling. Verzocht wordt om de gehele natuurontwikkeling te borgen middels een voorwaardelijke bepaling in de regels.	Blijkens jurisprudentie is het niet voldoende om de verplichte natuurontwikkeling uitsluitend langs privaatrechtelijke weg te borgen. Deze moet ook in het bestemmingsplan zijn geborgd. Om die reden is de opmerking vanuit de Provincie terecht, omdat de inrichting en instandhouding van 50 % van de beoogde natuurontwikkeling niet via het bestemmingsplan is verzekerd. Voorgesteld wordt daarom om dit aan te passen. Om tegemoet te komen aan de reactie en om zeker te stellen dat verzekerd is dat de volledige inrichting tot natuur ook plaatsvindt, willen wij in de regels van de bestemming “Natuur” een specifieke gebruiksregel opnemen over de termijn waarbinnen de totale inrichting van het landgoed moet zijn voltooid. Dit overeenkomstig de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State t.a.v. de bestemmingen “Natuur” en “Bos” in een vergelijkbare situatie (27 maart 2013, 201207066/1/R2). Een dergelijke bepaling is overigens ook al in de gesloten anterieure overeenkomst opgenomen, evenals bepalingen over de uiterste termijnen van indiening van de aanvragen omgevingsvergunning voor de bebouwing en de voltooiing daarvan. De nu op te nemen specifieke gebruiksregel is daarop afgestemd. Voor de inrichting verwijst de specifieke gebruiksregel naar het als bijlage 1 bij de regels opgenomen, door de LKM commissie positief beoordeelde Landschapsontwerp Landgoed De Lage Lier. Dit landschapsplan geeft duidelijk aan waar welke natuurdoeltypen gerealiseerd moeten worden. In de anterieure overeenkomst zijn de natuurdoeltypen met bijbehorende oppervlakte ook nog eens benoemd en is bepaald dat de inrichting in overeenstemming dient te zijn met de beschrijving in het Handboek Streefbeelden voor Natuur en Water in Limburg, waarin de karakteristiek van deze natuurdoeltypen verwoord is en de voor realisering daarvan te nemen of juist niet te nemen maatregelen. Als extra zekerheid is daarnaast overeengekomen dat de initiatiefnemer binnen 3 maanden na de inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan ter goedkeuring een beheersplan aan de gemeente overlegt, waarin een overzicht is opgenomen van de te realiseren natuur gekoppeld aan een planning voor de realisatie en het beheer. Tenslotte zal de initiatiefnemer ter meerdere zekerheid voor de realisatie, beheer en instandhouding van het landgoed binnen zes maanden na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aangaan (via notariële akte). Aldus achten wij in voldoende mate verzekerd dat duidelijk is welke natuur moet worden gerealiseerd en dat dit ook daadwerkelijk gebeurt. <i>Conclusie: de reactie is op dit punt gegrond.</i> <i>In aanvulling op artikel 6.3.2 wordt aan de regels van de bestemming “Natuur” een specifieke gebruiksregel toegevoegd, luidende als volgt:</i> <i>“Natuur”</i> <i>Binnen drie jaren na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan dienen de gronden binnen deze bestemming volledig te zijn ingericht en ingericht te blijven overeenkomstig bijlage 1 bij deze regels (Landschapsontwerp Landgoed De Lage Lier met uitvergroting plattegrond landgoedhuis). Deze verplichting geldt niet voor aanvullend aan te brengen voorzieningen als broedgelegenheden (op paal) voor vogels, een vleermuisbunker in combinatie met een oeverwaluwwand”</i> <i>Paragraaf 7.5.3 van de toelichting zal in verband hiermee ook worden aangevuld.</i>

2	Waterschap Peel en Maasvallei	Postbus 3390	5902 RJ Venlo	Het Waterschap heeft geen opmerkingen t.a.v. het voorontwerp	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen
	INSPRAAK				
3				a. Inspreker denkt dat het initiatief tot een aangename verrijking van de natuur ter plaatse leidt. De kennis en kunde van de initiatiefnemers zal leiden tot een verhoging van de natuurwaarden en de belevingswaarde van het gebied; b. Anderzijds heeft inspreker bedenkingen en plaatst een aantal kanttekeningen dat aandacht behoeft. Zo is altijd gezegd dan een B&B alleen binnen de muren van het eigen appartement is toegestaan. Nu blijkt dat een zelfstandige B&B is gepland, hetgeen inspreker afwijst; c. In het ontwerp worden geen goot- en nokhoogten aangegeven, noch wordt een plat dak voorgeschreven. Inspreker dringt er op aan dit goed te regelen; d. Inspreker blijft zich verzetten tegen de 7^e of 8^e wooneenheid. Er kan hooguit op basis van de regeling worden ingestemd met 6 wooneenheden. Het hanteren van de module voor bestaande (woon)bebouwing is onterecht, omdat noch binnen de sportbestemming noch binnen de agrarische bestemming sprake is (geweest) van de mogelijkheid tot wonen. Inspreker heeft de totstandkoming van de Structuurvisie Het	a. Die overtuiging hebben wij ook en wij zijn blij dat inspreker deze mening deelt. b. In 2010 is een Beleidsnota Bed & Breakfast vastgesteld, die zoals bij de vaststelling daarvan is afgesproken, successievelijk is vertaald in de nu geldende, geactualiseerde bestemmingsplannen. Het beleid gaat uit van een kleinschalige, bedrijfsmatige voorziening, die ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en niet functioneert als een zelfstandige wooneenheid. Nergens staat dat de B&B voorziening uitsluitend binnen de muren van de eigen woning/appartement kan worden gerealiseerd. Er zijn in de vastgestelde Beleidsnota bv. ook regels opgenomen i.v.m. vestiging in vrijstaande bijgebouwen. In dit voorontwerp is een heldere definitie opgenomen, waaruit blijkt dat de B&B voorziening moet worden gevestigd in of bij de woning van de bewoner, die tevens eigenaar is, en wordt gerund door de bewoner. Voorts is nog een aantal andere voorwaarden opgenomen. Van een zelfstandige B&B voorziening, d.w.z. niet gekoppeld aan één van de woningen, is dan ook geen sprake. <i>Conclusie: de reactie is op dit punt ongegrond</i> c. In de regels is in artikel 6.2.2 sub b wel degelijk een maximale bouwhoogte opgenomen (8 meter boven peil). Inmiddels is het definitieve bouwplan bekend en is dit ook positief beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Bij nadere beschouwing is gebleken dat het deel van het gebouw dat in het dieper gelegen deel wordt gerealiseerd iets hoger wordt dan 8 meter. Dit geldt ook voor de 4 dakopbouwen op het hogere, westelijke bouwdeel, dat verder overwegend slechts ongeveer 4 meter hoog is. Om die reden wordt voorgesteld de maximale bouwhoogte op 9 meter te stellen, met dien verstande dat deze maximale bouwhoogte slechts geldt voor max. 50% van dit hogere bouwdeel. Er is geen maximale goothoogte opgenomen, noch is voorgeschreven dat verplicht een plat dak dient te worden gerealiseerd. Door de opgenomen bouwhoogte wordt de toegestane hoogte van het woongebouw aldus gereguleerd, of dit nu met plat dak wordt uitgevoerd of niet. <i>Conclusie: de reactie is op dit punt gegrond. In de regels (Artikel 6.2.2 sub b) zal de maximale bouwhoogte op 9 meter worden gesteld. Via de regels en/of de verbeelding zal worden bepaald dat de maximale bouwhoogte voor het hogere, westelijke deel van het bouwvlak maximaal 4,5 meter bedraagt, met dien verstande dat max. 50 % van dit deel van het bouwvlak een maximale bouwhoogte van 9 meter mag hebben.</i> d. Het voorontwerp, zoals dat ter inzage lag, gaat uit van maximaal 7 wooneenheden. Een evt. 8^e wooneenheid is in dit voorontwerp alleen toegestaan als de bestemming “Agrarisch met waarden” binnen het plangebied via een wijzigingsbevoegdheid wordt gewijzigd in “Natuur”. Als basisidee hanteert de Provincie Limburg in de module “nieuwe landgoederen” de realisering van 10 ha. nieuw groen, waarbinnen dan 4 wooneenheden mogelijk zijn <u>in een gebouw van allure of in een samenhangend ensemble</u>. Bij bestaande bebouwing kan, als variant en als basisafsprake, worden volstaan met de aanleg van 5 ha. nieuw groen. Nergens is bepaald dat het uitsluitend mag gaan om bestaande woonbebouwing. De Raad van State heeft inmiddels in een andere zaak ook al uitgesproken dat met 5 ha. nieuwe natuur kan

				Lierdal gesteund en daarin was altijd sprake van 4 wooneenheden per 10 ha. Deze ontwikkeling is derhalve niet in de geest van de structuurvisie en leidt in combinatie met de B&B tot een bovenmatige versterking;	worden volstaan als al bestaande bebouwing aanwezig is. Ook in die zaak was nog geen woonbebouwing aanwezig (Valkenburg aan de Geul, 201302260/1/R1). Bij zowel 10 als 5 ha. nieuwe natuur zijn de te bereiken kwaliteiten belangrijker dan de exacte oppervlakte, aldus de module. Voor elke extra 2,5 ha nieuwe natuur mag vervolgens een extra wooneenheid gerealiseerd worden. De LKM module geeft geen harde richtlijnen voor de maximale inhoud of oppervlakte van een wooneenheid of woonensemble. De te bereiken kwaliteit is belangrijker. In de Structuurvisie “Het Lierdal” staat uitdrukkelijk dat de gemeente de richtlijnen uit deze module toepast, waarbij maatwerk indien nodig ook nog mogelijk is. In de tabel op blz. 24 van de Structuurvisie zijn deze richtlijnen bij zowel nieuwe bebouwing als bij bestaande bebouwing ook met zoveel woorden genoemd. De Structuurvisie is dus wel degelijk bij de afwegingen t.a.v. dit initiatief betrokken en gezien de LKM-adviezen (zie hierna) en bovenstaande overwegingen staat de gemeente positief t.o.v. dit initiatief. De LKM Commissie heeft op 1 juli 2012 positief geadviseerd over het initiatief. De Commissie kan zich voor deze specifieke situatie vinden in het toepassen van de variant voor bestaande bebouwing uit de module “nieuwe landgoederen”. Er was nl. geen sprake van een maagdelijk gebied, maar van een gebied met deels een sportbestemming, waarop ook feitelijk al allerlei bebouwing en verharding/ afdekking aanwezig was en ook mocht zijn (horecagebouw van ruim 350 m2, masten, liftinstallaties, skimatten etc.) . Ook de provincie kan zich in deze interpretatie vinden, hetgeen o.a. blijkt uit het feit dat men geen aanleiding ziet in het kader van het vooroverleg op dit punt te reageren (zie onder 1). Op basis van de variant voor bestaande bebouwing mogen er bij 5 ha. nieuwe natuur 4 wooneenheden worden gerealiseerd. Vanwege de extra te realiseren ha. 's nieuwe natuur mogen er conform de provinciale (Limburgse) regeling 3 extra wooneenheden gerealiseerd worden, dus 7 in totaal, zo concludeert ook de commissie. De initiatiefnemers wensen 8 wooneenheden en hebben, teneinde aan de provinciale regeling te kunnen voldoen, de gemeente verzocht 2,5 ha aangrenzende agrarische gemeentegrond te mogen verwerven om ook hier nieuwe natuur te realiseren. De LKM Commissie concludeert, net als wij, dat de 8^e wooneenheid alleen mogelijk is indien 2,5 ha. extra nieuw groen wordt ontwikkeld. Vervolgens adviseert de LKM commissie de gemeente in haar advies van 1 juli 2012 nadrukkelijk, vooral ook ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landgoed en i.v.m. het behoud van de eenheid in het gebied, om dit aangrenzende gemeenteperceel bij de ontwikkeling te betrekken. In haar advies van 27 januari 2015 heeft de LKM commissie opnieuw geadviseerd over de nadere uitwerking van het landschapsplan, inclusief de interactie met het gebouw. Het landschapsplan wordt positief beoordeeld. Daarbij wordt er van uitgegaan dat bij de definitieve uitwerking rekening wordt gehouden met de vragen en suggesties uit het advies. Daarnaast is ook het ontwerp van het gebouw op 12 januari 2015 bij wijze van vooroverleg besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap. De commissie is enthousiast over het bouwplan. In haar advies van 14 januari 2015 concludeert de commissie dat het bouwplan ruimschoots aan de intenties en criteria van het geldende welstandsbeleid voldoet. Het bouwplan geeft op eigentijdse, creatieve en zorgvuldige wijze invulling aan het verschijnsel nieuw landgoed en heeft een voorbeeldwerking voor soortgelijke vraagstukken. Inmiddels is er ook overeenstemming bereikt over de verkoop van 2,5 ha. aangrenzende agrarische gemeentegrond aan de initiatiefnemers, waardoor dus 8 woningen gerechtvaardigd zijn. De regels van het ontwerpplan zullen om die reden op een aantal punten worden aangepast. Verwezen wordt hiervoor naar de ambtshalve voorgestelde wijzigingen hieronder. <i>Conclusie: de reactie is op dit punt ongegrond; Het advies van de LKM Commissie van 27 januari 2015 en van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 14 januari 2015 naast het LKM advies van 1 juli 2012 toevoegen als bijlage 1 bij de toelichting. De tekst van de toelichting hierop aanpassen (inhoudsopgave; paragraaf 4.3.3)</i>
--	--	--	--	---	---

			e. Het Adviesbureau geeft in de illustraties een beeld van het landgoed dat de gewenste inpassing geweld aandoet, wellicht vanwege het ontbreken van gegevens over de gevellengte (115m.?). Zolang er geen duidelijkheid is over de omvang van de woonbebouwing is het te prematuur om al een bestemmingsplanwijziging door te voeren; f. Inspreker is voorstander van beperking van het aantal toegestane m³'s. 6600 m² met een max. hoogte van 8 meter leidt tot een volume van 52.800 m³. Dit past absoluut niet binnen de regeling voor landgoederen met een enkel woongebouw van allure. Bij de discussies rond de structuurvisie is steeds sprake geweest van een woongebouw van rond de 4000 m³; g. Het woongebouw blijft binnen de contouren van het bouwblok. Inspreker maakt zich zorgen over de mogelijkheid om het hele	e. De illustraties in de toelichting zijn slechts impressies op basis van de op dat moment bekende tekeningen van de architect. Het betreft ook de toelichting, niet de verbeelding of regels. Deze eerste schetsen zijn inmiddels veel verder uitgewerkt en de tekeningen zijn ook al positief beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het is in zijn algemeenheid zeer gebruikelijk dat bestemmingsplannen al worden vastgesteld, voordat concrete bouwplannen zijn uitgewerkt. Het bestemmingsplan bevat de bouw- en gebruiksmogelijkheden en deze zijn in dit geval afgestemd op de door de commissie LKM en de commissie Ruimtelijke Kwaliteit positief beoordeelde plannen. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de borging van de landschappelijke inpassing van het gebouw, zoals die in de beoordeelde plannen is opgenomen. <i>Conclusie: de reactie is ongegrond t.a.v. de opvatting dat het te prematuur is voor een bestemmingsplanwijziging. Wél wordt een aantal illustraties vervangen door meer recente illustraties (voorblad, blz. 6, 7, 8 toelichting). Daarnaast wordt, teneinde de landschappelijke inpassing te borgen, artikel 6.3.2 als volgt gewijzigd/aangevuld:</i> <i>“....toegestaan als</i> <i>a. de binnen de bestemming “Natuur” te ontwikkelen nieuwe natuur, die voorwaarde is voor de landgoedontwikkeling, voor minimaal 50 % is ingericht en in stand wordt gehouden;</i> <i>b. de binnen de bestemmingen “Wonen-Landgoed” en “Natuur” te realiseren landschappelijke inpassing van het woongebouw in de vorm van gemengde hagen, bomen en zogenaamde ha-ha's volledig is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, een en ander overeenkomstig Bijlage 1 bij deze regels (Landschapsontwerp Landgoed De Lage Lier met uitvergroting plattegrond landgoedhuis).”</i> <i>Paragraaf 7.5.3 van de toelichting zal in verband hiermee ook worden aangevuld.</i> f. In het LKM beleid is geen enkel maat genoemd voor binnen een landgoed op te richten wooneenheden of woonensembles. De te bereiken kwaliteit is belangrijker, te beoordelen door de LKM commissie. De LKM Commissie heeft op 1 juli 2012 positief geadviseerd over het initiatief en de daarbij behorende bebouwing. In haar advies van 27 januari 2015 heeft de LKM commissie opnieuw geadviseerd over de nadere uitwerking van het landschapsplan, inclusief de interactie met het gebouw. Het landschapsplan wordt positief beoordeeld. Daarbij wordt er van uitgegaan dat bij de definitieve uitwerking rekening wordt gehouden met de vragen en suggesties uit het advies. Daarnaast is ook het ontwerp van het gebouw op 12 januari 2015 bij wijze van vooroverleg besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap. De commissie is enthousiast over het bouwplan. In haar advies van 14 januari 2015 concludeert de commissie dat het bouwplan ruimschoots aan de intenties en criteria van het geldende welstandsbeleid voldoet. Het bouwplan geeft op eigentijdse, creatieve en zorgvuldige wijze invulling aan het verschijnsel nieuw landgoed en heeft een voorbeeldwerking voor soortgelijke vraagstukken, aldus de commissie. Het bestemmingsplan kent geen max. inhoudsmaat per wooneenheid. Ook de structuurvisie spreekt zich op dit punt niet uit. Nu het definitieve bouwplan is uitgewerkt kan ook het ontwerpplan hierop worden afgestemd. In verband hiermee kan het bouwvlak aanmerkelijk worden verkleind tot ongeveer 4600 m², terwijl ook de maximaal toegestane bouwhoogte kan worden afgestemd op het uitgewerkte plan. De maximaal toegestane bouwhoogte wordt lang niet overal benut. Verwezen wordt hiervoor naar de beoordeling hiervoor onder c. Ook het max. mogelijke volume wordt daarmee aanmerkelijk kleiner. <i>Conclusie: de reactie is in die zin gegrond dat het bouwvlak en de maximaal toegestane bouwhoogte nu kunnen worden afgestemd op het uitgewerkte bouwplan. De verbeelding, regels en toelichting (paragraaf 7.5.3) zullen in verband hiermee worden aangepast</i> g. De bebouwing mag uitsluitend worden opgericht binnen het aangegeven bouwvlak. Daarbuiten mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd (art. 6.2.3 a). Bovendien is ook het aantal te realiseren wooneenheden gelimiteerd op 8 (zie ambtshalve
--	--	--	--	--

			bouwblok vol te bouwen en ziet daarom graag opgenomen dat buiten het huidige woongebouw geen extra versterking mag plaatsvinden. Dat kan door het bouwblok aan te passen dan wel tekstueel uit te sluiten dat in de toekomst extra wooneenheden gebouwd mogen worden; h. De bouwplannen zorgen voor een onevenredige toename van de bewoning in dit gebied; i. Het ontwerp bestemmingsplan laat veel ruimte voor meer interpretaties van de toegestane bouwhoogte, m.n. het bepalen van het meetpunt. Inspreker kiest voor het bepalen van de bouwhoogte vanaf het maaiveld en ziet dit graag vastgelegd; j. Inspreker heeft een aantal vragen in relatie tot de door 2 gemeenten opgestelde structuurvisie “Het Lierdal” en het toen van toepassing zijnde LKM beleid dat nadien in 2012 is gewijzigd. Dit betreft de volgende vragen: j 1: is de gemeente Mook en Middelaar in deze ingrijpende aanvulling gekend? j 2: is de mede-opsteller van de structuurvisie, de gemeente Heumen, daarin gekend? j 3: zijn de andere participanten in de structuurvisie daarin gekend? j 4: als het antwoord op de voorgaande vragen “ja” is, wat was hun visie op de geamendeerde versie van het LKM? j 5: als het antwoord op deze vragen “nee” is, ligt het dan niet in de rede om alsnog de participanten hierover te raadplegen? j 6: ligt het niet in de rede om uit te gaan van het oude LKM, immers mede hierop is de structuurvisie gebaseerd? j 7: bent u, met de Vereniging Bos en Kuil, van mening dat het LKM ernstig wordt opgerekt om het Landgoed De Lage Lier mogelijk te maken? j 8: het aantal bewoners dat het Landgoed De Lage Lier bij realisatie van 8 wooneenheden zal tellen betekent in feite de realisatie van een kleine woonwijk in een kwetsbaar agrarisch gebied met hoge natuurwaarden. Ondersteunt	voorgestelde wijzigingen) en is woningsplitsing niet toegestaan. Uitbreiding van dit aantal van 8 wooneenheden is in dit plan niet geregeld, dus op grond daarvan ook niet mogelijk. Zoals hiervoor onder f is aangegeven, zal het bouwvlak op basis van het uitgewerkte bouwplan zeer aanzienlijk worden verkleind. Bovendien is het concrete bouwplan zodanig vormgegeven dat zeker niet het totale bouwvlak wordt volgebouwd. Binnen het bouwvlak bevinden zich ook nog niet bebouwde delen. <i>Conclusie: de reactie is op dit punt ongegrond.</i> h. Naar onze mening is geen sprake van een onevenredige toename, maar van een toename die past binnen het bestaande gemeentelijke en provinciale beleid voor landgoederen. <i>Conclusie: de reactie is op dit punt ongegrond</i> i. De wijze van meten van de toegestane hoogte is in de regels uitdrukkelijk gekoppeld aan het peil. Dit begrip is op haar beurt ook gedefinieerd en binnen het bouwvlak met concrete (afgeronde) maten op de verbeelding aangegeven, juist ook vanwege de aanwezige hoogteverschillen in het terrein en de verschuiving van de bebouwing i.v.m. een eerdere reactie vanuit inspreker. We hebben hier nogmaals naar gekeken en stellen op basis van onze bevindingen voor het peil nader te preciseren. <i>Conclusie: de reactie is op dit punt gegrond. De maatvoeringaanduiding “peil boven NAP” zal op de verbeelding worden gewijzigd van 14 naar 14,3 en van 11 naar 10,7.</i> j1. Nee, Gedeputeerde Staten van Limburg hebben het provinciale LKM Beleid 2012 op 2 januari 2012 vastgesteld. Het betreft dan een aantal aanpassingen van het in januari 2010 door Gedeputeerde Staten vastgestelde Limburgs Kwaliteitsmenu. Gemeenten en/of andere partijen zijn daar vooraf niet bij betrokken. In de Structuurvisie “Het Lierdal” staat uitdrukkelijk dat de gemeente de richtlijnen uit de module nieuwe landgoederen van het LKM beleid toepast, waarbij maatwerk indien nodig ook nog mogelijk is. In de tabel op blz. 24 van de Structuurvisie zijn deze richtlijnen bij zowel nieuwe bebouwing als bij bestaande bebouwing ook met zoveel woorden al genoemd. Inspreker was intensief betrokken bij de ontwikkeling van de structuurvisie, waarin de ontwikkeling van landgoederen als een kans werd gezien. In 2012 is de landgoederenregeling verruimd , omdat de Provincie het belangrijk vond dat deze mogelijkheid om het buitengebied positief te ontwikkelen beter benut zou worden. Om die reden is de regeling verruimd door ook bestaande <u>gebouwen</u> (niet uitsluitend woongebouwen!) in aanmerking te laten komen voor de regeling (blz. 40 LKM 2012). j2. Nee, Heumen is bovendien een Gelderse gemeente. In Gelderland geldt een t.o.v. Limburg afwijkende regeling t.a.v. landgoederen. Daar is bij min. 5 ha. nieuw groen een woongebouw met max. 3 wooneenheden mogelijk. Optioneel zijn ook 3 afzonderlijke huizen mogelijk, evt. met een daaraan verbonden kantoorfunctie. j3. Nee j4. n.v.t. j5. Nee, betreft Provinciaal beleid j6. Nee, want het nieuwe LKM beleid 2012 is in de plaats getreden van het beleid dat in 2010 is vastgesteld. M.a.w. het oude provinciale beleid uit 2010 bestaat niet meer. Het is overigens op heel veel plaatsen niet gewijzigd. j7. Nee, het geldende LKM beleid wordt hier op de juiste wijze toegepast. j8. Nee, wij zijn van mening dat er geen sprake is van een kleine woonwijk. Er is sprake van één gebouw waarbinnen 8 wooneenheden aanwezig zijn. Daarnaast waarborgt en versterkt de landgoedontwikkeling juist deze natuurwaarden. <i>Conclusie: de reactie is op dit punt ongegrond</i>
--	--	--	---	---

			u de mening van de Vereniging Bos en Kuil dat deze ontwikkeling ongewenst is? k. Inspreker pleit voor een andere situering van het woongebouw, op een minder opvallende plaats. In dat verband wordt verwezen naar het bij de reactie gevoegde alternatief van BongersLandschap, dat i.o.v. inspreker is vervaardigd.	k. De gemeente beoordeelt het door de initiatiefnemers ingediende verzoek en heeft zich daarbij conform het provinciale beleid ook laten adviseren door de LKM commissie. Uiteindelijk heeft dit tot een positieve uitkomst geleid, om welke reden dit bestemmingsplan in procedure is gebracht. <i>Conclusie: de reactie is op dit punt ongegrond</i>
4			a. De bebouwing zal een verstoring betekenen voor diersoorten en zichtlijnen. Zowel van de bovenzijde als vanaf de boerderijzijde aan de Kuilseweg; b. Opvallend is dat de mensen die er vlak bij wonen weer niet worden betrokken bij dit plan. De gemeente zou er voor de burgers moeten zijn en hun wensen en belangen moeten behartigen. Geldelijke belangen wegen zwaarder dan burgerbelangen; c. Nu de skibaan beëindigd is, moet dit stuk grond teruggegeven worden aan de natuur. Die zorgt voor zichzelf en de gemeente heeft nauwelijks onderhoud; De natuur die door het toelaten van koeien ter plaatse werd vernield, kan zich weer herstellen; d. Het sportcomplex zorgt al voor genoeg verstoring, terwijl ook de school zorgt voor	a. In verband met deze ontwikkeling is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd, als aanvulling op een eerder uitgevoerd Flora- en faunaonderzoek voor het hele Lierdal. Geconcludeerd wordt in de quickscan dat met het realiseren van de woonunits en de parkeerplaats geen effecten t.a.v. beschermde flora en fauna worden voorzien. Anderzijds hebben de uit te voeren natuurmaatregelen juist een positief effect op aanwezige natuurwaarden, zo wordt geconcludeerd. Qua zichtlijnen vindt er geen onaanvaardbare verstoring plaats. Het gebouw zal uiteraard zichtbaar zijn, maar door de relatief geringe hoogte blijven de zichtlijnen vanuit de beide genoemde richtingen intact. <i>Conclusie: de reactie is op dit punt ongegrond</i> b. Het voorontwerp bestemmingsplan t.b.v. dit landgoed heeft met ingang van 18 juni 2014 gedurende vier weken ter inzage gelegen in het kader van de inspraakprocedure. Er zijn 6 reacties ingekomen, waaronder die van de Provincie en het Waterschap. Op 30 juni is in verband met dit plan een inloopbijeenkomst gehouden, waarbij iedere belangstellende is geïnformeerd over de toenmalige stand van zaken van het landgoedplan. Vooraf is hieraan via de rubriek Ter Sprake in de Maasdriehoek bekendheid gegeven. Tevens hebben de initiatiefnemers herhaaldelijk gelegenheid geboden aan omwonenden en belangstellenden om rondgeleid te worden over het terrein en een nadere toelichting te krijgen. <i>Conclusie: de reactie is op dit punt ongegrond</i> c. De skibaan wordt ook teruggegeven aan de natuur. Daarvoor dienen/dienden echter eerst de aanwezige bebouwing en skimatten te worden verwijderd, anders zou hier nooit nieuwe natuur kunnen ontstaan. Ter plaatse geldt nu nog steeds een sportbestemming met bebouwingsmogelijkheden. Deze wordt juist gewijzigd via dit bestemmingsplan in een natuurbestemming. Begrazing door koeien, mits in kleinere aantallen, heeft juist een positief effect op het ontstaan en versterken van de natuurwaarden. Overigens is de gemeente zelf nooit eigenaar geweest van het merendeel van de gronden in het plangebied. De gronden waren voorheen van een projectontwikkelaar, die deze had verworven i.v.m. de wens hier een grootschalig woningbouwplan te realiseren. In de Structuurvisie Het Lierdal is aangegeven dat met name landgoedontwikkeling een uitstekend middel is om deze ook door de gemeente niet gewenste woningbouwontwikkeling blijvend te keren. De initiatiefnemers hebben vervolgens na onderhandelingen met de projectontwikkelaar deze gronden verworven en een prima landgoedplan ontwikkeld. <i>Conclusie: de reactie is op dit punt ongegrond</i> d. Het betreft hier geen onderwijs- of sportontwikkeling, maar een landgoed. Er wordt juist enkele ha.'s met sportbestemming, waar een skibaan was gevestigd, maar momenteel ook

			overlast. Een derde voorziening creëren is de druppel die de emmer doet overlopen; e. Als alternatief voor woningbouw wordt een locatie voorgesteld nabij de Lierdwarsweg. Daarbij kan dan gebruik gemaakt worden van de parkeervoorziening van het sportcomplex en zijn geen aanvullende ontsluitingsmaatregelen nodig.	nog andere sportvoorzieningen mogelijk zijn, verwijderd. <i>Conclusie: de reactie is op dit punt ongegrond</i> e. Deze locatie is geen eigendom van de initiatiefnemers. Bovendien heeft de gemeente te beoordelen wat wordt ingediend en dat is in dit geval een landgoedontwikkeling op een andere locatie. <i>Conclusie: de reactie is op dit punt ongegrond</i>
5			a. Insprekers verkeerden in de veronderstelling dat er nooit gebouwd zou worden, mede door toezeggingen van wethouders. Men vindt het vreemd dat toestemming wordt gegeven voor het bouwen van huizen in de prachtige natuur; b. Als er dan toch volgens landgoedprincipes gebouwd mag worden dan graag volgens eerlijke en stringente regels. Dit is nu met 8 woningen en een B&B midden in het zicht en niet verborgen in de Kuil, niet het geval; c. Insprekers verzetten zich tegen de plannen en tegen de evt. verkoop van gemeentegrond aan de initiatiefnemers. Als de grond te koop is, hoort men graag de prijs om deze grond via een burgerinitiatief met een groep echte natuurliefhebbers te kopen.	a. Ons zijn geen uitspraken bekend dat er nooit gebouwd zou gaan worden. De gemeente is wel altijd tegenstander geweest van grootschalige woningbouw in dit gebied, getuige ook een jarenlang herhaald voorbereidingsbesluit. Met name om die reden is het gebied in de structuurvisie Het Lierdal aangewezen voor landgoedontwikkeling, hetgeen ook impliceert dat naast enige woningbouw het plangebied volledig tot natuur wordt omgevormd. Daardoor is grootschalige woonbebouwing in de toekomst uitgesloten. <i>Conclusie: de reactie is op dit punt ongegrond</i> b. Het plan is volledig in overeenstemming met het provinciale – en gemeentelijke beleid (LKM beleid resp. Structuurvisie Het Lierdal en Beleid Bed & Breakfast), zoals hiervoor bij de beoordeling van de reactie onder 3 is aangegeven. <i>Conclusie: de reactie is op dit punt ongegrond</i> c. Er is inmiddels overeenstemming bereikt over de verkoop van dit perceel gemeentegrond aan de initiatiefnemers. Het is positief dat dit perceel wordt betrokken bij de natuurontwikkeling op het landgoed. <i>Conclusie: de reactie is op dit punt ongegrond</i>
6			a. Inspreker betoogt dat de “Rood voor groen” regeling in het leven is geroepen om particulieren te laten bijdragen aan natuurontwikkeling. Woningbouw is daarbij ondergeschikt. Erkend wordt dat bij dit initiatief veel aandacht is voor natuurontwikkeling, maar er wordt anderzijds gestreefd naar een max. aantal woningen op een locatie waar woningbouw een negatief effect heeft op de natuurontwikkeling. Het woonensemble van 6.600 m3 is een storend element in het landschap, zowel qua zichtlijnen als vanwege de belemmering van de dassenroutes; b. De hoofdregel is 4 woningen per 10 ha natuur. Bij bestaande (woon)bebouwing kan worden volstaan met 5 ha. De initiatiefnemers hebben onderbouwd dat deze laatste module van toepassing is en de LKM Commissie is het met hen eens. Inspreker heeft hier bezwaren tegen en wil meer weten over die onderbouwing en de argumenten van de LKM	a. Het woongebouw en het aantal wooneenheden daarbinnen past binnen het ter zake geldende beleid. Het woongebouw vormt geen belemmering voor de aanwezige dassen volgens de quick scan flora en fauna. Qua zichtlijnen vindt er geen onaanvaardbare verstoring plaats. Het gebouw zal uiteraard zichtbaar zijn, maar door de relatief geringe hoogte blijven de zichtlijnen vanuit de beide genoemde richtingen intact. <i>Conclusie: de reactie is op dit punt ongegrond</i> b. Voor de beoordeling van deze reactie wordt verwezen naar de beoordeling van de reactie onder 3 sub d. <i>Conclusie: de reactie is op dit punt ongegrond</i>

			commissie. De kantine van de skibaan kan niet worden beschouwd als een woongebouw, dus dan is de regel van 5 ha. hier ook niet van toepassing; c. Er gelden per provincie andere regels t.a.v. landgoederen. Aangezien het landgoed voor een groot deel grenst aan de gemeente Heumen in Gelderland zal er tussen beide gemeenten en provincies overleg moeten plaatsvinden om uniforme regels voor het hele gebied vast te stellen; d. Bezwaar wordt gemaakt tegen het vestigen van een Bed & Breakfast (B&B), omdat het volume daardoor nog groter wordt. Verder vindt inspreker dat aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven hier niet toegestaan moeten worden, te meer niet omdat enkele initiatiefnemers nu al staan ingeschreven op hun huisadres met een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Tegen de afwijkingsmogelijkheid t.b.v. kleinschalige toeristische verblijfseenheden bestaat ook bezwaar. Er wordt veel te veel ruimte geboden voor andere activiteiten, naast de natuurontwikkeling; e. Inspreker is 10 jaar bestuurslid geweest van de Ver. Bos en Kuil, die is opgericht als tegenwicht tegen mogelijke woningbouwplannen in dit gebied en inmiddels ong. 1000 leden telt. Dit initiatief ligt niet in de lijn der verwachtingen, zoals op basis van de Structuurvisie verwacht mocht worden. Er is geen maatschappelijk draagvlak voor en met name het feit dat oud bestuursleden van Bos en Kuil er bij betrokken zijn, vindt geen genade. Het zou de initiatiefnemers sieren als men hier alleen aan natuurontwikkeling zou doen.	c. Er gelden inderdaad per provincie andere regels. Met Heumen samen is de Structuurvisie Het Lierdal opgesteld, dus deze gemeente is betrokken geweest bij het onderliggende beleid. De gemeente Heumen is in kennis gesteld van dit voorontwerp bestemmingsplan en heeft hierin geen aanleiding gezien te reageren. <i>Conclusie: de reactie is op dit punt ongegrond</i> d. In 2010 is een Beleidsnota Bed & Breakfast vastgesteld, die zoals bij de vaststelling daarvan is afgesproken, successievelijk is vertaald in de nu geldende, geactualiseerde bestemmingsplannen. Het beleid gaat uit van een kleinschalige, bedrijfsmatige voorziening, die ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en niet functioneert als een zelfstandige wooneenheid. In dit voorontwerp is een heldere definitie opgenomen, waaruit blijkt dat de B&B voorziening moet worden gevestigd in of bij de woning van de bewoner, die tevens eigenaar is, en wordt gerund door de bewoner. Voorts is nog een aantal andere voorwaarden opgenomen. De B&B voorziening past dan ook binnen het eerder opgestelde beleid. De overige gebruiksmogelijkheden zijn afgestemd op hetgeen bij andere woonbestemmingen binnen het bestemmingsplan “Het Lierdal”, deels via een afwijkingsbevoegdheid, ook mogelijk is. Steeds vindt daarbij een afweging plaats op basis van de regels en daarin opgenomen voorwaarden. <i>Conclusie: de reactie is op dit punt ongegrond.</i> e. Naar onze mening ligt deze ontwikkeling in lijn met de doelstelling die Bos en Kuil voor ogen stond, t.w. het gebied zo veel mogelijk open houden. In de Structuurvisie Het Lierdal is het gebied uitdrukkelijk aangewezen als zoekgebied voor landgoederen. Dit bood de beste kansen om het gebied blijvend te vrijwaren van grootschalige woningbouwplannen. De gemeente heeft het initiatief beoordeeld, mede op basis van advisering door de commissie LKM en heeft geconcludeerd dat medewerking mogelijk en wenselijk is. <i>Conclusie: de reactie is op dit punt ongegrond.</i>
--	--	--	---	--

Ambtshalve voorgestelde wijzigingen

Grondverkoop gemeenteperceel

Inmiddels is er overeenstemming bereikt over de verkoop van een aansluitend perceel gemeentegrond van 2,5 ha. aan de initiatiefnemers. Hierdoor kan de nog in het voorontwerp opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de geldende agrarische bestemming te wijzigen in een natuurbestemming (art. 3.6.1) vervallen. In het ontwerp kan dit perceel direct een natuurbestemming krijgen en de paden kunnen worden aangeduid. De bestemming “Agrarisch met waarden” en de aanduiding “natuurwaarden” kunnen hierdoor vervallen, omdat deze verder nergens voorkomen. Tevens kan het maximaal aantal toegestane woningen van 7 direct worden gewijzigd in 8 (blz. 3 en 9 toelichting en art. 6.2.2 sub c regels). De verbeelding, regels en de toelichting zullen hierop worden aangepast.

Wandelpad

Het voorontwerp bestemmingsplan laat ter plaatse van de aanduiding “pad” binnen de bestemmingen “Natuur” en “Wonen-Landgoed” de aanleg van wandelpaden toe. Binnen de bestemming “Wonen-Landgoed” gaan deze paden deels tussen en onder de bebouwing door. Ter voorkoming van misverstanden is het wenselijk dit in de regels ook tot uitdrukking te brengen. Voorgesteld wordt daarom om in artikel 6.1 sub c vóór “wandelpad” toe te voegen “al dan niet overbouwd”.

Bodemonderzoek

Naar aanleiding van reacties in het voortraject op het oorspronkelijke ontwerp, o.a. afkomstig van de Vereniging Bos en Kuil, hebben de initiatiefnemers hun plannen op onderdelen aangepast. Zo is het

gebouw opgeschoven in de richting van de vm. skibaan. Het t.b.v. de oorspronkelijke locatie uitgevoerde verkennend onderzoek heeft daardoor geen betrekking op de volledige nieuwe locatie. Het is derhalve wenselijk dat het verkennend onderzoek wordt aangevuld cq. dat via een deskundige wordt onderbouwd dat er voor de volledige nieuwe bouwlocatie geen belemmeringen aanwezig zijn voor het wijzigen van de bestemming naar “Wonen-Landgoed”.

Natuur/ inrichtingstekening

Er wordt onderzocht door de initiatiefnemers of het haalbaar is een vleermuisbunker in combinatie met een oeverwaluwenwand te realiseren. Tevens wordt een grondwal opgericht om de kleine parkeerplaats in het groen zo veel mogelijk aan het zicht te onttrekken. Om die reden is het wenselijk dit ook op het Landschapsontwerp Landgoed De Lage Lier aan te geven en tevens in de regels mogelijk te maken. Voorgesteld wordt daarom om dit binnen de bestemming “Natuur” via aanduidingen op de verbeelding aan te geven en de regels als volgt aan te vullen/ te wijzigen:

Artikel 4.1 aanvullen met:

“e. ter plaatse van de aanduiding “grondwal”: een grondwal;

f. ter plaatse van de aanduiding “vleermuisbunker”: een vleermuisbunker met bijbehorend grondlichaam i.c.m. een oeverwaluwenwand,”

..na “2.infiltratievoorzieningen,” toevoegen “afwateringsgreppels”;

Artikel 4.2.2 aanvullen met:

d.straatmeubilair “en kleinschalige, natuurlijke speelvoorzieningen;”

“g. ter plaatse van de aanduiding “vleermuisbunker” een vleermuisbunker met een oppervlakte van max. 200 m², aan de buitenzijde opgevuld met een grondlichaam en in combinatie met een oeverwaluwenwand met een max. lengte van 30 m¹.”

In de laatste alinea toevoegen:

“c. de bouwhoogte van de oeverwaluwenwand maximaal 5 m¹ mag bedragen.”

Artikel 4.4.1 aanvullen met:

b. het(drink)poelen “, ha-ha’s (verdiepte veekeringen), hidden hedges (verdiepte veekeringen met hagen), afwateringsgreppels, een grondlichaam t.p.v. cq. rondom de aanduiding “vleermuisbunker” en t.p.v. de aanduiding “grondwal” een grondwal;”

Ladder voor duurzame verstedelijking

In paragraaf 4.2.3 van de Toelichting is ingegaan op de verplichte toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In aanvulling hierop kan nog het volgende worden opgemerkt.

Voor wat betreft de woonfunctie, dus de bouw van een woongebouw met daarin 8 wooneenheden, is de vraag aan de orde of de nieuwe ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Op 28 september 2011 heeft de gemeenteraad de Regionale visie op wonen van de Regio Maasduinen vastgesteld. In deze visie wordt voor de kernen Mook en Molenhoek voor de periode 2008-2015 voorzien in 75 nieuwe woningen voor de lokale behoefte. Daarin begrepen zijn 60 grondgebonden koopwoningen > € 220.000,--. Daarin passen deze 8 woningen.

Recent hebben de samenwerkende gemeenten binnen de Stadsregio Nijmegen- Arnhem voor de subregio Nijmegen en omstreken, waartoe Mook en Middelaar als enige Limburgse gemeente behoort, afspraken gemaakt over de kwantitatieve opgave woningbouw tot 2025. Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben hiermee en met de daarin opgenomen intergemeentelijke verdeling op 9 juni 2015 ingestemd. Tot de zogenaamde “groene” plannen voor Mook en Middelaar, d.w.z. de plannen die tot 2025 kunnen worden gerealiseerd, behoort ook onderhavig landgoedplan. Dit is met name genoemd. De in dit landgoedplan max. te realiseren woningen passen dus binnen deze afspraken. Omdat Mook en Middelaar een Limburgse gemeente is, werkt de gemeente momenteel ook mee aan de in regionaal verband op te stellen nieuwe Woonvisie, als uitvloeisel van het zeer recent vastgestelde POL 2014. Het POL 2014 erkent de bijzondere positie van Mook en Middelaar. Aangegeven wordt daarin dat Mook en Middelaar zijn oriëntatie vooral op de regio Nijmegen-Arnhem heeft en daar ook onderdeel van uit maakt. Gedeputeerde Staten van Limburg geven in de zienswijzennota POL 2014 ook aan dat in de Structuurvisie Wonen Noord Limburg (Woonvisie) afstemming zal plaatsvinden met de in subregio verband gemaakte afspraken. In deze Woonvisie zal de gemeente de gemaakte afspraken dan ook inbrengen.

Kwalitatief steken zowel de Stadsregio Nijmegen-Arnhem als het POL 2014 in op meer aandacht voor wonen en zorg en duurzaamheid. De initiatiefnemers wensen hier een zeer duurzaam woongebouw te realiseren. Hun visie van waaruit zij werken aan de ontwikkeling van het landgoed is gebaseerd op 3 pijlers: zorg voor natuur en landschap, zorg voor het milieu én zorg voor elkaar. Dit concept past naar ons idee prima binnen de kwalitatieve beleidsuitspraken.

De hier van toepassing zijnde module “Nieuwe landgoederen” uit het LKM beleid geldt per definitie overigens ook alléén in het buitengebied. Ook vanuit die constatering bezien kan de ontwikkeling van een landgoed dan ook niet als stedelijke ontwikkeling worden gezien. Ieder landgoed is verschillend van opzet, vertoont samenhang en is plaatsgebonden. Het landgoed, zoals hier ontworpen, is onmogelijk op deze wijze lokaal of regionaal binnen stedelijk gebied te realiseren. Woningbouw is inherent aan de landgoedontwikkeling.

Deze landgoedontwikkeling is mede gelet hierop niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro.

Voorgesteld wordt paragraaf 4.2.3. van de Toelichting in bovenstaande zin nog aan te vullen.

POL 2014

Voorgesteld wordt om de paragraaf in de toelichting (4.3.2) over het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 te actualiseren, omdat het POL 2014 inmiddels is vastgesteld en in werking is getreden.

Ondergronds bouwen

In verband met het nu concreet uitgewerkte bouwplan is ook gebleken dat de maximale bouwdiepte in artikel 8.1 i.v.m. de bij enkele woningen te realiseren kelder iets moet worden aangepast.

Voorgesteld wordt om in artikel 8.1 sub c “4,00 m” te wijzigen in “4,50 m”.