

**bestemmingsplan
Landgoed De Lage Lier**

gemeente Mook en Middelaar

status: vastgesteld
datum: 24 september 2015
projectnummer: 405127R.2001
adviseurs: Rnu / Wle



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
DIGITALE INFORMATIE
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Geldende bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Beschrijving bestaande situatie	4
2.1	Ontstaansgeschiedenis	4
2.2	Bestaande situatie	4
3	Planbeschrijving	6
3.1	Algemene uitgangspunten landgoedontwikkeling	6
3.2	Stedenbouwkundige inpassing bebouwing	8
3.3	Landschappelijke uitgangspunten	9
3.4	Verkeer en parkeren	11
4	Beleidskader	12
4.1	Inleiding	12
4.2	Rijksbeleid	12
4.3	Provinciaal beleid	16
4.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	19
5	Sectorale aspecten	23
5.1	Algemeen	23
5.2	Bodemkwaliteit	23
5.3	Wet geluidhinder	23
5.4	Luchtkwaliteit	25
5.5	Bedrijven en milieuzoneringen	25
5.6	Externe veiligheid	26
5.7	Flora en fauna	26
5.8	Archeologie en cultuurhistorie	28
5.9	Milieueffectrapportage	28
6	Waterparagraaf	30
6.1	Algemeen	30
6.2	Watertoets	30
6.3	Waterschapsbeleid	30
6.4	Effecten op de waterhuishoudkundige situatie	32
6.5	Afvoer vuilwater	32



7	Juridische opzet	33
7.1	Wettelijk kader	33
7.2	Planonderdelen	33
7.3	Inhoud algemeen	33
7.4	Regels	33
7.5	Bestemmingen	34
8	Uitvoerbaarheid	37
8.1	Economische uitvoerbaarheid	37
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
8.3	Planschade	37
9	Procedure	38
9.1	Bestuurlijk overleg	38
9.2	Vooroverleg en inspraak	38
9.3	Vaststelling	39

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1a – Advies LKM-commissie (1 juli 2012)

Bijlage 1b – Advies LKM-commissie (27 januari 2015)

Bijlage 1c – Advies Commissie Ruimtelijke kwaliteit (14 januari 2015)

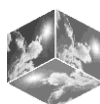
Bijlage 2a – Verkennend bodemonderzoek (Econsultancy, 19 december 2012)

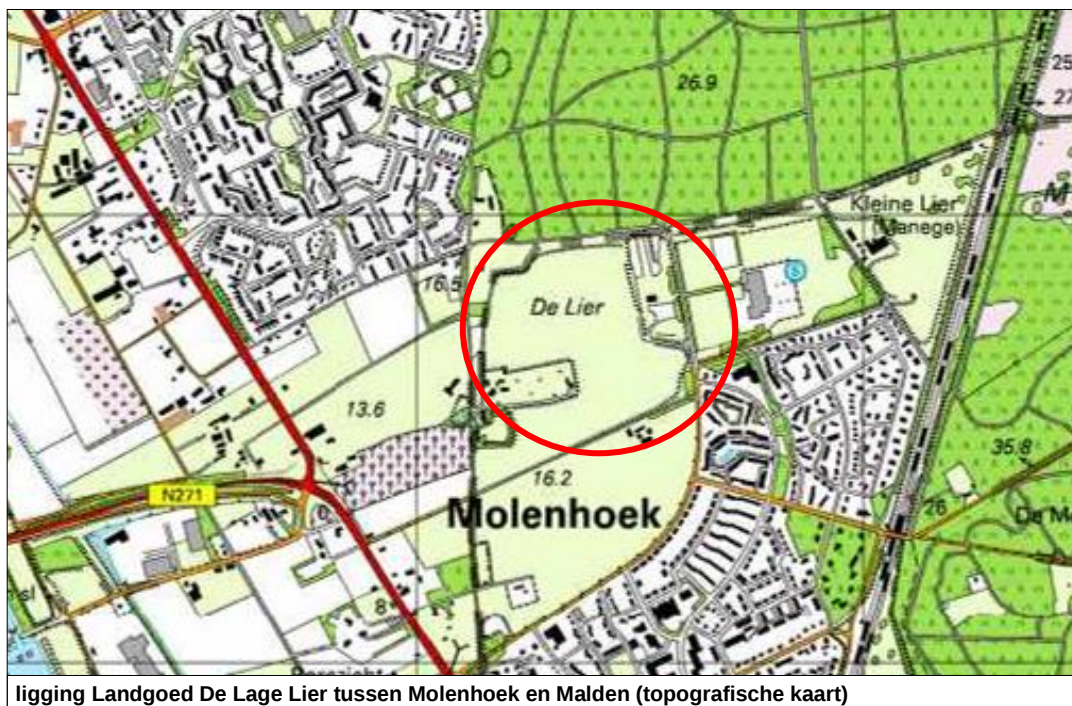
Bijlage 2b – uitbreiding verkennend bodemonderzoek (Econsultancy, MOO.INF.AAN, 6 juli 2015)

Bijlage 3 – Flora- en faunaonderzoek (Aeres, 16 september 2010)

Bijlage 4 – Quickscan flora en fauna (Bureau Waardenburg, 6 mei 2014)

Bijlage 5 – Beoordeling inspraak en vooroverleg





ligging Landgoed De Lage Lier tussen Molenhoek en Malden (topografische kaart)

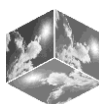
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het buitengebied van de gemeente Mook en Middelaar, ligt het Lierdal. Een gedeelte van dit tussen Molenhoek (gemeente Mook en Middelaar) en Malden (gemeente Heumen) gelegen gebied wordt gevormd door De Lage Lier, dat ook bekend staat als de Molenhoekse Kuil.

Voor het Lierdal als geheel is door de gemeente Mook en Middelaar en de gemeente Heumen gezamenlijk, op basis van een landschapsplan 'Gebiedsvisie het Lierdal', de structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020' opgesteld. Deze structuurvisie vormt het beleidskader om met maatwerk nieuwe bestemmingen voor dit gebied mogelijk te maken. De structuurvisie, die Grex-proof is, wordt gebruikt voor de mogelijkheden die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Grondexploitatiewet (Grex-wet) bieden om gemeentelijke ambities te bewerkstelligen.

In het bestemmingsplan 'Het Lierdal' uit 2011 zijn de ambities uit de structuurvisie waar mogelijk voorzien van een juridische regeling. De ontwikkeling van het gebied De Lage Lier (de Molenhoekse Kuil) is op basis van de structuurvisie een kans waarop geanticipeerd dient te worden. Stichting Landgoed De Lage Lier wil, in samenwerking met de gemeente, deze kans aangrijpen en het gebied ontwikkelen tot een nieuw landgoed. In het bestemmingsplan 'Het Lierdal' is deze ontwikkeling echter noch direct, noch indirect door middel van een afwijking of wijziging mogelijk te maken. Teneinde het Landgoed De Lage Lier te kunnen ontwikkelen, dient dit bestemmingsplan te worden herzien.

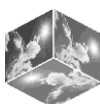




1.2 Ligging plangebied

Het plangebied, zoals dat in dit bestemmingsplan wordt geregeld, beslaat grofweg het laaggelegen gebied gelegen tussen het sportpark aan de oostzijde, de bosgebieden van het Maldensvlak aan de noordzijde, de Lierweg aan de zuidzijde en de aangrenzende percelen aan de Bosweg aan de westzijde.

In het circa 15 hectare omvattende plangebied zijn met name agrarische gronden aanwezig, aangevuld met een enkele bosschage of vrijstaande boom. Aan de noordoostzijde van het plangebied is een (voormalige) skibaan aanwezig. Behoudens het bij de oude skibaan tot voor kort aanwezige gebouw is het plangebied onbebouwd. De ruimere omgeving van het plangebied wordt in noordelijke richting gevormd door de bosgebieden op de westelijke speelzandvlakte van de stuwwal van het Rijk van Nijmegen. Ook richting het oosten liggen bosgebieden, voorafgegaan door het tevens in voorbereiding zijnde Landgoed De Kleine Lier. Richting het zuiden liggen de kernen Molenhoek en Mook en naar het westen toe wordt het verder overwegend agrarische Lierdal doorsneden door de provincialeweg N271, het Maas-Waalkanaal en het tussen de weg en het kanaal gelegen bedrijventerrein.



1.3 Geldende bestemmingsplan

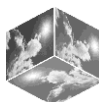
Binnen het plangebied geldt thans bestemmingsplan Het Lierdal, dat is vastgesteld d.d. 8 december 2011. Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Sport' en 'Verkeer'. Op grond van de bij deze bestemmingen behorende regels is het niet mogelijk het volledige plan voor het landgoed tot uitvoer te brengen. Door middel van het onderhavige bestemmingsplan wordt het vigerende bestemmingsplan herzien, waarmee uitvoer van het planvoornemen wel mogelijk wordt.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Landgoed De Lage Lier' voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de herziening, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen onder andere:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het geldende beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- haalbaarheid;
- procedure.

Naast deze toelichting omvat dit bestemmingsplan 'Landgoed De Lage Lier' regels en een verbeelding, opgesteld conform IMRO2012 en de SVBP2012. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de gemeente Mook en Middelaar stellen ten aanzien van bestemmingsplannen.



2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied omvat het centrale deel van het Lierdal en wordt gekenmerkt door grote hoogteverschillen. Deze zijn veroorzaakt door de ontgronding van het gebied die getrapt en in fasen plaatsvond in de jaren tussen 1960 en 1980. De naam 'Molenhoekse Kuil' is hieraan ontleend. De reliëfverschillen zijn sindsdien nog toegenomen door de aanleg van een skihelling tegen de noordoostgrens van het gebied. De skibaan is inmiddels in onbruik geraakt, waardoor het gebied nu overwegend een agrarisch karakter heeft.

De huidige situatie met het leegstaande skiterrein en de aanwezige natuurwaarden geven het gebied een grote potentie om te komen tot een aanzienlijke ruimtelijk-kwalitatieve opwaardering.

2.2 Bestaande situatie

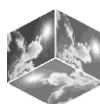
2.2.1 Ruimtelijke structuur

Nu bekend is hoe de verschijningsvorm van het gebied tot stand is gekomen, wordt nader toegelicht welke elementen zijn te onderscheiden in de huidige ruimtelijke structuur. Het gebied bestaat grofweg uit een drietal te onderscheiden ruimtelijke deelgebieden. Op de eerste plaats betreft het de hellingen, welke variëren in steilheid en hoogte. De hoogste hellingen zijn daarbij gelegen aan de oostzijde van het plangebied. In tegenstelling tot de lagere westelijke hellingen zijn deze overwegend beplant.

Het tweede te onderscheiden deelgebied betreft de centrale vlakte. Behoudens een enkele vrijstaande boom bestaat dit gebied met name uit grasland. Hierdoor is een grote mate van openheid aanwezig. Enerzijds is vanaf de hogere randen van het gebied een panoramisch zicht mogelijk, anderzijds kan ook vanuit de centrale vlakte de omgeving goed worden gezien. De vaak beboste randzones leggen nog extra de nadruk op de lage ligging van dit deelgebied.

Als derde en laatste deelgebied valt het terrein van de voormalige skibaan te onderscheiden. Dit is het diepste gedeelte van de kuil en tegelijkertijd ook het gedeelte waar de skibaan was gelegen. In ruimtelijke opzicht is dit deelgebied om die reden ook het meest herkenbare en dragende deel. De bebouwing behorende bij de skibaan is korte tijd geleden gesloopt. Verder bestaat dit gebied uit een weg en bomen en struiken.

De ruimtelijke structuur van de directe omgeving wordt voorts bepaald door bosgebied ten noorden van de Lierseweg, verspreid liggende bebouwing (met een groen omkadering) aan de Kuilseweg (westzijde), de open Lierweg aan de zuidzijde en de aan weerszijde door groen omgeven Ringbaan ten oosten van het plangebied.



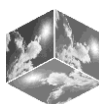


zicht op het plangebied (bron: Quicksan voor het stichten van landgoed 'De Lage Lier')

2.2.2 Functionele structuur

Behalve de huidige ruimtelijke structuur is ook de huidige functionele structuur van het plangebied van belang om in beeld te brengen. Deze is overwegend agrarisch van aard, gelet op de aanwezige weidegronden. Het betreft een extensieve vorm van agrarisch gebruik, waardoor ook ruimte voor de natuurfunctie overblijft.

De recreatieve functie was tot de sluiting van de skibaan ook dominant aanwezig binnen het plangebied. Sinds deze vorm van intensieve recreatie is verdwenen overheerst de extensieve recreatieve functie. Deze bestaat echter overwegend uit wandelen langs het gebied af en in mindere mate door het gebied zelf, sinds dit is omheind.



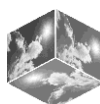


3 Planbeschrijving

3.1 Algemene uitgangspunten landgoedontwikkeling

Het plangebied wordt ingericht als een nieuw landgoed en bestaat op hoofdlijnen uit een tweetal deelontwikkelingen. Het project omvat namelijk enerzijds het omvormen van agrarisch gebied en sportterrein naar duurzame natuurontwikkeling (het landschapsplan) en anderzijds het oprichten van een gebouwensemble (het bouwkundige ontwerp). Ten behoeve van de landgoedontwikkeling is een inrichtingsschets vervaardigd, welke bovenstaand is afgebeeld.

Bij beide deelontwikkelingen wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de aanwezige hoogteverschillen, die op sommige plaatsen meer dan 15 meter bedragen. Deze hoogteverschillen bieden kansen voor zowel de te realiseren bebouwing als voor de aan te leggen (natte) natuur. Een ander belangrijk uitgangspunt is dat het landgoed gaat fungeren als verbindend element voor zowel de mens als de natuur. Publieke toegankelijkheid van het gebied staat daarbij voorop.

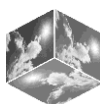




Uiteindelijk is het de bedoeling dat door middel van het landschapsplan en het bouwkundige ontwerp de volgende elementen worden gerealiseerd in het gebied:

- woonensemble van 8 woningen in één bouwwerk, inclusief bijgebouwen en de mogelijkheid voor 1 bed & breakfast;
- (half)verharde ontsluitingsweg (uitbreiden bestaande weg);
- natte natuur in het verdiepte gedeelte ten oosten van het woonensemble;
- heideontwikkeling op de zuid gerichte hellingen;
- schraal bloemrijk grasland;
- publiek toegankelijke onverharde paden gedeeltelijk met haagstructuren.

In de volgende twee paragrafen wordt nader toegelicht op welke wijze het bouwkundig ontwerp in de omgeving wordt ingepast en hoe de genoemde natuurontwikkeling tot stand komt op basis van het landschapsplan.





impressie woningen vanaf open veld (bron: Architectenbureau Vincenth Schreurs)



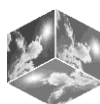
impressie woningen vanaf Bosweg (bron: Architectenbureau Vincenth Schreurs)

3.2 Stedenbouwkundige inpassing bebouwing

3.2.1 *Eén bouwwerk*

Alle bebouwing op het landgoed wordt geconcentreerd in één bouwwerk, dat een op zichzelf staande structuur vormt en niet dient te worden beschouwd als een uitbreiding van Molenhoek dan wel Malden. Het gebouw is circa 4.600 m² groot en omvat zowel de woningen met bijgebouwen en de eventuele bed & breakfast alsook paden, tuinen en een binnenplaats. Het verbindende element van het bouwwerk is een groot 'belevingsdak', dat als het ware de vervanger vormt van het weggefallen maaiveld. Door het gebouw komen drie wandelroutes samen, die als drie 'poten' het gebouw met de omgeving verbinden. Aan de zuidelijke poot, richting de ontsluitingsweg, wordt in dat verband een poortwerking gegeven.

Het bouwwerk is gesitueerd op de rand van het vier meter lager gelegen vochtige terrein, waar voorheen de accommodatie van de skibaan zich bevond. Vanuit het landschap zelf is de eenheid van het gebouw een bijzonder nieuw markerpunt in het landschap, dat past in de maat van het huidige reliëf, openheid en weidsheid van het gebied, zonder daarin te detoneren. Aan de achterzijde ter plaatse van de toekomstige lager gelegen natte natuur, geeft de derde oostelijke 'poot' aan het gebouw een spectaculair uitzicht.



3.2.2 Woningen

Het grootste deel van de inhoud van het bouwwerk wordt in beslag genomen door de in totaal 8 woningen. Deze zijn van buiten af niet direct herkenbaar als 8 aparte woningen, maar bieden voldoende privacy voor de bewoners, zowel ten opzichte van elkaar als vanuit de openbare ruimte. De woningen zijn opgebouwd uit maximaal twee bouwlagen, waarbij de oostelijke woningen op het niveau -1 en 0 zijn gesitueerd en de westelijk gelegen woningen op het niveau 0 en +1. In het gebouw zijn dus drie niveaus te onderscheiden. Door de wooneenheden een maximale gevallengte te geven is echter ook op begane grondniveau de weidsheid van het gebied te ervaren. Op de verdieping is ook het gezamenlijke dakterras van de woningen gelegen.

3.2.3 Bed & breakfast

Aan de oostzijde van het gebouw bestaat de mogelijkheid om een bed & breakfast te vestigen. Deze zou door de goede ligging nabij uitgestrekte natuur en het treinstation van Mook / Molenhoek kunnen dienen als vertrek- of rustpunt voor activiteiten in de omgeving.

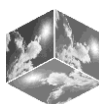
3.3 Landschappelijke uitgangspunten

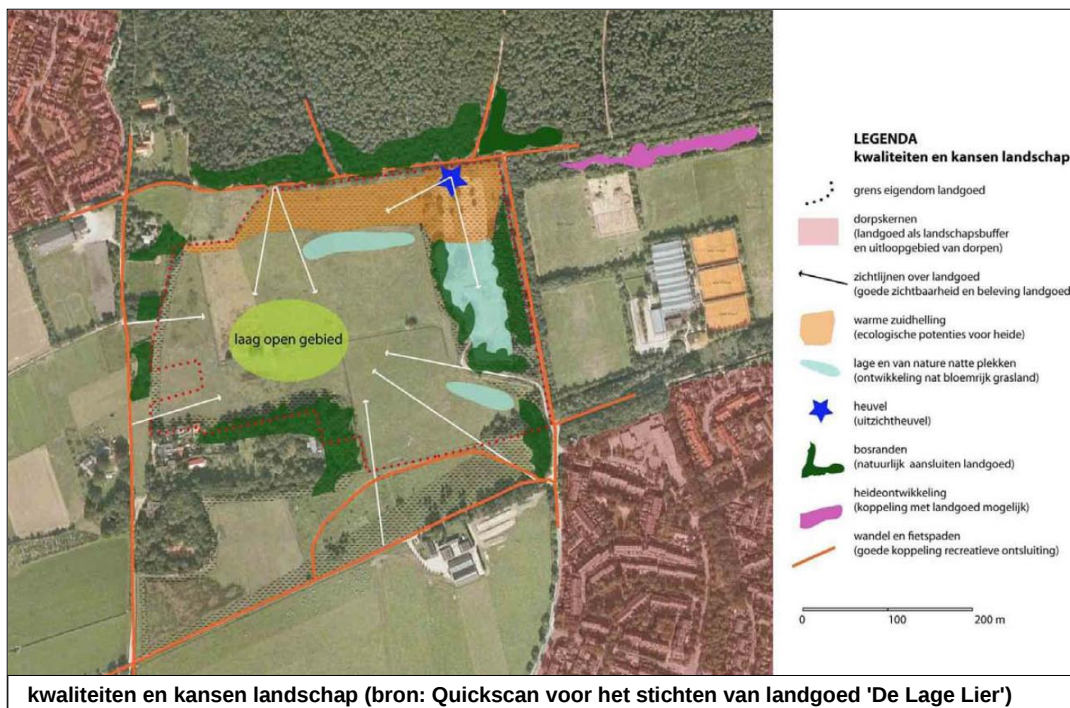
3.3.1 Bestaande kwaliteiten en potenties

Het plangebied beslaat circa 15 hectare. Hierbinnen zijn diverse uiteenlopende landschapskenmerken aanwezig. Deze bestaande kwaliteiten bieden volop potenties voor de ontwikkeling van het nieuwe landgoed. Als kansen worden gezien:

- de warme en droge hellingen;
- het laag gelegen open gebied met natte plekken;
- het mooie zicht over het gebied vanaf de randen en de uitzichtheuvel;
- de voormalige skiheuvel is als uitzichtheuvel een landmark;
- de vrije toegang en de goede toegankelijkheid via paden in de omgeving;
- de mogelijkheid tot aansluiting met bos en heide.

Met name de grote contrasten (hoog versus laag, droog versus nat, zuidhellingen, vlak versus noordhellingen) binnen dit kleine gebied geven het derhalve een grote ecologische potentie.





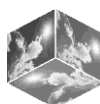
3.3.2 Natuurontwikkeling

Van de in totaal circa 15 hectare grond wordt circa 14 hectare aangewend voor natuurontwikkeling, met in achtneming van de genoemde bestaande kwaliteiten en potenties. De nieuwe natuur zal bestaan uit bos, landschap en natte natuur en vergezeld gaan van (recreatieve) wandelpaden en een uitkijkpunt.

Als landschapselementen worden toegevoegd:

- hagen, houtwallen en kleinschalige landschapselementen, met name aan de hogere randen aan de west- en zuidzijde van het landgoed;
- open laanbeplanting langs de toegangsweg ter markering van de entree van het landgoed;
- fruitgaard onderaan de zuidhelling;
- uitzichtpunten, open zichtlijnen vanaf de hoger gelegen rand van het landgoed.

Met betrekking tot de natuurwaarden wordt gestreefd naar het optimaliseren van ecologische potenties van reliëf, waterhuishouding en expositie. Door herstel en habitatverbetering en het toevoegen van biotopen zullen kritische soorten van de regio een nieuwe plaats kunnen vinden.

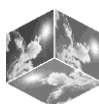


3.4 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de woningen vindt plaats via de bestaande weg vanaf de Ringbaan naar de voormalige skibaan. De weg wordt daartoe enkele tientallen meters verder doorgetrokken naar de zuidelijke entree van het bebouwingsensemble. Gelet op het feit dat de nieuwe bestemmingen Natuur en Wonen een minder grote verkeersaantrekkende werking hebben dan de huidige bestemming Sport, mag worden verwacht dat de Ringbaan het aanwezige verkeer zonder problemen kan verwerken.

Voor vrijstaande woningen in het buitengebied hanteert de gemeente Mook en Middelaar een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat voor de woonfunctie 16 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Het parkeren ten behoeve van de woningen wordt mogelijk op twee locaties. Onder het gebouw, op niveau -1, zijn 8 parkeervoorzieningen gesitueerd bestemd voor de bewoners. Daarnaast wordt ter hoogte van de entree tot de voormalige skibaan een algemeen parkeerterrein voor bezoekers (van de bewoners) gerealiseerd, omzoomd door groen. Voor de bezoekers wordt minimaal in 8 parkeerplaatsen voorzien.

Indien een bed & breakfast wordt gerealiseerd zullen daarvoor tevens parkeerplaatsen nodig zijn. Per kamer, die maximaal 2 personen mag bevatten, wordt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per kamer gehanteerd. In de praktijk zal ook niet meer dan 1 voertuig per kamer worden gebruikt. In totaal worden er voor de bed & breakfast minimaal 2 parkeerplaatsen op het parkeerterrein gerealiseerd. In totaal betekend dit dat op het parkeerterrein buiten minimaal 10 parkeerplaatsen aanwezig zijn.



4 Beleidskader

4.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Mook en Middelaar zelf.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

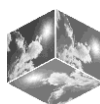
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het Rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Met deze structuurvisie wordt de onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' reeds ingezette decentralisatie verder doorgezet. Dit houdt in dat verantwoordelijkheden worden overgedragen aan provincies en gemeenten. Deze overheden kunnen met hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden opgaven zelf integraal, doeltreffend en met kwaliteit aan pakken.

Voor het formuleren van het ruimtelijke Rijksbeleid is een drietal criteria leidend geweest. Er is beleid opgesteld indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van de gezondheid van inwoners.

In de Structuurvisie is vervolgens een drietal doelen voor Nederland in 2040 geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.



Voor het plangebied is met name het laatste doel van belang, gelet op de ligging nabij het beschermd natuurmonument 'terrein boswachterij Groesbeek', het Nationaal Landschap 'Gelderse Poort' en gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Deze bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteiten moeten worden gekoesterd en versterkt, hetgeen vraagt om de borging van natuurwaarden, biodiversiteit, cultuurhistorische waarden en een goede milieukwaliteit.

Het planvoornemen draagt door middel van de ontwikkeling van het landgoed bij aan de verdere versterking van de omliggende natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De ruimtelijk-kwalitatieve verbetering van de locatie van de voormalige skibaan door middel van de ontwikkeling van een landgoed met een bebouwingsensemble en de inpassing van nieuwe natuur en landschapselementen in de 'Molenhoekse Kuil' zorgen ter plaatse voor een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven en verder worden versterkt.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

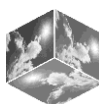
De SVIR (zie paragraaf 4.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Eén van de in totaal dertien in het Barro onderscheiden nationale belangen behelst de EHS. Zoals reeds geconcludeerd komen de natuurlijke waarden van de EHS niet in het geding als gevolg van het planvoornemen. Vanuit het Barro gelden derhalve geen restricties.

4.2.3 De ladder voor duurzame verstedelijking

Het maatwerk uit de SVIR (zie paragraaf 4.2.1) dient tot stand te komen door middel van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Indien er binnen een regio ontwikkelingen plaats zullen gaan vinden, zoals woningbouw, dient het stappenplan uit de SVIR gevolgd te worden. Deze zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is uiteengezet in de door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in oktober 2012 uitgebrachte 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' en bestaat kort samengevat uit de volgende treden:

1. Controleren van zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte naar de nieuwe functie of voorziening op regionaal of intergemeentelijk schaalniveau;
2. Bekijken of de voorgenomen ontwikkeling plaats kan vinden binnen bestaand stedelijk gebied, door gebouwen of gebieden voor herstructurering of transformatie aan te merken;
3. Indien herstructurering of transformatie onvoldoende mogelijkheden bieden en nieuwbouw derhalve niet afgewenteld kan worden, dient de regio op zoek te gaan naar een multimodaal bereikbaar alternatief of een dergelijke locatie zelf te ontwikkelen.

De ladder voor duurzame verstedelijking is juridisch verankerd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).



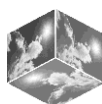
Wanneer de ladder wordt doorlopen voor het onderhavige planvoornemen, wordt ten aanzien van de eerste stap geconcludeerd dat zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve behoefte van de in het plan opgenomen woningbouw is aangetoond. Door middel van onderzoek is de legitimiteit van de landgoedontwikkeling onderbouwd, voor zowel de natuurontwikkeling als de woningbouw. Het voornemen past binnen het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid (zie hiervoor tevens de paragrafen 4.3 en 4.4), is financieel onderbouwd en wordt door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) gerealiseerd. Voor de 8 te bouwen woningen zijn de toekomstige eigenaren dus bekend.

De ontwikkeling van het landgoed vindt (logischerwijs) niet plaats binnen bestaand stedelijk gebied (tweede stap), zodat de derde stap van toepassing wordt. In dat verband kan worden gesteld dat de ontwikkeling van een landgoed slechts op een zeer beperkt aantal locaties mogelijk is in de regio. Ook in de bredere omgeving is een gebied met de omvang van Landgoed De Lage Lier én dezelfde potenties niet beschikbaar. Feitelijk is daarmee alleen de onderhavige locatie geschikt voor het planvoornemen.

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 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.”

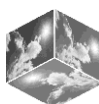
Gelet op het feit dat de locatie goed te ontsluiten is en de regionale behoefte aan de landgoedontwikkeling alleen binnen het plangebied in te vullen is, wordt geconcludeerd dat het planvoornemen conform de ladder voor duurzame verstedelijking mogelijk is.

4.2.4 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijnen.

Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, vogels en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen. Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, zoals volgt uit diverse bronnen van het regiebureau Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen:

- *Beleven* houdt in dat er ruimte wordt gecreëerd voor recreatie. Recreatie en natuurontwikkeling in dezelfde omgeving betekent echter wel dat er goede afspraken gemaakt moeten worden.
- Met *gebruiken* wordt bedoeld dat de natuur naast haar schoonheid ook economisch functioneel is. Wonen, werken en recreëren in een mooie omgeving is het streven, waarbij economie en ecologie met elkaar in balans dienen te zijn.
- *Beschermen* wil zeggen het duurzaam beschermen van flora en fauna.



Het ideaalbeeld wordt bereikt wanneer de drie thema's in combinatie met elkaar zonder problemen van toepassing kunnen zijn op natuurgebieden. Het ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie (EL&I) neemt hierin het voortouw, door Natura 2000-gebieden aan te wijzen. Bij het aanwijzen van een gebied wordt op basis van enkel ecologische argumenten bepaald welke natuurwaarden op welke locatie geholpen moeten worden en welke doelstellingen daarbij behaald moeten worden. Voor ieder definitief aangevozen natuurgebied dient een beheerplan opgesteld te worden met een looptijd van zes jaar. Een dergelijk beheerplan wordt opgesteld in goed overleg met eigenaren, beheerders en betrokken overheden (met name gemeenten, waterschappen en provincies). Het plan geeft weer wat er moet gebeuren om de gestelde doelen te bereiken en wie daarvoor verantwoordelijk is. Natura 2000-gebieden kennen een bepaalde bescherming. Deze bescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet.

Gemeenten zijn verplicht om beheerplannen ten aanzien van Natura 2000-gebieden door te laten werken in ruimtelijke plannen, indien een dergelijk gebied (gedeeltelijk) binnen het plan c.q. besluitgebied valt.

Het plangebied maakt zelf geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, maar is wel gelegen op enkele kilometers van de Natura 2000-gebieden 'Sint Jansberg' en 'De Bruuk'. Gelet op de aard van het planvoornemen en de afstand gaan hiervan geen nadelige invloeden uit op deze natuurgebieden. Eerder is sprake van een positieve invloed, aangezien de huidige agrarische activiteiten zullen verdwijnen, hetgeen gepaard zal gaan met een afname van de stikstofdepositie.

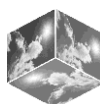
4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal OmgevingsPlan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 is per 16 januari 2015 in werking getreden. Het POL 2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

In het POL 2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Dat sluit aan bij de basisfilosofie en ook bij aanpak de van de rijksoverheid die zich beperkt tot een 13-tal nationale ruimtelijke belangen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren.

In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.



De belangrijke principes in het limburgs omgevingsbeleid zijn:

1. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
2. Uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

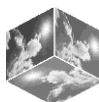
De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, onderscheiden we in dit POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Het plangebied ligt binnen het landelijk gebied en valt binnen de zones 'bronsgroene landschapszone' en 'buitengebied'. De bronsgroene landschapszone bestaat uit landschappelijk aantrekkelijke gebieden met een veelheid aan functies. Het is belangrijk om de specifieke kwaliteiten van het landschap, de kernkwaliteiten, te koesteren en monumentaal erfgoed optimaal te gebruiken. Het 'Buitengebied' biedt de meeste ruimte voor land- en tuinbouw en vrijetijdseconomie. De ontwikkeling van een landgoed past binnen de hiervoor genoemde doelen.

4.3.2 Provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij het POL2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk 'Ruimte', waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

De Omgevingsverordening Limburg was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden. Nu, in 2014, wordt de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk 'Ruimte' aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk 'Ruimte' is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.



Het POL 2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. In de omgevingsverordening komt dit tot uiting in de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2). Daarin wordt gesteld dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarbij worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3 van de omgevingsverordening onderzocht. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop hieraan invulling is gegeven.

Het planvoornemen betreft een stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de duurzaamheidsladder is derhalve noodzakelijk. In hoofdstuk 4.2.3 is dit reeds onderbouwd.

Het plangebied ligt tevens in zone veehouderij en Natura 2000, maar met het planvoornemen is geen sprake van een ontwikkeling met een veehouderij. Vanuit de omgevingsverordening volgen voor dit aspect dan ook geen nadere regels.

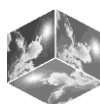
Op grond van de Omgevingsverordening Limburg geldt voor het plangebied de 'normering regionale waterlast' met een normering van 1:100. Dit houdt in dat de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren moeten zijn ingericht op deze normering. Het is aan de beheerder van de regionale wateren om te zorgen dat deze wateren aan de normering voldoen. De beheerder brengt, vanwege de zorg die op hem rust voor de handhaving van de veiligheidsnorm, periodiek verslag uit aan gedeputeerde staten over de algemene waterstaatkundige toestand van de regionale waterkeringen onder zijn beheer. Het waterschap Peel en Maasvallei is beheerder van deze regionale wateren.

Geconcludeerd wordt dat de Omgevingsverordening Limburg 2014 geen beperkingen oplegt aan het planvoornemen.

4.3.3. Limburgs Kwaliteitsmenu

De provincie Limburg heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) overgedragen aan de Limburgse gemeenten. De provincie gaat er vanuit dat gemeenten zelf invulling geven aan dit kwaliteitsbeleid. De gemeente Mook en Middelaar staat achter het gedachtegoed van het LKM en heeft in de structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020' hieraan een eigen invulling met eigen randvoorwaarden gegeven (zie paragraaf 4.4.4).

De LKM-commissie adviseert, als onafhankelijke regionale kwaliteitscommissie, over de kwaliteit van de ontwikkeling van het Landgoed De Lage Lier, inclusief de voorgenomen kwaliteitsverbeteringen. De gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar hebben samen het Gelders Genootschap aangewezen als onafhankelijke commissie voor de beoordeling van initiatieven binnen hun grondgebied. De commissie heeft daartoe d.d. 1 juli 2012 een advies uitgebracht, waarin wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van Landgoed De Lage Lier een positieve ontwikkeling is. Voor 8 wooneenheden is op basis van de LKM-module nieuwe landgoederen een landgoed van 15 hectare groot nodig. Dit is het



geval. Met in acht neming van een aantal aanbevelingen gaat de LKM-commissie akkoord in haar advies van 27 januari 2015 met de nadere uitwerking van het landschapsplan, inclusief de interactie met het gebouw. Op 12 januari 2015 is het bouwplan aan de commissie CRK voorgelegd. De commissie concludeert dat het bouwplan ruimschoots voldoet aan de intenties en criteria van het geldend welstandsbeleid en de definitieve uitwerking wordt met vertrouwen tegemoet gezien.

Het volledige advies van de commissies LKM en CRK zijn opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategische Regiovisie Bergen, Gennep, Mook en Middelaar, Gebiedsontwikkeling Maasduinen

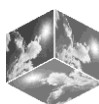
De regio heeft de ambitie zich te ontwikkelen tot een gebied dat onderscheidend en complementair is aan de stedelijke regio's Arnhem-Nijmegen en Venlo. In de strategische regiovisie worden de wensen en ambities in zeven programma's gegeven om een kwaliteitsslag te bereiken die nodig is om de leefbaarheid te vergroten en de achterstand op de omliggende gebieden te verkleinen. Momenteel kent het gebied namelijk weinig economische dynamiek terwijl er voldoende economische pijlers met potentie zijn om op termijn te groeien. Er worden in de visie vier dragende functies onderscheiden om de kwaliteits-sprong te maken:

- wonen: biedt andere woonmilieus aan dan het aloude model van huisje-boompje-beestje, omdat het groeiend aantal forenzen en de vergrijzing een andere kijk op wonen vereisen;
- zorg: versterking van de zorg door onderscheidende kleinschalige en gebiedsvriendelijke zorgcentra: 'zorg met menselijke maat';
- recreatie en toerisme: om het toerisme te stimuleren wordt niet voor méér van hetzelfde gekozen maar voor het ontwikkelen van een kwaliteitsproduct, een kleinschalig en exclusief aanbod voor bijzondere doelgroepen;
- landbouw: hiervoor gelden de kernbegrippen kleinschalig, duurzaam, diversiteit en gebiedseigen.

Hoe met deze dragende functies in het plangebied voor De Lage Lier wordt omgegaan is verwoord in de gebiedsvisie (paragraaf 4.4.3) en structuurvisie (paragraaf 4.4.4).

4.4.2 Landschapsontwikkelingsplan

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) geldt als belangrijk hulpmiddel voor het garanderen en verbeteren van de kwaliteit van het landschap. Het LOP moet dan ook gezien worden als structuurvisie gericht op het landschap. Het LOP geldt als input voor het bestemmingsplan voor de buitengebieden, in deze voor Landgoed De Lage Lier.





Het landgoed is gelegen in de 'overgangszone', de zone tussen de stuwwal en de Maas. Dit is een zone waar bebouwing, infrastructuur en recreatieterreinen dicht op elkaar liggen. Hiertussen zijn nog enkele open plekken met landbouw- en natuurgebieden. Voor deze zone geldt dat het landschap meer beleefbaar gemaakt moet worden. De zone speelt daarnaast een belangrijke ecologische rol bij het verbinden van de Maas met de stuwwal. Het landschapsbeleid en de ontwikkelingsrichting voor dit gebied is verder vastgelegd in de Gebiedsvisie Lierdal (zie paragraaf 4.4.3).

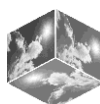
De landschapsvisie in het LOP houdt voor het plangebied in dat wordt gestreefd naar het behouden van openheid in het centrale deel van het plangebied. Volgens dit LOP is het gebied aangeduid als 'gelegen op een markante aardkundige overgang'. Voor deze locatie is de opgave tweeledig:

- een bijzondere aardkundige overgang die moet worden behouden, ontwikkeld en beleefbaar gemaakt;
- behoud en ontwikkelingen van de kenmerkende contrasten.

Door middel van het planvoornemen wordt voor wat betreft het plangebied invulling gegeven aan deze opgaven. Landgoed De Lage Lier ligt op de overgang tussen de vlakte van de Maas en de stuwwal en de aanwezige contrasten, waaronder de grote hoogteverschillen, worden met de landgoedontwikkeling verder uitgebouwd. De openheid van het centrale gedeelte wordt gewaarborgd en beleefbaar gemaakt.

4.4.3 Gebiedsvisie Het Lierdal

Het Lierdal is gelegen tussen de kernen Molenhoek, gemeente Mook en Middelaar, en Malden, gemeente Heumen. Voor dit gebied is in 2009 de 'Gebiedsvisie Het Lierdal' opgesteld. De algemene opgave voor dit gebied is 'het ontwikkelen van een gedragen toekomstvisie voor het hele tussengebied, primair ten behoeve van de bewoners en de nabije omgeving. Het versterken van de samenhang in beleving, landschapsbeeld en toegankelijkheid voor het gehele gebied, waarmee tevens de samenhang tussen het gebied en het regionale landschap wordt versterkt en in betekenis toeneemt'.



Het Lierdal is opgedeeld in drie delen: 'de Kuil', de 'Rijksweg' en 'de Kanaalzone'. Binnen de gemeente Mook en Middelaar zijn onderdelen van alle drie de deelgebieden gelegen. Voor de drie deelgebieden zijn aanvullend op de algemene opgaven meer specifieke opgaven benoemd. Voor deelgebied 'de Kuil', waarin het plangebied ligt, is de integrale opgave 'het ontwikkelen en duurzaam in stand houden van landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteiten en potenties'. Het accent in dit gebied ligt op ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden, met ruimte voor extensieve recreatie.

4.4.4. Structuurvisie Het Lierdal 2010-2020

De Gebiedsvisie Het Lierdal vormt de basis voor de structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020'. Tevens zijn de ambities voor beleidsthema's waarin de gebiedsvisie geen uitspraken over worden gedaan helder gesteld.

De structuurvisie bevat ontwikkelingen die moeten kunnen plaatsvinden (PLICHT), ontwikkelingen die de gemeente graag zou willen (AMBITIE) en ontwikkelingen waarop de gemeente wil kunnen anticiperen (KANS). De ontwikkelingen die moeten plaatsvinden zijn in beginsel doorvertaald naar het vigerende bestemmingsplan en dit bestemmingsplan. De ambities en kansen worden indien nodig en voor zover mogelijk met een afwijking of wijziging in het bestemmingsplan meegenomen. Waar dit niet mogelijk is, dient dit met een apart bestemmingsplan geregeld te worden.

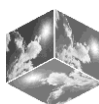
Voor het Lierdal als geheel is een aantal ontwikkelingsrichtingen bepaald. Daarvan zullen de ontwikkelingsrichtingen die verband houden met het plangebied kort worden toegelicht.

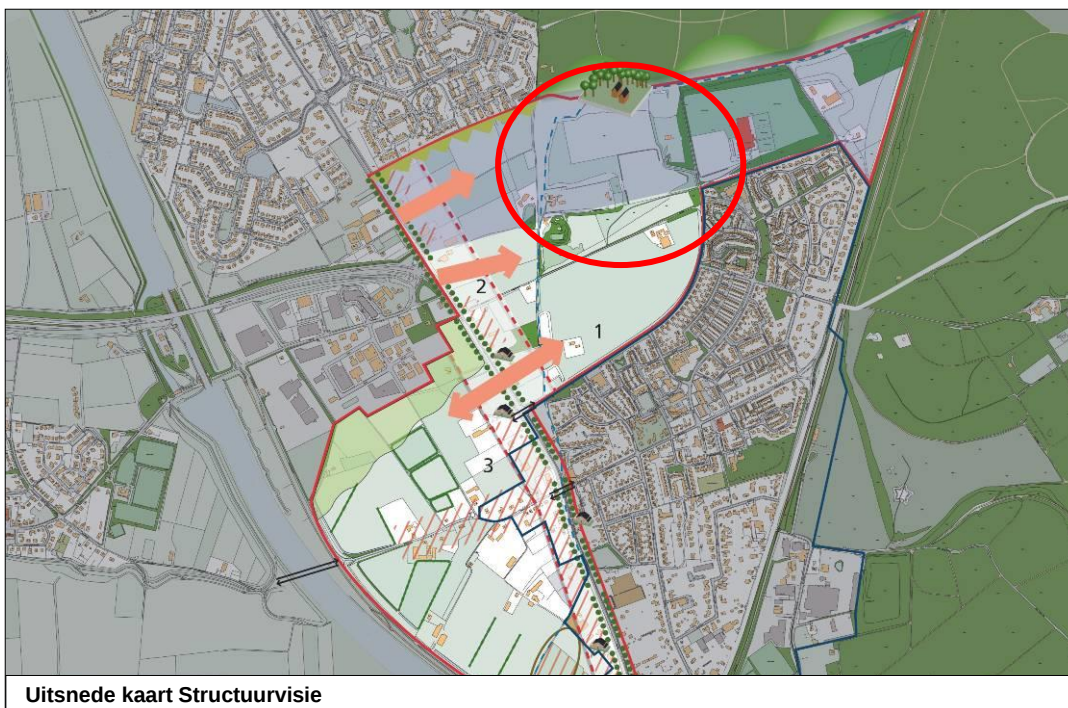
Landschaps- en natuurwaarden

- Basisinspanning: behoud van bestaande landschaps- en natuurwaarden in het Lierdal en voorkomen van ongewenste effecten op aangrenzende (natuur)gebieden
- Ambities: versterken (belevings)waarden landschap en van de aanwezige natuurwaarden, tegengaan versterking en verrommeling
- Kansen benutten: diverse initiatieven ter versterking van natuurwaarden en belevingswaarde landschap

Wonen

- Basisinspanning: behoud van de kwaliteit van de woonomgeving en van de mogelijkheid om een woning aan te passen
- Ambities: geen verdere ontwikkeling en uitbreiding van de woonfunctie, met uitzondering van de onder de 'kansen' genoemde ontwikkelingen
- Kansen benutten: ontwikkeling landgoederen en hergebruik VAB locaties t.b.v. wonen





Voorzieningen en recreatie

- Basisinspanning: behoud extensieve recreatieve functie
- Ambities: aanbrengen ondersteunende voorzieningen ten behoeve van kleinschalige toeristisch-recreatieve functies (extensief)
- Kansen benutten: in 'de Kuil' verdere ontwikkeling extensieve (verblijfs)recreatie. Enkele kleinschalige initiatieven zijn mogelijk

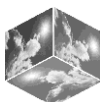
Bedrijvigheid

- Basisinspanning: respecteren bestaande rechten agrarische en niet agrarische bedrijven. Ontwikkelingsruimte wordt slechts geboden aan bedrijven die passen in de omgeving
- Ambities: verbetering landschappelijke inpassing bedrijven
- Kansen benutten: enkele ontwikkelingen m.b.t. verbreding landbouw/hergebruik VAB

Mobiliteit

- Basisinspanning: nastreven goede bereikbaarheid en veilig routenetwerk
- Ambities: verbeteren bereikbaarheid door versterken bestaande recreatieve infrastructuur
- Kansen benutten: -

De ontwikkeling van Landgoed De Lage Lier sluit volledig aan bij de ontwikkelingsrichtingen zoals bepaald in de Structuurvisie. Het plangebied is specifiek aangeduid als een zoekgebied voor het realiseren van landgoederen.



5 Sectorale aspecten

5.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

5.2 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. Aangezien ten behoeve van de planontwikkeling sprake is van een bestemmingswijziging en grondwerkzaamheden zullen worden verricht ten behoeve van de nieuwe bebouwing, heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden ter plaatse van het te realiseren landgoedgebouw (Econsultancy, MOO.GMG.NEN, 19 december 2012).

Uit de onderzoeksresultaten van het onderzoek blijkt dat ter plaatse sprake is van een verontreiniging van het aanwezige puin/dempingsmateriaal. Voor de bestemming Wonen zal, als saneringsmaatregel, een schone (leef)laag worden aangebracht van minstens 1 meter dikte. Uit de rapportage blijkt dat de nu aanwezige bovenste 50 cm voldoende schoon is en derhalve deel kan uitmaken van de 1 meter leeflaag.

In verband met een verschuiving van het bouwplan in oostelijke richting is het bodemonderzoek uitgebreid c.q. aangevuld (Econsultancy, MOO.INF.AAN, 6 juli 2015). Hieruit blijkt dat ter plaatse de boven- en ondergrond licht verontreinigd zijn. Tevens heeft een grondwateronderzoek plaatsgevonden omdat dit deel van het plangebied lager is gelegen. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling.

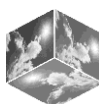
De volledige onderzoeksrapporten zijn als bijlage 2a en 2b bij deze toelichting opgenomen.

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen bezwaren tegen de omzetting van de gronden met een agrarische of sportbestemming naar de bestemming 'Natuur'.

5.3 Wet geluidhinder

5.3.1 Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in



zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Op 1 juli 2012 heeft een aanpassing van de Wet geluidhinder plaatsgevonden. Onder de noemer van SWUNG (Samen Werken in de Uitvoering van Nieuw Geluidbeleid) zijn voor de rijksinfrastructuur (hoofd(spoor)wegen) geluidproductieplafonds ingevoerd. Er gelden plafondwaarden die het geluid op vastgestelde referentiepunten langs de weg of het spoor niet mag overschrijden.

Het wettelijk kader voor SWUNG is vastgelegd in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. Daarop blijven voor de beoordeling van geluidhinder vooralsnog de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. Ook op decentraal beheerde wegen en spoorwegen blijft de Wet geluidhinder van toepassing. Deze onderwerpen zullen onderdeel uitmaken van de volgende stap in de herziening van de geluidregelgeving.

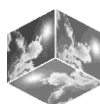
5.3.2 Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald welke wegen zoneplichtig zijn en welke omvang een zone van de betreffende weg heeft. Indien men voornemens is nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen te realiseren binnen een dergelijke zone, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan. Een weg is niet zoneplichtig indien deze is gelegen binnen een woonerf of indien er sprake is van een maximum snelheid van 30 kilometer per uur. Wel dient in dat geval te worden aangetoond dat sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten in de vorm van woningen in een landgoedwoning, aan een weg die deels onderdeel is van een 30 km/h-zone en deels een zandweg betreft. Doordat het plangebied tevens buiten het onderzoeksgebied van 200 meter van de N271 is gelegen, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï of het toekennen van een hogere grenswaarde niet nodig. Aangezien de nieuwe woningen op afstand van de eigenlijke weg zijn gelegen, mag worden aangenomen dat bij de nieuw te bouwen woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

5.3.3 Overige geluidsbronnen

Het plangebied is ruim buiten de zonering van de ten oosten van het plangebied lopende spoorlijn Roermond - Nijmegen gelegen en ligt evenmin in de nabijheid van gezondeerde industrieterreinen of in een zone voor luchtverkeerslawaaï. Andere relevante geluidsbronnen zijn daarmee niet aan de orde.



5.4 Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.

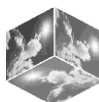
Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien 8 nieuwe woningen worden opgericht. Een criterium om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is dat bij 1.500 woningen en 1 ontsluitingsweg het jaarlijks percentage stofdeeltjes omhoog kan gaan. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

5.5 Bedrijven en milieuzoneringen

Zowel in het kader van een goede ruimtelijke ordening als vanuit milieuwet- en regelgeving wordt gestreefd naar het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten, met als doel het handhaven en waar mogelijk bevorderen van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Dit gebeurt onder andere door het fysiek scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige objecten, zoals woningen. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Ten zuiden van het plangebied is een agrarisch bedrijf, Lierweg 3-5, gevestigd. Dit betreft een melkveehouderij waarvoor een vaste afstandsmaat tot een woonfunctie van 50 meter geldt. De afstand tussen het agrarisch bedrijf en het woongebouw bedraagt minimaal 200 meter en is derhalve ruim voldoende. Voor het overige zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen (reguliere dan wel agrarische) bedrijven gelegen. Het planvoornemen ondervindt dan ook geen belemmeringen van bedrijfsactiviteiten. Andersom geldt tevens dat het planvoornemen geen activiteiten mogelijk maakt die hinder opleveren voor de omliggende gevoelige functies, zoals de woonbebouwing van Molenhoek en Malden.



5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Mook en Middelaar en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Ook zijn geen kabels en leidingen waaraan een risicocontour is gekoppeld en/of planologische bescherming vereisen. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Ten westen van het plangebied loopt de Rijksweg N271, over een deel waarvan vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Aangezien de risicocontour van het plaatsgebonden risico ($PR 10^{-6}$) samenvalt met het wegvlak, heeft dit geen effect op het planvoornemen. Op enige honderden meters ten oosten van het plangebied is de spoorlijn Roermond - Nijmegen gelegen. Volgens de 'Marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor', een verwachting voor de middellange termijn (2007) worden over deze spoorlijn geen gevaarlijke stoffen vervoerd.

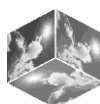
Tevens hoeft geen onderzoek naar Niet Gesprongen Explosieven (NGE) uitgevoerd te worden omdat sprake is van een afgraving en aanvulling (pakketdikte circa 6 m¹) van na de Tweede Wereldoorlog.

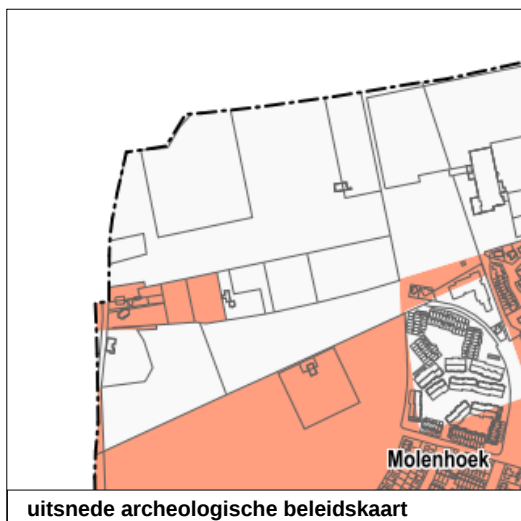
5.7 Flora en fauna

5.7.1 Gebiedsbescherming

Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen alsmede Natura 2000-gebieden.

De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden betreffen 'Sint Jansberg' en 'De Bruuk', die op respectievelijk circa 3,5 en 5 kilometer afstand zijn gelegen. Gelet op de aard van de activiteiten in het plangebied is deze afstand meer dan voldoende om te kunnen concluderen dat het planvoornemen geen negatieve invloed uitoefent op het gebied. In de nabije omgeving van het plangebied liggen eveneens enkele EHS-gebieden. Het plangebied is zelf echter niet gelegen in een EHS of stiltegebied.





uitsnede archeologische beleidskaart



historische kaart circa 1830-1850

5.7.2 Soortenbescherming

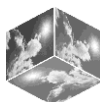
Naast gebiedsbescherming is de soortenbescherming van belang. De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet (FF-wet). In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de FF-wet geen ontheffing zal worden verleend.

Het plangebied ligt nabij belangrijke natuurgebieden en ook binnen het plangebied is reeds waardevolle natuur aanwezig. In het kader van de eerdere planvorming voor bestemmingsplan 'Het Lierdal' is reeds in 2010 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd (Aeres milieu, AM10282, 16 september 2010). Hierbij is ook het grootste deel van het plangebied betrokken. Alleen het terrein van de skibaan is niet onderzocht.

Het volledige rapport uit 2010 met daarin de onderzoeksresultaten is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

Gelet op de ouderdom van het flora- en faunaonderzoek en het feit dat daarbij het terrein van de skibaan niet is betrokken, is begin 2014 een quickscan flora en fauna uitgevoerd teneinde de effecten van de realisatie van het landgoed op de ecologische situatie te bepalen (Bureau Waardenburg, 14-017/14.01387/DimEm, 6 mei 2014).

Ten aanzien van de te verwachten effecten wordt geconcludeerd dat met het realiseren van de woonensemble met de parkeerplaats geen effecten ten aanzien van beschermde flora en fauna worden voorzien. Bij de aanleg van het wandelpad dient rekening gehouden te worden met verstoring van de aanwezige dassenburcht. Bij kap- en rooiwerkzaamheden dient rekening gehouden te worden met broedende vogels (soorten waarvan de nestplaats niet jaarrond beschermd is). De te nemen natuurmaatregelen hebben vanzelfsprekend een positief effect zonder dat hier verbodsbepalingen worden overtreden.



Het volledige onderzoeksrapport met daarin de onderzoeksresultaten en de randvoorwaarden voor het uitvoeren van het project is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

5.8.1. Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De locatie is op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Mook en Middelaar (april 2012) aangeduid als categorie 7. Dit betreffen gebieden zonder een archeologische verwachting of gebieden die reeds archeologisch zijn vrijgegeven. Hier geldt geen onderzoeksplicht.

Uiteraard geldt wel een meldingsplicht indien bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologisch waardevolle resten opduiken. De kans daarop wordt echter niet groot geacht, aangezien de grond reeds is verstoord tijdens de zandwinningsactiviteiten en de aanleg van de fundering van de bestaande bebouwing.

5.8.2. Cultuurhistorie

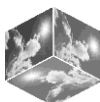
Binnen het plangebied zijn geen bestaande archeologische monumenten aanwezig. In het plangebied liggen evenmin rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is het plangebied deels aangeduid als 'Nieuw cultuurland 1890-1990' en deels als 'Bouwland, veld'.

Als gevolg van het planvoornemen worden geen bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen in of in de omgeving van het plangebied aangetast. Het plan voor het nieuwe landgoed voorziet juist in het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Er vindt een landschappelijke kwaliteitsverbetering plaats.

5.9 Milieueffectrapportage

5.9.1 Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage

De voorgenomen activiteiten ter plaatse kunnen via een tweetal sporen leiden tot de plicht tot het uitvoeren van milieueffectrapportage (m.e.r.). Het eerste spoor is via de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Het nieuwe Besluit m.e.r. is op 1 april 2011 in werking getreden. Een milieueffectrapportage is bij dit spoor verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken, de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.



Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

In het plangebied worden geen activiteiten uitgevoerd en komen geen gevallen voor die in lijst C of D zijn genoemd. Hiermee kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

5.9.2 Natuurbeschermingswet en de Wet Milieubeheer

Het tweede spoor op basis waarvan de plicht tot het uitvoeren van milieueffectrapportage (m.e.r.) aanwezig kan zijn is via de Natuurbeschermingswet en de Wet Milieubeheer. Indien niet (op voorhand) kan worden uitgesloten dat de voorgenomen activiteit significant negatieve effecten heeft op een Natura 2000-gebied, dient een zogenaamde passende beoordeling te worden uitgevoerd. Dit leidt automatisch ook tot de verplichting een m.e.r.-procedure te doorlopen, waarvan de passende beoordeling (of de conclusies ervan) onderdeel uitmaakt.

Ondermeer teneinde te beoordelen of sprake is van effecten op beschermende natuurgebieden, zijn een flora- en faunaonderzoek en een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie voorts paragraaf 5.7.2). Hieruit is reeds gebleken dat, aangezien het onderzoeksgebied geen deel uitmaakt van de EHS, van een Natura 2000 gebied, of van een beschermd natuurmonument, er vanuit de verdere planvorming geen beperkingen zijn vanuit de Natuurbeschermingswet.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat ook bij dit spoor geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.



6 Waterparagraaf

6.1 Algemeen

Het is verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit staat gegeven in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als zodanig beschouwd worden.

6.2 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

In het kader van de watertoets wordt onderhavige paragraaf voorgelegd aan Waterschap Peel en Maasvallei. Eventuele opmerkingen worden in het bestemmingsplan verwerkt.

6.3 Waterschapsbeleid

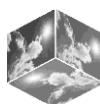
6.3.1 Waterbeheersplan

Het waterbeleid van het Waterschap Peel en Maasvallei is neergelegd in het Waterbeheersplan 2010-2015 Orde in water, Water in orde. Zoals de naam reeds zegt, geeft het waterschap met het Waterbeheersplan aan hoe zij de waterkeringen en regionale watersystemen op orde willen brengen en houden. Het Waterbeheersplan is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving, zoals de Kaderrichtlijn Water (KRW). Het Waterbeheersplan bouwt voort op de KRW-doelen die zijn opgenomen in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 van de provincie Limburg.

De drie hoofdthema's van het waterbeheerplan zijn:

- veilige dijken: bescherming tegen hoogwater van de Maas en adequaat optreden bij calamiteiten;
- droge voeten en voldoende water: het realiseren van een optimaal gebiedsgericht waterpeil, waarbij rekening wordt gehouden met klimaatveranderingen;
- schoon water: een gezond en veerkrachtig watersysteem als bijdrage aan een gezonde, veilige en aantrekkelijke woonomgeving.

Daarnaast beschikt het waterschap over een keur, zijnde een set regels met betrekking tot oppervlaktewater of waterkering die in beheer van het waterschap is. Onderscheid wordt gemaakt in gedoogplichten, gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Het grondgebied ter plaatse van een watergang of direct grenzend daaraan kent een aantal beperkingen. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk.



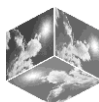
6.3.2 Duurzaam waterbeheer

Het beleid is gericht op het vasthouden van gebiedseigen water en het voorkomen van wateroverlast. Met name door afkoppelen van verhard oppervlak, in combinatie met infiltratie- en percolatievoorzieningen kan hier invulling aan gegeven worden.

Het streven naar ecologisch gezond water is gericht op het voorkomen van emissies naar het grondwater. Dit betekent onder meer dat het materiaalgebruik dient te voldoen aan de eisen van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Tevens dient het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen vermeden te worden.

Het waterschap hanteert bij ver- en nieuwbouwplannen de volgende beleidsuitgangspunten in het kader van duurzaam omgaan met water:

1. gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het lokaal verwerken van schoon hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet is om het vuile en schone water gescheiden aan te bieden op het gemengde (reeds aanwezige) rioolstelsel;
2. doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer': in aansluiting op het landelijke beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer' doorlopen;
3. hydrologisch neutraal bouwen: nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke gemiddelde hoogste grondwaterstand niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden.
Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
4. water als kans: water kan een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water (een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door veel mensen gewaardeerd);
5. meervoudig ruimtegebruik: er moet ruimte voor water gecreëerd worden. Door ruimte voor 2 of meer doeleinden te gebruiken is het 'verlies' aan m² als gevolg van toegenomen ruimte vraag vanuit water te beperken. Zo kan een flauw talud dat ruimte geeft voor buffering van water, gebruikt worden als onderhoudsstrook of voor recreatieve doeleinden;
6. materiaalgebruik: bij de inrichting, het bouwen en het beheer moeten zo min mogelijk vervuilde stoffen toegevoegd worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor materiaalgebruik. Het gebruik van uitlogende of uitspoelbare bouwmaterialen wordt afgeraden.



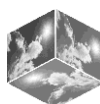
6.4 Effecten op de waterhuishoudkundige situatie

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn in de huidige situatie geen grote oppervlaktewateren aanwezig. Bebouwing in het plangebied is momenteel niet aanwezig. Kort geleden is het gebouw van de skibaan verwijderd. Dit gebouw had een oppervlakte van circa 100 m². Verder is (semi)verharding aanwezig in de vorm van de toegangsweg en de matten op de helling van de skibaan, met een totale oppervlakte van circa 1.800 m².

In de nieuwe situatie is voor wat betreft bebouwing en verharding sprake van het landgoedgebouw (woningen, bergingen, belevingsdak en overige verharding), dat een oppervlakte heeft van circa 4.600 m², en de toegangsweg (circa 400 m²). Het aandeel verhard oppervlak in de nieuwe situatie is derhalve groter dan in de huidige situatie, waarmee het plan invloed uitoefent op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Derhalve zal het van de bebouwing afstromende hemelwater worden afgekoppeld van het vuilwater en via een uitlegger worden opgevangen in een ten oosten van het landgoedgebouw aan te leggen waterpoel. Deze poel ligt in het diepste gedeelte van het plangebied en heeft daardoor een constant waterpeil. De grond ter plaatse is niet geschikt voor infiltratie.

6.5 Afvoer vuilwater

Het huishoudelijk afvalwater (DWA) van de woningen wordt gescheiden van het hemelwater verzameld en afgevoerd naar een gemaal, welke het water richting het gemeentelijke vrijval riool pompt.



7 Juridische opzet

7.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de inhoud en de vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De Wro, het Bro en de Rsro bevatten regels ten aanzien van de (digitale) vormgeving, inhoud en raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen, met als doel bestemmingsplannen uniform vergelijkbaar en uitwisselbaar te maken.

7.2 Planonderdelen

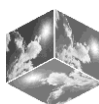
Een bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een verbeelding (plankaart) en planregels, die samen het juridisch deel van het bestemmingsplan vormen. Daarnaast gaat het bestemmingsplan vergezeld van een toelichting (zoals onderhavige toelichting), die voorziet in de motivatie en onderbouwing van en de toelichting op de keuzes die zijn gemaakt om te komen tot de verbeelding en regels. Een bestemmingsplan kan ook bijlagen bevatten. Indien de bijlagen een relatie hebben met de regels worden ze opgenomen als bijlage bij de regels. Indien de bijlagen bijdragen aan de onderbouwing dan wel motivatie van het plan worden ze opgenomen als bijlage bij de toelichting, zoals rapporten van onderzoeken die ten behoeve van het plan zijn uitgevoerd.

7.3 Inhoud algemeen

Bij het opstellen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan is voldaan aan het bepaalde in de Wro, Bro en de Rsro. Voor het overige is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke standaarden en plansystematiek. De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over de van toepassing zijnde bestemming. In de regels kan vervolgens worden teruggelezen welke gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de betreffende bestemming gelden. Behalve bestemmingen kan de verbeelding onder meer aanduidingen en maatvoeringsvlakken bevatten om binnen een bestemming te kunnen voorzien in maatwerk voor een bepaalde locatie. In dat geval zijn steeds ook regels verbonden aan deze aanduidingen en maatvoeringsvlakken.

7.4 Regels

De regels zijn opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De regels bevatten allereerst begripsomschrijvingen en meetvoorschriften om respectievelijk interpretatie- en meetverschillen uit te sluiten (hoofdstuk 1). Vervolgens zijn in hoofdstuk 2 de regels voor de afzonderlijke (dubbel)bestemmingen opgenomen, waarbij voor elke bestemming is voorzien in een apart artikel. Voor zover behoefte bestaat aan het opnemen van regels die niet zijn gebonden aan een specifieke bestemming, maar gelden voor het gehele dan wel een gedeelte van het plangebied, dan zijn de betreffende regels opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels. Indien de betreffende regels betrekking hebben op slechts een gedeelte van het plangebied, dan wordt dat op de verbeelding aangegeven door middel van een zogenoemde gebiedsaanduiding.



De bestemmingsregels zijn in beginsel steeds op dezelfde manier opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Hoe gronden met een bepaalde bestemming mogen worden gebruikt is primair beschreven in de bestemmingsomschrijving. Eventuele aanvullingen of uitzonderingen zijn opgenomen in de specifieke gebruiksregels. De bouwregels bevatten de regels ten aanzien van de mogelijkheden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde op te richten. Zowel ten aanzien van gebruik als bouwen geldt dat binnen een bepaalde marge kan worden voorzien in mogelijkheden om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Deze mogelijkheden zijn opgenomen onder respectievelijk 'Afwijken van de bouwregels' en 'Afwijken van de gebruiksregels'.

Voor zover gewenst kan in de regels voor een bestemming worden voorzien in een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden. Deze vergunningstelsels dienen dan veelal ter bescherming van binnen de bestemming voorkomende waarden of ter bescherming van bijvoorbeeld ondergrondse leidingen. Indien gewenst kan ook worden voorzien in een bevoegdheid om een bestemming geheel dan wel gedeeltelijk te wijzigen in een andere bestemming. Dergelijke bevoegdheden worden opgenomen onder het kopje 'Wijzigingsbevoegdheid'.

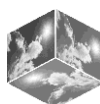
Naast voornoemde veel voorkomende onderdelen van bestemmingsregels kan worden voorzien in een vergunningstelsel voor het slopen van bebouwing en specifieke procedure-regels.

7.5 Bestemmingen

In de navolgende subparagrafen wordt kort de opzet van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen toegelicht.

7.5.1 Natuur

Het onbebouwde deel van het landgoed krijgt een natuurbestemming. De bestemming is gericht op natuurbehoud en -ontwikkeling. De aan te leggen wandelpaden en het parkeerterrein zijn specifiek aangeduid. Voor de paden is een brede zone opgenomen. Binnen deze zone mag een wandelpad aangelegd worden dat niet breder is dan noodzakelijk. Echter



omdat de aanleg mede afhankelijk is van de terreinsituatie ter plaatse is een bredere zone aangeduid.

Het oprichten van bebouwing is binnen de bestemming 'Natuur' niet mogelijk. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden zeer beperkt toegestaan. Heel specifiek is voor het plangebied een regeling opgenomen voor het oprichten van broedgelegenheden voor vogels in de vorm van een ooievaarspaal, torenvalknestkast op paal of zwaluwnestvoorziening op paal. De maximale bouwhoogte van deze bouwwerken bedraagt 8 meter en er worden maximaal 5 palen toegestaan. Ook is specifiek voor het plangebied een regeling opgenomen voor het oprichten van een vleermuisbunker in combinatie met een oeverzwaluwwand. Deze is in het landschapsplan aangegeven. De maximale bouwoppervlakte bedraagt 200 m². Voor het creëren van een constant klimaat zal de vleermuisbunker geheel aan het oog worden onttrokken door een aan te brengen grondlichaam. De oeverzwaluwwand heeft een lengte van circa 30 m¹ en zal maximaal 5 m¹ aan bouwhoogte bedragen. Deze wordt geïntegreerd in het grondlichaam van de vleermuisbunker.

Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is in bepaalde gevallen een omgevingsvergunning nodig. Het gaat om de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden: het aanleggen, verharderen of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen, het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen en het verwijderen van natuur- en landschapselementen.

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 de regels (Landschapsontworp Landgoed De Lage Lier). Deze verplichting geldt niet voor aanvullend aan te brengen voorzieningen als broedgelegenheden (op paal) voor vogels, steilwand en vleermuisbunker.

7.5.2 Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is gericht op de afwikkeling van het verkeer. Naast wegverkeer zijn onder meer ook voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn beperkt.

7.5.3 Wonen - Landgoed

Het landgoedgebouw met directe omgeving krijgt de bestemming 'Wonen - Landgoed'. De aan te leggen wandelpaden en het parkeerterrein zijn specifiek aangeduid.

Het hoofdgebouw, bestaande uit maximaal 8 woningen inclusief bijbehorende bouwwerken, dient te worden opgericht binnen het daartoe opgenomen bouwvlak, dat maximaal 4.600 m² groot is. De bouwhoogte ten opzichten van het peil bedraagt maximaal 9 meter. Het gebouw wordt daarbij in twee niveaus gerealiseerd. Voor het westelijk deel geldt een peilmaat van circa 14 meter boven NAP en voor het oostelijk deel een peilmaat van circa



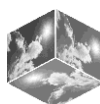
10,50 meter boven NAP. Bijgebouwen, overkappingen en gemeenschappelijke ruimten worden binnen het hoofdgebouw gerealiseerd.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om binnen het bouwvlak c.q. het hoofdgebouw een bed & breakfast met maximaal 2 kamers te realiseren. De oppervlakte van de bed & breakfast bedraagt maximaal 70 m².

Er is een voorwaardelijke bepaling opgenomen dat het gebruik voor de woondoeleinden alleen is toegestaan als:

- 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;
 - 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).

Voor wat betreft gebruiksmogelijkheden is van belang dat aan huis verbonden beroepen onder voorwaarden rechtstreeks zijn toegestaan in een gedeelte van de aanwezige gebouwen. Ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven kan worden afgeweken van de gebruiksregels met een omgevingsvergunning. Verder kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg en kleinschalige recreatieve verblijfseenheden.



8 Uitvoerbaarheid

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

8.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen er van, tenzij aan de volgende drie criteria is voldaan:

- het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd;
- er is geen noodzaak voor het stellen van locatie-eisen of eisen aan type woningbouw;
- er is geen noodzaak voor het bepalen van een tijdvak of fasering.

In het onderhavige bestemmingsplan is sprake van nieuwe bouw mogelijkheden (als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro) binnen het plangebied. Stichting Landgoed De Lage Lier zal als initiatiefnemer uitvoering geven aan de ontwikkeling, realisatie en instandhouding van het landgoed. De gemeente Mook en Middelaar verleent (planologische) medewerking. De kosten van het planvoornemen worden geheel gedragen wordt door Stichting Landgoed De Lage Lier. Hiertoe is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Mook en Middelaar en Stichting Landgoed De Lage Lier. Voor de gemeente Mook en Middelaar zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat bestemmingsplan 'Landgoed De Lage Lier' economisch uitvoerbaar is.

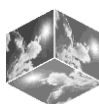
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft het ontwikkelen van een landgoed in een gebied dat nu overwegend agrarisch in gebruik is. Als gevolg van het planvoornemen vindt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats. Gelet hierop en gezien het feit dat het planvoornemen de goedkeuring heeft van de LKM-commissie, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

8.3 Planschade

Aangezien het planvoornemen niet gepaard gaat met de ontwikkeling van activiteiten die een nadelige invloed hebben op de waarde van objecten en functies in de directe omgeving, bestaat niet de verwachting dat planschade zal optreden. In de tussen de gemeente en de initiatiefnemer ondertekende exploitatieovereenkomst is bepaald dat eventueel te honoreren planschades voor rekening komen van de initiatiefnemers.



9 Procedure

9.1 Bestuurlijk overleg

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

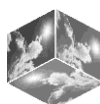
- a. Voorbereiding:
Inspraak: inspraakprocedure
Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
- b. Ontwerp:
Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
Mogelijkheid reactieve aanwijzing
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

9.2 Vooroverleg en inspraak

Het bestemmingsplan Landgoed De Lage Lier heeft met ingang van 17 juni 2014 4 weken ter inzage gelegen. Tevens is in deze periode op 30 juni een inspraakavond georganiseerd. Ook is het bestemmingsplan voor vooroverleg toegezonden aan instanties van rijk en provincie.

In totaal zijn twee vooroverlegreacties ontvangen, respectievelijk van de provincie Limburg en het Waterschap Peel en Maas. Daarnaast zijn 4 inspraakreacties ingekomen. In bijlage 5 van de toelichting zijn de inspraakreacties en vooroverlegreacties samengevat en van een standpunt voorzien. Tevens worden ambtshalve een aantal wijzigingen voorgesteld.



9.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan is op 24 september 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan, dat met ingang van 9 juli 2015 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen, zijn 8 zienswijzen ingediend, waarvan er één voor kennisgeving is aangenomen (positieve reactie provincie), twee niet ontvankelijk zijn verklaard, vier ongegrond zijn verklaard en één deels gegrond is verklaard. Op basis van laatstgenoemde zienswijze is het plan in gewijzigde vorm vastgesteld. De beoordeling van de zienswijzen heeft plaatsvonden in een nota die als bijlage is opgenomen bij het vaststellingsbesluit.



