



Agendapuntnummer: 13a

Documentnummer:

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Landgoed de Lage Lier"

De raad der gemeente Mook en Middelaar;

Gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders d.d. 1 september 2015

Gelet op het advies van de raadscommissie d.d. 9 september 2015

Besluit :

1. In te stemmen met de beoordeling van de ingediende zienswijzen en de wijzigingen, zoals opgenomen in de bijlage "Beoordeling zienswijzen en ambtshalve voorgestelde wijzigingen t.a.v. het ontwerp bestemmingsplan Landgoed de Lage Lier" en met verwijzing daarnaar
 - a. de zienswijzen, in deze bijlage genoemd onder nrs. 3, 4, 5 en 6 ongegrond te verklaren;
 - b. de zienswijzen, in deze bijlage genoemd onder nr. 2 deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren; Zienswijzen nr. 1 behoeft geen verdere beoordeling omdat het een positieve reactie betreft;
 - c. de zienswijzen, in de bijlage genoemd onder nrs. 7 en 8, niet ontvankelijk te verklaren.
2. met inachtneming van het hiervoor gestelde onder 1 het bestemmingsplan "Landgoed de Lage Lier", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0944.BPLANDGOEDLAGELIER-VA01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, vast te stellen
3. De afgeleide analoge versie van het onder 2 genoemde, vastgestelde bestemmingsplan eveneens vast te stellen;

Aldus besloten in zijn openbare vergadering d.d. 24 september 2015

De raad voornoemd,

De griffier,
Mr. L.W.A.M. Berben

De voorzitter,
Mr. drs. W. Gradisen



Agendapuntnummer: 16
Documentnummer:
Raadsvergadering d.d.: 24 september 2015
Raadscommissie: Grondgebied
Commissie d.d.: 9 september 2015
Programma: Wonen
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Landgoed De Lage Lier"
Portefeuillehouder: G.J.M. Wienhoven
Bijlagen: 1. concept raadsbesluit;
2. bijlage "beoordeling zienswijzen en ambtshalve voorgestelde wijzigingen t.a.v. ontwerp bestemmingsplan Landgoed de Lage Lier"
3. ingekomen zienswijzen (ter inzage)
4. ontwerp bestemmingsplan (ter inzage)
5. 5 bijlagen bij de plantoelichting (ingebonden; ter inzage)

Samenvatting

In de vastgestelde Structuurvisie "Het Lierdal" is in het deelgebied de Kuil een zone aangewezen voor de mogelijke ontwikkeling van een of meer landgoederen. Er zijn als uitvloeisel hiervan op dit moment twee initiatieven tot ontwikkeling van een landgoed in dit gebied: Landgoed de Kleine Lier en Landgoed de Lage Lier.

Het bestemmingsplan "Landgoed de Kleine Lier" is op 9 april 2015 vastgesteld. Dit voorstel heeft betrekking op het bestemmingsplan "Landgoed de Lage Lier". Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen en het is nu aan uw raad om een besluit te nemen over de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Voorstel om te besluiten

1. Instemmen met de beoordeling van de ingediende zienswijzen en de wijzigingen, zoals opgenomen in de bijlage "Beoordeling zienswijzen en ambtshalve voorgestelde wijzigingen t.a.v. het ontwerp bestemmingsplan Landgoed de Lage Lier" en met verwijzing daarnaar
 - a. de zienswijzen, in deze bijlage genoemd onder nrs. 3, 4, 5 en 6 ongegrond verklaren;
 - b. de zienswijzen, in deze bijlage genoemd onder nr. 2 deels gegrond en voor het overige ongegrond verklaren; Zienswijzen nr. 1 behoeft geen verdere beoordeling omdat het een positieve reactie betreft;
 - c. de zienswijzen, in de bijlage genoemd onder nrs. 7 en 8, niet ontvankelijk verklaren.
2. met inachtneming van het hiervoor gestelde onder 1 het bestemmingsplan "Landgoed de Lage Lier", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0944.BPLANDGOEDLAGELIER-VA01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, vast te stellen
3. De afgeleide analoge versie van het onder 2 genoemde, vastgestelde bestemmingsplan eveneens vast te stellen;



Geachte leden van de raad,

Inleiding / Aanleiding

De initiatiefnemers van Landgoed de Lage Lier, verenigd in Stichting Landgoed De Lage Lier (hierna te noemen "de Stichting"), zijn eigenaar van ongeveer 15 ha. grond in de Kuil, gelegen ter plaatse van en rond de voormalige skibaan. De huidige bestemming van deze gronden is momenteel overwegend nog agrarisch. Een deel van de eigendommen, ter plaatse van de vm. skibaan, heeft een sportbestemming. Binnen deze sportbestemming is een bouwvlak opgenomen voor een club-/sportgebouw, dat ruim 350 m² groot mag worden. De voorheen aanwezige sportkantine bij de skibaan is weliswaar gesloopt, maar deze zou dus op dit moment nog gewoon herbouwd en, t.o.v. het voorheen aanwezige gebouw, zelfs vergroot kunnen worden.

In de Structuurvisie "Het Lierdal" staat uitdrukkelijk dat de gemeente de richtlijnen uit de module "nieuwe landgoederen" van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) toepast, waarbij maatwerk indien nodig ook nog mogelijk is. In de Structuurvisie zijn deze richtlijnen ook met zoveel woorden genoemd. Aangegeven is dat in de noordelijke helft van de Kuil een of meer landgoederen kunnen worden gerealiseerd. Er wordt medewerking verleend aan nieuwe landgoederen met enkele hectares openbaar groen, aldus de structuurvisie.

Als basisidee hanteert de Provincie Limburg in de module "nieuwe landgoederen" de realisering van 10 ha. nieuw groen, waarbinnen dan 4 wooneenheden mogelijk zijn in een gebouw van allure of in een samenhangend ensemble. Bij bestaande bebouwing kan, als variant en als basisafpraak, worden volstaan met de aanleg van 5 ha. nieuw groen. Nergens is bepaald dat het uitsluitend mag gaan om bestaande woonbebouwing. 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 Stichting heeft ter plaatse begin 2013 ongeveer 12,5 ha. in eigendom verworven van een projectontwikkelaar. Inmiddels is ook een aangrenzend gemeenteperceel van 2,5 ha. verworven, zodat dit kan worden betrokken bij de landgoedontwikkeling, zoals ook door de LKM commissie met nadruk is geadviseerd. Aldus kunnen 8 wooneenheden binnen het te realiseren woongebouw worden gebouwd.

Het LKM beleid zegt voorts dat landgoederen over het algemeen sterk verbonden zijn aan de lokale situatie en dat het dan ook aan de gemeente is om op het lokale niveau verdere invulling aan deze ontwikkeling te geven. Ter plaatse was tot voor kort binnen de sportbestemming een skibaan aanwezig, waarbij ook al allerlei bebouwing en verharding/afdekking aanwezig was en ook mocht zijn (horecagebouw van ruim 350 m², masten, liftinstallaties, skimatten etc.). Er was dus geen sprake van een maagdelijk gebied. Het merendeel van deze zaken is inmiddels allemaal al gesloopt en/of verwijderd door de Stichting.

Onderhavig initiatief past naar onze mening binnen de voorwaarden van het LKM. Alle initiatieven waarop het LKM beleid van toepassing is, moeten verplicht worden getoetst door de daartoe door de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar ingestelde onafhankelijke LKM Commissie. In deze commissie zijn verschillende disciplines vertegenwoordigd en de commissie toetst of een initiatief voldoet aan alle voorwaarden die het LKM beleid stelt.

Deze commissie is onafhankelijk en adviseert het gemeentebestuur over de ruimtelijke kwaliteit van een initiatief en de bijbehorende kwaliteitsverbeteringen. Met andere woorden of het bouwinitiatief zelf voldoende kwaliteit bezit en of dit initiatief op juiste wijze en in voldoende mate wordt gecompenseerd door de aanleg van nieuw groen en/of andere vormen van kwaliteitsverbetering (zoals bv. sloop).

De LKM commissie heeft in een aantal stappen over dit initiatief geadviseerd. Deze adviezen en het beoordeelde landschapsontwerp zijn als bijlagen bij resp. de toelichting en regels van het bestemmingsplan opgenomen. De LKM commissie, maar ook de Provincie, staan (zeer) positief tegenover de landgoedontwikkeling in deze vorm en zijn van mening dat er sprake is van voldoende kwaliteitsverbetering.

Met de initiatiefnemers is een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten. Daarin zijn afspraken gemaakt over de aard en omvang van de te ontwikkelen nieuwe natuur en het beheer en onderhoud daarvan. Verder ook over de op te richten bebouwing, het afzien van cq. verhaal van planschade en de samenhang van het landgoed.



Vervolgens is het voorontwerp van dit bestemmingsplan op basis van de eigen gemeentelijke inspraakverordening in procedure gebracht. In dat kader is een aantal reacties binnengekomen, dat door ons college is beoordeeld. Deze beoordeling is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Tevens is het voorontwerp in het kader van het verplichte vooroverleg voorgelegd aan een aantal instanties.

Probleemstelling / centrale vraag (Wat willen we bereiken)

Kan het ontwerp bestemmingsplan op basis van dit voorstel worden vastgesteld?

Afweging en conclusie (Wat gaan we daarvoor doen)

Voor de realisering van dit landgoedplan is een wijziging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Het Lierdal" noodzakelijk. Het overgrote deel van het plangebied heeft daarin een bestemming "Agrarisch met waarden". Een kleiner deel, maar toch nog altijd ruim 2 ha., heeft een bestemming "Sport". Via dit bestemmingsplan "Landgoed de Lage Lier" wordt de planologische regeling afgestemd op de landgoedontwikkeling, waarbij ook het overgrote deel van het plangebied een natuurbestemming krijgt. Daarmee is blijvend gewaarborgd dat hier de natuur- en belevingswaarden van het landschap worden versterkt, zoals de structuurvisie bepleit. Tevens wordt het landgoed via aan te leggen wandelpaden, die zelfs door het te bouwen woongebouw heen lopen, openbaar toegankelijk.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 9 juli 2015 gedurende de wettelijk voorgeschreven termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 8 zienswijzen ingediend, waaronder een zienswijze van de Provincie, die aangeeft dat men geen opmerkingen heeft. Twee zienswijzen zijn buiten de termijn ontvangen en moeten daarom niet ontvankelijk worden verklaard. Ambtshalve is wel ingegaan op de in deze zienswijzen aangevoerde argumenten. In de bij dit voorstel behorende bijlage "Beoordeling zienswijzen en ambtshalve voorgestelde wijzigingen t.a.v. het ontwerp bestemmingsplan Landgoed de Lage Lier" hebben wij de ingekomen zienswijzen beoordeeld. Wij stellen u voor in te stemmen met de daarin opgenomen beoordeling en voorgestelde wijzigingen.

Op onderdelen achten wij de zienswijzen gegrond om welke reden wij u voorstellen het bestemmingsplan op deze onderdelen gewijzigd t.o.v. het ontwerpplan vast te stellen. Tevens is, onafhankelijk van de ingediende zienswijzen, gebleken dat er nog enkele aanvullingen/ verbeteringen in het ontwerpplan moeten worden aangebracht. Om die reden worden ambtshalve in de genoemde bijlage ook nog enkele wijzigingen voorgesteld.

Juridische aspecten

Uw raad moet op grond van de Wet ruimtelijke ordening binnen 12 weken na afloop van de termijn van ter visielegging een besluit nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit betreft een zgn. termijn van orde, geen fatale termijn. Indien u tijdens deze vergadering een besluit neemt, wordt deze termijn overigens gehaald.

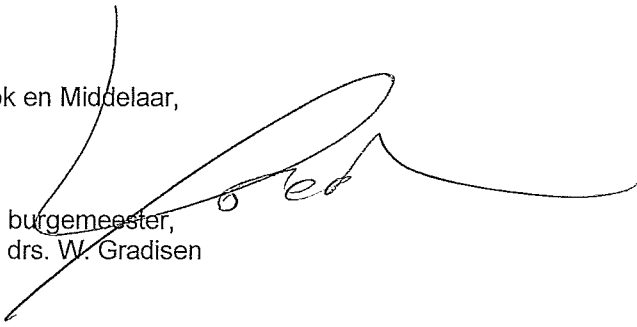
Uitvoering / Planning / Communicatie

Na vaststelling moet het raadsbesluit worden bekend gemaakt. Het plan ligt dan opnieuw 6 weken ter inzage. Belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend of belanghebbenden die bezwaren hebben tegen de wijzigingen die door de raad bij de vaststelling zijn aangebracht, kunnen tegen het genomen besluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Mook, 1 september 2015

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,


De secretaris,
J.M.G. Smits - de Kinkelder


De burgemeester,
Mr. drs. W. Gradisen

Beoordeling zienswijzen en ambtshalve voorgestelde wijzigingen t.a.v. ontwerp-ontwerpslandgoed "Landgoed De Lage Lier"



nr	Naam	Adres	Postcode/ woonplaats	Samenvatting reactie	Beoordeling Gemeente
1	Gedeputeerde Staten van Limburg	Postbus 5700	6202 MA Maastricht	De in het kader van het vooroverleg gemaakte opmerking is in voldoende mate meegenomen. Provincie ziet geen aanleiding een zienswijze in te dienen.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2	De heer drs. M. Moonen, namens Stichting Das en Boom	Rijksstraatweg 174	6573 DG Beek- Ubergen	Reclamant heeft namens de Stichting een overleg gehad met twee van de initiatiefnemers. Daarbij is een aantal adviezen gegeven, waarin de initiatiefnemers zich konden vinden. Reclamant wil via deze zienswijze deze adviezen bij de gemeente onder de aandacht brengen in de hoop dat deze kunnen worden overgenomen in het bestemmingsplan. Het betreft de volgende adviezen: a. Het leefgebied van de das mag er niet op achteruit gaan door bv. verschralling. Beweiding van het gebied blijft daarom in de toekomst noodzakelijk. De das is nl. afhankelijk van de regenwormdichtheid in het gebied. Door de initiatiefnemers is aangegeven dat het aantal stuks veel/ha gelijk blijft. b. Begrip bestaat voor het feit dat om bouwtechnische en ecologische redenen niet meer oostelijk gebouwd wordt. c. Het wandelpad bevindt zich veel te dicht bij de dassenburcht. De afstand van 100 meter, zoals aangegeven in de quick scan, is een goede maat. d. Geadviseerd is om ook het zuidelijk deel van het landgoed (vm. gemeenteperceel) ook door koeien te laten begrazen en ook hier geen honden los te laten lopen.	De gemeente heeft kennis genomen van de door reclamant gegeven adviezen en deze zullen hieronder worden beoordeeld. De adviezen, voor zover hiermee kan worden ingestemd, lenen zich overigens niet in alle gevallen voor verwerking in het bestemmingsplan, omdat het in die gevallen zaken betreft die niet in een bestemmingsplan geregeld kunnen of mogen worden. a. Met de compenserende maatregelen die in het plan voor de das zijn vastgelegd, zal het leef- en foeragegebied van de das worden verbeterd en vergroot. De voorheen aanwezige skibaan met kantine, verharding, maten en lichtmasten is cq. zal worden ontmanteld en worden omgevormd tot hoogwaardige natuur. Deze locatie met beschutte hellingen kan voor de das interessant zijn als verblijfplaats, zo leert de op enige afstand in dezelfde omstandigheden aangetroffen dassenburcht. Er blijft ook in de toekomst sprake van schraalgrasland en vochtig schraalgrasland. Blijvende borging van deze voedselrijke vochtige omgeving is voor de das zeker ook positief. Verder wordt een groot aantal hagen en fruitbomen geplaatst, die het gebied voor de das aantrekkelijker maken. Via de regels bij het bestemmingsplan en de bij deze regels behorende bijlage 1 (Landschapsontwerp Landgoed De Lage Lier) is dit ook geborgd. De initiatiefnemers hebben het voornemen om het gebied te blijven beweiden en bij het beheer van het gebied ook gebruik te (blijven) maken van de koeien van de nabijgelegen rundveehouderij. Zij hebben al afspraken gemaakt met de betrokken agrariër over de inzet van diens vee. b. Hiervan wordt met instemming kennis genomen. c. In de Quicksan Flora en Fauna (bijlage 4 bij de plantoelichting) wordt inderdaad als randvoorwaarde voor de uitvoering van het project de aanbeveling gedaan om het wandelpad op minimaal 100 meter van de aanwezige hoofdburcht van de das aan te leggen. Dit is nu blijkens de verbeelding niet het geval. Voorgesteld wordt daarom om de verbeelding en de tekening Landschapsontwerp Landgoed De Lage Lier (Bijlage 1 regels) zodanig aan te passen dat het wandelpad overal op minimaal 100 meter van de hoofdburcht is gesitueerd. d. Het vm. gemeenteperceel is door de initiatiefnemers aangekocht en zal volledig bij het landgoed worden betrokken en als natuur worden ingericht en beheerd. Ook hier zal beweiding plaatsvinden en zullen de koeien van het naastgelegen agrarisch bedrijf bij het beheer worden ingeschakeld. Binnen het gehele landgoed zal niet worden toegestaan dat honden los lopen. In een van de

			e. De aanleg van hagen langs de wandelpaden en aan de randen en van hidden hedges betekenen een ecologische verbetering. Het zou een vrijwel gesloten systeem moeten zijn, waarlangs de das zich kan bewegen. Aanplant van overstaanders en van fruitbomen zorgen nog voor extra aantrekkelijkheid. f. Duurzaamheid en borging van de te nemen maatregelen is belangrijk, evenals een handhaafbaar beheerplan. Tevens is de duur ervan (min. 25 jaar) belangrijk.	bijlagen van de anterieure overeenkomst zijn de voorwaarden voor openstelling en betreding van het landgoed opgenomen. Daarin is o.a. bepaald dat de paden in principe het gehele jaar zijn opengesteld voor wandelaars tussen zonsopgang en zonsondergang. Via bebording zal o.a. worden aangegeven dat honden verplicht moeten worden aangelijnd bij betreding van het landgoed. e. Inderdaad voorziet het landschapontwerp ook in de aanleg van hagen en struweel langs de randen en langs de paden, alsmede in de aanleg van zgn. hidden hedges en ha's. Deze doen ook dienst als veekering en zullen alleen om die reden al vrijwel gesloten moeten zijn. Daarmee zorgen ze ook voor extra beschutting voor de das bij het foerageren. Daarnaast voorzien de plannen Inderdaad ook in de aanplant van enkele solitaire bomen en van fruitbomen op een deel van het vm. gemeenteperceel. Daarmee zorgt de ontwikkeling voor vergroting van de aantrekkelijkheid voor de das. f. 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 en zorg voor elkaar. Ook wij vinden borging van de te nemen inrichtingsmaatregelen belangrijk. Allereerst moet in dit verband natuurlijk worden opgemerkt dat het merendeel van het landgoed via dit bestemmingsplan een natuurbestemming krijgt. Op grond van deze nieuwe bestemming is in de toekomst fieder gebruik, dat in strijd is met deze bestemming, in elk geval verboden. Daarnaast is een aantal werkzaamheden slechts toegestaan nadat daarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Via enkele zgn. voorwaardelijke verplichtingen is in de regels bij de bestemmingen "Natuur" en "Wonen-Landgoed" geborgd, dat de natuurlijke inrichting (conform het Landschapontwerp) daadwerkelijk binnen een bepaalde periode wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Op straffe van handhavingsmaatregelen op basis van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn eerder in de anterieure overeenkomst vergelijkbare afspraken gemaakt. De initiatiefnemers moeten op grond daarvan binnen 3 maanden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan een beheerplan ter goedkeuring voorleggen aan de gemeente. Vervolgens moeten zij ook binnen 6 maanden na inwerkingtreding een zgn. kwalitatieve verplichting via een notariële akte laten vastleggen, op grond waarvan zij zich o.a. verplichten om de terreinen niet anders in te richten, te beheren en in stand te houden dan overeenkomstig het goedgekeurde beheerplan en het bestemmingsplan. In feite blijven deze afspraken gelden, zolang ze niet door beide partijen gezamenlijk worden herroepen. g. Via de anterieure overeenkomst is geregeld dat binnen 4 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan moet worden begonnen met de inrichting van het natuurgebied. Overigens zijn de initiatiefnemers vooruitlopend daarop al enige tijd volop bezig met deze inrichting. Het in gebruik nemen van het woongebouw is pas mogelijk indien op dat moment tenminste 50% van de in te richten natuur is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, zo is in de regels bij het bestemmingsplan bepaald. Vervolgens is er in de regels en in de anterieure overeenkomst ook een termijn gesteld waarbinnen de gehele inrichting moet zijn voltooid. De initiatiefnemers zijn wel bereid om gehoor te geven aan het advies van reclamant. h. Het aanvragen van een ontheffing is aan de orde indien er sprake is van overtreding van de verbodsbepalingen, voortvloeiende uit de Flora- en faunawet. Blijkens de uitgevoerde natuurtoets is hiervan echter geen sprake. Als gevolg van de realisering van het woongebouw en de aanleg van de parkeerplaats in het groen worden geen nadelige effecten t.a.v. de beschermde flora en fauna voorzien. Daarbij geldt als randvoorwaarde dat verstoring van broedende vogels moet worden voorkomen door bomen en struiken buiten het broedseizoen te verwijderen, voor zover verwijdering nodig is. Uiteraard wordt hier rekening mee gehouden. Bij de aanleg van een wandelpad in de omgeving van de dassenburcht moet rekening
			g. Na goedkeuring van het bestemmingsplan moet er direct worden begonnen met de aanplant van hagen en fruitbomen, zodat deze functioneel zijn op het moment dat het landgoed gereed is.	
			h. Geadviseerd is om toch een ontheffing aan te vragen van de Flora- en faunawet, zodat duidelijk is wat de mitigerende en compenserende maatregelen zijn en een tijdsbesparing kan worden bereikt.	

3	Ch. de Groot	Begijnenhof 9	6584 CW Molenhoek	worden gehouden met de mogelijke verstoring daarvan. Om dit te voorkomen is een aantal randvoorwaarden opgenomen. Aan deze voorwaarden zal worden voldaan. Met verwijzing naar het hiervoor gestelde onder c zal het wandelpad op minimaal 100 meter van de hoofdburcht worden aangelegd. Daarnaast voorziet het plan ook in handhaving van de bestaande afrastering en het bestaande ondoordringbare bramenstruweel rond de burchtlocatie, alsmede in plukgewijze aanplant van wat extra struweel om de ontogankelijkheid te versterken en de burcht ook in de winter aan het zicht te onttrekken. Nu het gemeenteperceel ook is verworven en bij de landgoedontwikkeling wordt betrokken, wordt ook het talud aan de zuidzijde van de burcht beter ontogankelijk gemaakt. I.v.m. de verplichte openstelling voor het publiek zullen binnen het gehele landgoed wandelpaden worden aangelegd. Uitsluitend daar zullen (alleen) wandelaars van het gebied kunnen genieten. Binnen het gehele landgoed zal niet worden toegestaan dat honden los lopen. In een van de bijlagen van de anterieure overeenkomst zijn de voorwaarden voor openstelling en betreding van het landgoed opgenomen. Daarin is o.a. bepaald dat de paden in principe het gehele jaar zijn opengesteld voor wandelaars tussen zonsopgang en zonsondergang en dat betreding van het landgoed buiten de paden niet is toegestaan. Via bebording zal o.a. worden aangegeven dat honden verplicht moeten worden aangelijnd bij betreding van het landgoed, zo is opgenomen in de voorwaarden. De natuurtoets zegt daarnaast ook dat natuurmaatregelen zijn gepland, die de soortenrijkdom van flora en fauna binnen het gebied vergroten. Deze maatregelen hebben een positief effect, zonder dat verbodsbepalingen worden overtreden. Zoals reclamant zelf ook al aangeeft, zorgen een aantal maatregelen ook voor een ecologische verbetering. Daarbij noemt hij de aanleg van hagen en hiden hedges, alsmede de aanplant van overstaanders en fruitbomen. Maar er zijn nog veel meer mitigerende en compenserende maatregelen te noemen die worden uitgevoerd. Te denken valt daarbij aan de heideontwikkeling op de zuidhelling, de realisering van een vleermuisbunker cq. oeverwaluwand, omvorming van het bosbestand en de aanleg van een poel. Resumerend zijn wij van mening dat zolang voldaan wordt aan de in de natuurtoets opgenomen randvoorwaarden, hetgeen ook bij een nadere afweging naar onze mening het geval is, géén sprake is van overtreding van de verbodsbepalingen o.g.v. de Flora- en faunawet en dat om die reden ook geen ontheffing behoeft te worden aangevraagd. Conclusie: de zienswijze is deels (v.w.b. punt c) gegrond en voor het overige ongegrond cq. niet relevant in het kader van de regeling in het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt daarom om de verbeelding en de tekening Landschapsontwerp Landgoed De Lage Lier (Bijlage 1 regels) zodanig aan te passen dat het wandelpad overal op minimaal 100 meter van de hoofdburcht is gesitueerd. Uiteraard kunnen zienswijzen alleen betrekking hebben op het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijze richt zich vooral op het uiterlijk van de bebouwing en de inpassing in de omgeving, waarbij reclamant zich baseert op de impressies die zichtbaar zijn bij opening van de link "Vertelling Landgoed De Lage Lier" op de eigen website van het landgoed. Een aantal van deze impressies van de architect is ook opgenomen in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan. De LKM Commissie heeft eerder al op 1 juli 2012 positief geadviseerd over het landgoedinitiatief. Op basis van de module "nieuwe landgoederen" uit het LKM, 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 4 extra wooneenheden gerealiseerd worden (één per 2,5 ha. extra natuur), dus 8 in totaal. De initiatiefnemers kiezen er voor om deze 8 wooneenheden in één woongebouw te realiseren. De module "nieuwe landgoederen" schrijft ook voor dat de binnen een landgoed te realiseren wooneenheden mogen worden gerealiseerd in een gebouw van allure of in een samenhangend ensemble. 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
				Reclamant heeft zich voor zijn zienswijze, die vooral gericht is tegen het uiterlijk aanzien van de bebouwing vooral gebaseerd op de eigen website van de Stichting (link "Vertelling Landgoed De Lage Lier"). Hij vindt dat er een enorm breed stuk laagbouw wordt neergezet met daarop een aantal moderne blokkendozen. Hij acht deze blikvanger (ver)storend en bestempelt deze bouwplannen als een rampzalige visuele aantasting van het natuurgebied. De bebouwing zou een speelsere indruk moeten geven en een wat rustieker uiterlijk moeten hebben. Voor alle duidelijkheid geeft hij aan dat hij in principe positief staat t.o.v. het initiatief. De consequentie van een initiatief voor een

			landgoed is helaas dat er ook bebouwing komt. Maar deze zou moeten harmoniseren met het landschap en dat is nu niet het geval. Verder zet hij vraagtekens bij de interpretatie van de ledenraadpleging binnen de Vereniging Bos en Kuil. Hij oppert enkele andere wijzen van raadpleging van de leden, die beter zouden zijn geweest.	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. In het advies wordt o.a. aangegeven dat er ruimschoots aandacht is besteed aan een goede verwerking tussen gebouw en landschap en beleving van het landgoed. Daarnaast is ook het ontwerp van het gebouw zelf 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 dan ook 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, zo wordt geschreven. Alle 3 hiervoor genoemde adviezen zijn als bijlage bij de toelichting van het ontwerpplan gevoegd. Wij kunnen ons vinden in deze adviezen. De commissie en wij delen duidelijk niet de visie van reclamant t.a.v. de inpassing van het gebouw in het landschap en t.a.v. het uiterlijk aanzien van de bebouwing. Verder staat de ledenraadpleging binnen de Vereniging Bos en Kuil over dit landgoedplan formeel volkomen los van de besluitvorming over het (voor)ontwerp bestemmingsplan. Deze consultatie was, naar wij begrijpen, vooral bedoeld om te peilen of de leden wensten dat het bestuur van de Vereniging, dat eerder immers nog een inspraakreactie had ingezonden tegen het voorontwerp, zich tegen deze plannen zou blijven verzetten. Het is dan wel prettig te vernemen dat een flinke meerderheid van de aanwezige leden daar kennelijk niet voor voelde en dat er dus een aanzienlijk maatschappelijk draagvlak is voor deze plannen.
4	Mw. M.Vroljik	Heumensebaan 39	6584 CM Molenhoek	Reclamant is sowieso niet erg gelukkig met de landgoedontwikkeling, maar is pas echt geschrokken van het idee om de gebouwen spierwit uit te voeren. Zij pleit er voor om de bebouwing in zachtere, aangepaste (natuur)kleuren uit te voeren, waardoor ze meer in het landschap opgaan. Conclusie: de zienswijze is ongegrond Regels m.b.t. materiaalgebruik en kleurstelling worden, behoudens in zeer bijzondere omstandigheden (beschermd dorpsgezicht; monument) niet opgenomen in een bestemmingsplan. Zoals hiervoor aangegeven, is 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 dan ook 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, zo wordt geschreven. Uitgangspunt voor de architectuur is "kwaliteit uit eenvoud". Dit vertaalt zich in een rustige sfeer en toepassing van een beperkt aantal materialen. Het bezoeken van een aantal inspiratiebronnen heeft geleid tot de keuze voor beton, metselwerk en veel glas in de onderste laag en witte opbouwen in stuc- of metselwerk. Vervolgens is ook het landschapsplan, inclusief de interactie met het gebouw, door de LKM Commissie positief beoordeeld. Wij onderschrijven dit advies. Nadat het bouwplan definitief is uitgewerkt en een aanvraag omgevingsvergunning voor de woonbebouwing is ingediend, vindt de officiële welstandstoets plaats. Het genoemde advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, dat als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd, voorziet op dit punt overigens geen problemen. Conclusie: de zienswijze is ongegrond a. Als basisidee hanteert de Provincie Limburg in de module "nieuwe landgoederen" de realisering van 10 ha. nieuw groen, waarbinnen dan 4 wooneenheden mogelijk zijn in een gebouw van allure of in een samenhangend ensemble. Bij bestaande bebouwing kan, als variant en als basisafpraak, worden volstaan met de aanleg van 5 ha. nieuw groen. 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.
5	R.Deising	Mozartstraat 23	6584 BA Molenhoek	a. Reclamant kan zich niet vinden in de gebruikte motivatie. In de Structuurvisie staat dat de richtlijnen van de module nieuwe landgoederen worden toegepast. Op grond daarvan mochten de bewoners van Molenhoek uitgaan van een zeer bescheiden bebouwingmogelijkheid. Betrokkene ziet geen verschil qua inrichting en gebruik van de open ruimte met de huidige situatie en vindt

			het om die reden te ver gaan dat 8 woningen moeten worden geaccepteerd.	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 uitgangspunten van de Structuurvisie zijn dus bij dit initiatief wel degelijk gevolgd. Wij staan dan ook 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.) . Wij, maar ook de provincie kunnen ons heel goed in deze interpretatie vinden. Dat de inrichting en het gebruik van het terrein van de vm. skibaan wijzigt is derhalve evident. Voor het overige gebied geldt dit op het eerste gezicht wellicht in mindere mate. Maar bedacht moet worden dat hier nu nog steeds een agrarische bestemming geldt, ook al oogt het gebied landschappelijk al erg fraai. Juist omdat er in het verleden een dreiging bestond, en zonder planologische aanpassing nog steeds bestaat, dat dit gebied zou worden aangetast, zijn er o.a. op initiatief van de Vereniging Bos en Kuil door de gemeenteraad meermaals voorbereidingsbesluiten genomen, met het doel om de aanwezige waarden voorlopig te beschermen. Dit vooruitlopend op een beoogde wijziging van de bestemming, die de aanwezige waarden beter zou beschermen. Door deze landgoedontwikkeling worden de aanwezige natuur- en landschapswaarden nog eens versterkt en uitgebreid op basis van het hiervoor ontwikkelde Landschapsontwerp, dat bij het bestemmingsplan is gevoegd. Bovendien krijgt het merendeel van het plangebied juist door deze ontwikkeling een natuurbestemming, waardoor ook nog eens is verzekerd dat de eenmaal aanwezige en ingerichte natuur ook blijvend als zodanig in stand blijft. M.a.w. het verschil qua inrichting en gebruik tussen de huidige en nieuwe situatie mag misschieten, buiten de skibaan, feitelijk gering lijken, maar is in planologische zin aanzienlijk. b. 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 4 extra wooneenheden gerealiseerd worden, dus 8 in totaal. De door de gemeente aan de initiatiefnemers verkochte gemeenteground maakte Inderdaad een 8-wooneenheid mogelijk. De LKM Commissie heeft enkele malen uitdrukkelijk geadviseerd om deze 2,5 ha. bij de landgoedontwikkeling te betrekken, vooral ook ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landgoed en i.v.m. het behoud van de eenheid in het gebied. Het gaat ook bij dit perceel om een agrarisch bestemd perceel, dat niet kan worden aangemerkt als openbare ruimte. c. De module "nieuwe landgoederen" schrijft voor dat de binnen een landgoed te realiseren wooneenheden mogen worden gerealiseerd in een gebouw van allure of in een samenhangend ensemble. Het gebouw mag dus best in het oog springen. Of er sprake is van een gebouw met voldoende kwaliteit, als onderdeel van de totale kwaliteitsbijdrage, door of het initiatief leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, wordt beoordeeld door de onafhankelijke LKM commissie. 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. In het advies wordt o.a. aangegeven dat er ruimschoots aandacht is besteed aan een goede verweving tussen gebouw en landschap en beleving van het landgoed. 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
			b. De berekening van het aantal woningen is onjuist. De structuurvisie geeft aan dat 4 wooneenheden per 10 ha. zijn toegestaan. De gemeente speelt een dubieuze rol door 2,5 ha. openbare ruimte te verkopen om een wooneenheid extra te kunnen realiseren.	
			c. Niet onderbouwd is of de beoogde bouwlocatie de beste locatie is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt, ook al is de LKM-commissie enthousiast over het bouwplan. De landgoedbebouwing moet de "parel" zijn in een landschappelijk fraaie omgeving. Nu is het gebouw gesitueerd in een uithoek en grenzend aan open weide. Het manifesteert zich voor de wandelaar als een muur van 4 meter hoog en ruim 100 meter breed.	

				d. Na het verdwijnen van de skibaan heeft de flora en fauna zich ongestoord kunnen ontwikkelen. Uit de quick scan blijkt dat de flora en fauna die verdwijnt als de bouw doorgaat geen negatieve gevolgen heeft. Reclamant is van mening dat een quick scan onvoldoende is. Ook is onduidelijk waarom welke bomen en struiken gerooid moeten worden. e. Voor de bewoners van Molenhoek is de huidige natuur goed genoeg. Vervanging door nieuwe natuur is overbodig. Het weghalen van het hekwerk laat spontaan paden ontstaan en ook een vijver, vleermuiskeider en fruitbomen kunnen ook zonder de geplande bebouwing gerealiseerd worden. Onduidelijk is wat er gebeurt als achteraf blijkt dat de gestelde doelen niet realiseerbaar zijn of als er onenigheid ontstaat tussen de participanten. Een gemeentelijke sanctie ontbreekt als niet wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.	invulling aan het verschijnsel nieuw landgoed en heeft een voorbeeldwerking voor soortgelijke vraagstukken, zo vermeldt het advies. Wij kunnen ons vinden in deze adviezen en de daarin opgenomen overwegingen. In de plantoelichting (par. 3.2) is overigens ook de stedenbouwkundige inpassing van de bebouwing gemotiveerd. d. Nadat de initiatiefnemers de percelen t.b.v. het landgoed van de voormalige eigenaar hadden gekocht en de exploitant van de skibaan, die een gedeelte had gehuurd, was vertrokken, hebben de initiatiefnemers zelf de skibaan met toebehoren ontmanteld. Daarbij hebben zij al een voorschot genomen op de in het kader van het landgoedplan beoogde ontwikkeling door ter plaatse een start te maken met de aanleg en ontwikkeling van nieuwe natuur. In het rapport "Natuurtoets De Lage Lier te Molenhoek" door Bureau Vaardenburg wordt geconcludeerd dat met het realiseren van de woonunits en parkeerplaats geen effecten t.a.v. de beschermde flora en fauna worden voorzien. Verder is vermeld dat er ter plaatse van de beoogde bebouwing wilgen en grove den worden gekapt en dat er verder selectieve kap plaatsvindt in het hellingbos t.b.v. de omvorming naar broedende soorten. Bij de rooiwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met broedende vogels, zo zegt het rapport. De Natuurtoets is, zoals de toelichting ook verduidelijkt, uitgevoerd als vervolg op het eerder in het kader van het bestemmingsplan "Het Lierdal" uitgevoerde onderzoek. Niet valt in te zien om welke reden de rapportage ontoereikend zou zijn. e. Reclamant ziet over het hoofd dat ingrepen in het gebied alleen kunnen plaatsvinden met goedvinden van de eigenaren. Het is nu geen openbaar gebied. Gezien de huidige bestemming zijn sommige van de genoemde ingrepen ook niet zondermeer mogelijk. De initiatiefnemers beogen juist de bestaande waarden te versterken en de soortenrijkdom van flora en fauna d.m.v. natuurmaatregelen te vergroten en deze vervolgens definitief te borgen en te beschermen. Door de medewerking van de eigenaar, die door acceptatie van de natuurbestemming ook instemt met een afwaardering van de waarde van de grond, kan een groot deel van dit gebied blijvend worden ingericht als openbaar toegankelijk natuurgebied. Met de initiatiefnemers, verenigd in Stichting Landgoed De Lage Lier, is een overeenkomst gesloten waarin de afspraken t.a.v. de ontwikkeling, het beheer en het behoud van de natuur vastliggen. Deze overeenkomst kent ook boetebepalingen alsmede de verplichting om zeker te stellen dat de rechten en plichten uit de overeenkomst door een evt. nieuwe eigenaar worden nagekomen. De ontwikkeling van nieuwe natuur is daarnaast via een zgn. voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de ingebruikname van de woonfunctie, terwijl via een soortgelijke bepaling, gekoppeld aan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, een termijn is bepaald waarbinnen de nieuwe natuur moet zijn ingericht. Als hieraan vervolgens niet wordt voldaan, dan kan bestuursrechtelijk handhavend worden opgetreden tegen een ieder die hiermee in strijd handelt.
6	Natuur- en milieugroep Animo	p/a Lindeboom 26	6585 BR Mook	e. Voor de bewoners van Molenhoek is de huidige natuur goed genoeg. Vervanging door nieuwe natuur is overbodig. Het weghalen van het hekwerk laat spontaan paden ontstaan en ook een vijver, vleermuiskeider en fruitbomen kunnen ook zonder de geplande bebouwing gerealiseerd worden. Onduidelijk is wat er gebeurt als achteraf blijkt dat de gestelde doelen niet realiseerbaar zijn of als er onenigheid ontstaat tussen de participanten. Een gemeentelijke sanctie ontbreekt als niet wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.	Conclusie: de zienswijze is ongegrond. a. Er zijn uiteraard nog geen vergunde bouw mogelijkheden. Onderhavig bestemmingsplan is juist bedoeld om t.z.t. de benodigde vergunningen te kunnen verlenen. In het bestemmingsplan staat vermeld dat de gemeente in de Structuurvisie Het Lierdal aan het Limburgs Kwaliteitsmenu een eigen invulling heeft gegeven. T.a.v. de module Nieuwe Landgoederen zegt de Structuurvisie uitdrukkelijk dat de gemeente de richtlijnen uit deze module toepast, waarbij maatwerk indien nodig zowel t.a.v. het aantal wooneenheden als t.a.v. het aantal ha.'s groen ook nog mogelijk is (blz. 24 Structuurvisie). In de tabel op dezelfde bladzijde zijn deze richtlijnen bij zowel nieuwe bebouwing als bij bestaande bebouwing ook met zoveel woorden genoemd. De uitgangspunten van de Structuurvisie zijn dus bij dit bestemmingsplan betrokken. Wij kunnen ons vinden in de overwegingen van de LKM-commissie om t.a.v. dit initiatief de richtlijnen voor bestaande bebouwing van toepassing te achten. Dit geleet op deels aanwezige sportbestemming, waarop ook feitelijk al allerlei bebouwing en verharding/afdekking

			b. De woningen in het landhuis dienen aaneengekoppeld te zijn en dit is door de overkoepelende dakconstructie niet het geval. Er zijn 8 wooneenheden gepland onder een dak van 4600 m² (ruim 100 x 40 meter). Hieronder kan ook een woonwijk van 20 woningen passen. Ook is sprake van bijgebouwen, zoals een Bed & Breakfast voorziening. De constructie met het verbindende dak is strijdig met de opzet van het Limburgs Kwaliteitsmenu, dat aangeeft dat de bebouwing compact moet worden gehouden. Het gebouw is daardoor onevenredig groot en doet afbreuk aan het landschap. c. Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) staat 6 wooneenheden toe bij 15 ha. nieuwe natuur. B&W denken echter 8 wooneenheden te kunnen vergunnen, omdat t.p.v. de skibaan ooit een blokhutje van zo'n 50 m² stond, waarin een kantine was gevestigd. Vergeeten wordt dat de regeling voor bestaande bebouwing in het LKM bedoeld is voor het realiseren van wooneenheden binnen een bestaand bouwwerk, een stal bijvoorbeeld. Het nieuwe gebouw mag na realisering van de wooneenheden niet aanmerkelijk groter zijn dan het oorspronkelijke gebouw, aldus het LKM. Aan deze regel wordt zeker niet voldaan. Vier van de acht woningen, dus 2300 m² dakoppervlakte, zijn toe te schrijven aan het voormalig blokhutje. Dit is buiten proporties. d. Het oppervlak van 15 ha. nieuwe natuur wordt niet gehaald. Het totale plangebied beslaat 14,5 ha. Woongebouw en tuinen bestaan ook nog eens 1 ha., zodat slechts 13,5 ha natuur wordt gerealiseerd.
			b. Niet duidelijk is waarop reclamant baseert dat de woningen aaneengekoppeld dienen te zijn. Nog afgezien van het feit dat dit volgens ons wel degelijk het geval is – er is sprake van één gebouw- spreekt de module “nieuwe landgoederen” over wooneenheden in een gebouw van allure of in een samenhangend ensemble. M.a.w. een aantal vrijstaande woningen zou in principe ook mogelijk zijn. Er zijn in het LKM beleid of de Structuurvisie geen randvoorwaarden gesteld t.a.v. het volume en/of de omvang van de wooneenheden of het woongebouw. Leidend is dat er sprake is van voldoende ruimtelijke kwaliteit en daarover heeft de LKM commissie duidelijk positief geadviseerd. c. In het bestemmingsplan staat vermeld dat de gemeente in de Structuurvisie Het Lierdal aan het Limburgs Kwaliteitsmenu een eigen invulling heeft gegeven. T.a.v. de module Nieuwe Landgoederen zegt de Structuurvisie uitdrukkelijk dat de gemeente de richtlijnen uit deze module toepast, waarbij maatwerk indien nodig zowel t.a.v. het aantal wooneenheden als t.a.v. het aantal ha.'s groen ook nog mogelijk is (blz. 24 Structuurvisie). In de tabel op dezelfde bladzijde zijn deze richtlijnen bij zowel nieuwe bebouwing als bij bestaande bebouwing ook met zoveel woorden genoemd. De uitgangspunten van de Structuurvisie zijn dus bij dit bestemmingsplan betrokken. Wij kunnen ons vinden in de overwegingen van de LKM-commissie om t.a.v. dit initiatief de richtlijnen voor bestaande bebouwing van toepassing te achten. Dit geleet op de deels aanwezige 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.). Er stond weliswaar een relatief klein gebouw (overigens duidelijk groter dan 50 m²), maar er mocht (en mag) ruim 350 m² bebouwing worden opgericht. Daarnaast waren nog allerlei ontstierende bouwwerken en matten e.d. aanwezig. Bij bestaande bebouwing kan, als variant en als basisafpraak, 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 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. d. De initiatiefnemers zijn eigenaar van 15.10.90 ha. grond, inclusief de 2,67 ha. die recent van de gemeente is gekocht. Het plangebied is dus groter dan 14,5 ha. Bebouwing en natuur binnen een landgoed zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De begrenzing van de woonbestemming is weliswaar vrij strak en in rechte lijnen getekend, maar uit de tekening van het landschapontwerp blijkt al dat natuur en tuinzone geleidelijk in elkaar overgaan. Binnen de woonbestemming worden ook diverse natuurlijke elementen aangelegd (o.a. zgn. haha's, boomgroepen en struiken). De aanleg hiervan is ook via een voorwaardelijke verplichting geborgd. De veeoosters liggen vrijwel bij de wand van het gebouw en de openbaar toegankelijke paden lopen nota bene door het gebouw heen. Wij achten om die reden in navolging van de LKM Commissie de natuurontwikkeling ruim voldoende. Bij de te

			e. Er wordt voorbij gegaan aan het landelijk beleid dat wonen in het buitengebied niet goedkoper mag worden dan in de bebouwde kom. Reclamant concludeert op basis van aannames dat de initiatiefnemers elk € 125.000,- betaald moeten hebben en hiervoor een bouwvlak van 575 m2 terug krijgen. Binnen de bebouwde kom betaal je hier veel meer voor. Daarmee is ook het argument dat 8 wooneenheden nodig zijn om het landgoed te bekostigen weerlegd. Gevraagd wordt om geen medewerking te verlenen aan het bestemmingsplan.	ontwikkelen nieuwe natuur zijn de te bereiken kwaliteiten belangrijker dan de exacte oppervlakte, aldus de module. e. De achterliggende gedachte bij o.a. het LKM beleid is inderdaad dat bouwen in het buitengebied niet goedkoper, dus aantrekkelijker, mag zijn dan bouwen binnen de kern. Wij wensen niet in te gaan op de suggesties van reclamant t.a.v. de hoogte van de door de initiatiefnemers betaalde aankooprijks van de gronden. Maar er wordt wel een erg versimpelde voorstelling van zaken gegeven. Alvorens evt. tot bouwen kan worden overgegaan moeten nl. nog veel meer andere kosten gemaakt worden door de initiatiefnemers (onderzoeken, aanleg infrastructuur (onder- en bovengronds), bodemverbetering t.p.v. woonfunctie, exploitatiekosten, planontwikkeling etc.). Daarnaast natuurlijk nog de kosten voor Verwijdering van de skibaan c.a., inrichting, beheer en behoud van de nieuwe natuur en niet te vergeten de afwaardering van de waarde van de grond als gevolg van de wijziging van de agrarische bestemming naar natuur. Als gevolg hiervan zijn de bouwkosten o.i. zeker vergelijkbaar met die in een gemiddelde kern.
7	C.M.Kreulen	Stationsstraat 79	6584 AT Molenhoek	Conclusie: de zienswijze is ongegrond De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is op dinsdag 7 juli 2015 gepubliceerd in de Staatscourant en de rubriek 'Ter Sprake van het huis-aan-huisblad Maasdrighoek'. Tevens is het digitaal via de website bekend gemaakt. In de publicatie is vermeld dat het ontwerp bestemmingsplan met ingang van donderdag 9 juli 2015 gedurende zes weken ter inzage ligt en dat een ieder binnen die termijn zienswijzen kan indienen. De laatste dag van de zienswijzentermijn was derhalve 19 augustus 2015. De zienswijze is niet per post verzonden, maar kennelijk in de brievenbus van het gemeentekantoor gedeponeerd. Op de zienswijze is de datum 20 augustus 2015 gestempeld. Daarom is, volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, artikel 6:9, tweede lid, van de Awb, niet van toepassing. Eveneens volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (o.a. zeer recente uitspraak d.d. 19 augustus 2015, 201410256/1/A1) is het, indien een zienswijze in de brievenbus van het bestuursorgaan is gedeponeerd en het geschrift blijkt het door het bestuursorgaan daarop geplaatste stempel van ontvangst na het einde van de termijn is ontvangen, aan de indiener om aannemelijk te maken dat het geschrift eerder dan het stempel aangeeft door de geadresseerde is ontvangen. Er zijn ook geen motieven om aan te nemen dat er sprake is van verschoonbare termijnoverschrijding. De zienswijze moet daarom geacht worden na afloop van de wettelijke zienswijzentermijn door de raad te zijn ontvangen en moet daarom niet ontvankelijk worden verklaard. Ambtshalve wordt hierna wel kort ingegaan op de door reclamant aangevoerde argumenten. a. Voor de aanleg van een ontsluitingsweg naar Groesbeek bestaat inderdaad in het geheel geen draagvlak. En daarnaast heeft het college in augustus 2014 besloten om vooruitlopend op de nieuwe Woonvisie niet mee te werken aan nieuwe initiatieven voor woningbouw. Dit initiatief liep toen al en valt hier dus niet onder. Reclamant ziet over het hoofd dat bij het wijzigen van een bestemming ook de belangen van de eigenaar moeten worden meegewogen. Het betreft geen gemeentegrond, maar particulier eigendom. Wijzigingen van een bestemming kunnen evt. leiden tot planschade, welke v.r.v. de gemeente komt. Bovendien heeft de eigenaar een concreet verzoek gedaan om hier een landgoed te mogen realiseren en het is nu aan de gemeente om dit verzoek te beoordelen. Wij staan positief t.o.v. dit verzoek. De initiatiefnemers beogen juist de bestaande waarden te versterken en de soortenrijkdom van flora en fauna d.m.v. natuurmaatregelen te vergroten en deze vervolgens definitief te borgen en te beschermen. Door de medewerking van de eigenaar, die door acceptatie van de natuurbestemming ook instemt met een afwaardering van de waarde van de grond, kan een groot deel van dit gebied blijvend worden ingericht als openbaar toegankelijk natuurgebied, grotendeels met een open karakter én met a. De gemeente heeft zich indertijd uitgesproken tegen medewerking aan een ontsluitingsweg door de Kuil en heeft daarnaast recent gekozen voor inbreiding boven uitbreiding. Dit zou betekenen dat de Kuil groen zou blijven en het zou consequent zijn als dit in het bestemmingsplan was vastgelegd, nu ook de skibaan is verdwenen. Hier zou een prima overgangsgebied tussen Molenhoek en het bos gerealiseerd kunnen worden, als onderdeel van de verbindingzone naar de Maas, met een vergezicht. Ook uitbreiding van de struinpaden zou via de Vereniging Bos en Kuil mogelijk zijn. Het behoud van de groene ruimte appelleert ook

				aan de zorgen die vanuit verschillende standsorganisaties worden geuit t.a.v. het verkleinen van het areaal weidegrond. Een groene Kuil biedt ook een ruimere mogelijkheid aan de lokale agrariër om koeien in de wei te laten grazen en daarnaast kuilgras te kunnen oogsten. b. Als wordt gekozen voor een landgoed om de groene buffer in stand te houden, mist reclamant de aandacht voor de groene ruimte. In de nota "Regels voor ruimte" wordt onder een landgoed verstaan een openbaar toegankelijk boscomplex van min. 5 ha. met daarin een woongebouw met max. 2 á 3 wooneenheden. Het aantal van 8 wooneenheden is veel groter en zeker ook een uitbreiding t.o.v. het volume van het clubhuis bij de skibaan. Aan de Maldense zijde worden door het grote volume en de locatie zichtlijnen onderbroken. Een van de argumenten is dat er in de toekomst dassen in een burcht zullen leven, als een landgoed wordt gerealiseerd. Het is de vraag of dit met een woongebouw op korte afstand realistisch is. Gevraagd wordt om in te gaan op het ontbreken van beleid bij de gemeente t.a.v. een volledig groen bestemmingsplan voor de Kuil. Daarnaast wordt gezocht het bebouwingsvolume te verkleinen en de bebouwing onderaan het fietspad te realiseren.	vergezichten. Bij het beheer van het eenmaal ingerichte gebied wordt de nabij wonende agrariër uitdrukkelijk ingeschakeld. Hij zal hier een aantal van zijn koeien laten grazen, afgestemd uiteraard op de draagkracht van dit gebied als natuurgebied. b. Voor zover kan worden nagegaan citeert reclamant uit een nota die indertijd is opgesteld door en voor de provincie Zuid Holland. Nog afgezien van het feit dat dit beleid uiteraard in Limburg niet van toepassing is, is deze nota inmiddels ook vervangen door nieuwe beleid. Op basis van de variant voor bestaande bebouwing mogen er bij 5 ha. nieuwe natuur wooneenheden worden gerealiseerd. Vanwege de extra te realiseren ha. 's nieuwe natuur mogen er conform de provinciale (Limburgse) regeling 4 extra wooneenheden gerealiseerd worden, dus 8 in totaal. Er zijn vooraf geen randvoorwaarden gesteld aan de omvang van de bebouwing. De te bereiken kwaliteit is immers leidend en daarover adviseert de ter zake bevoegde LKM commissie zondermeer positief. Wij kunnen ons vinden in dit advies. Wandellend vanuit de Maldense zijde zal het gebouw inderdaad goed zichtbaar zijn, maar landgoedbebouwing mag ook best in het oog springen. Het hoeft niet te worden weggestopt. Volgens de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap geeft het bouwplan op eigentijdse, creatieve en zorgvuldige wijze invulling aan het verschijnsel nieuw landgoed en heeft het een voorbeeldwerking voor soortgelijke vraagstukken. Bovendien zullen de zichtlijnen vanuit de 3 andere zijden door de relatief geringe hoogte van de bebouwing wel degelijk aanwezig blijven. Het is niet zo dat er in de toekomst dassen zullen verblijven in een burcht als het landgoed eenmaal is gerealiseerd. Maar deze dassen leven al in een in de nabijheid aanwezige burcht. Door een aantal maatregelen in acht te nemen en door de nieuwe inrichting van het gebied wordt het leef- en foeragegebied van de das verbeterd en vergroot. Conclusie: de zienswijze is niet ontvankelijk
8	C. Kwaaitaal	Ringbaan 58	6594 BC Molenhoek	a. Het bouwplan bevindt zich ook in het	De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is op dinsdag 7 juli 2015 gepubliceerd in de Staatscourant en de rubriek Ter Sprake van het huis-aan-huisblad Maasdriehoek. Tevens is het digitaal via de website bekend gemaakt. In de publicatie is vermeld dat het ontwerp bestemmingsplan met ingang van donderdag 9 juli 2015 gedurende zes weken ter inzage ligt en dat een ieder binnen die termijn zienswijzen kan indienen. De laatste dag van de zienswijzentermijn was derhalve 19 augustus 2015. De zienswijze is niet per post verzonden, maar kennelijk in de brievenbus van het gemeentekantoor gedeponeerd. Op de zienswijze is de datum 20 augustus 2015 gestempeld. Daarom is, volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, artikel 6:9, tweede lid, van de Awb, niet van toepassing. Eveneens volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (o.a. zeer recente uitspraak d.d. 19 augustus 2015, 201410256/1/A1) is het, indien een zienswijze in de brievenbus van het bestuursorgaan is gedeponeerd en het geschrift blijkt het door het bestuursorgaan daarop geplaatste stempel van ontvangst ná het einde van de termijn is ontvangen, aan de indiener om aannemelijk te maken dat het geschrift eerder dan het stempel aangeeft door de geadresseerde is ontvangen. Er zijn ook geen motieven om aan te nemen dat er sprake is van verschoonbare termijnoverschrijding. De zienswijze moet daarom geacht worden na afloop van de wettelijke zienswijzentermijn door de raad te zijn ontvangen en moet daarom niet ontvankelijk worden verklaard. Ambtshalve wordt hierna wel kort ingegaan op de door reclamant aangevoerde argumenten. a. Overtreding van de verbodsbepalingen, voortvloeiende uit de Flora- en faunawet, is aan de

	leefgebied van de das. In de Natuurtoets van Bureau Waardenburg staat dat als er bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met de in de Natuurtoets genoemde maatregelen overtreding van de verbodsbepalingen wordt voorkomen. Reclamant vraagt wie de uitvoering controleert en welke sanctie er bestaat t.a.v. het niet naleven van de maatregelen. Het landgoedplan moet z.i. ook getoetst worden door het Ministerie van Economische Zaken of het niet in strijd is met de Flora- en faunawet.	orde indien niet wordt voldaan aan de in de Natuurtoets opgenomen randvoorwaarden bij het uitvoeren van de werkzaamheden. Hiervan zal geen sprake zijn. Bij de aanleg van een wandelpad in de omgeving van de dassenburcht moet rekening worden gehouden met de mogelijke verstoring daarvan. Om dit te voorkomen is een aantal randvoorwaarden opgenomen. Aan deze voorwaarden zal worden voldaan. Met verwijzing naar het hiervoor gestelde onder 2c zal het wandelpad op minimaal 100 meter van de hoofdburcht worden aangelegd. Daarnaast voorziet het plan ook in handhaving van de bestaande afrastering en het bestaande ondoordringbare bramenstruweel rond de burchtlocatie, alsmede in plukgewijze aanplant van wat extra struweel om de ontoegankelijkheid te versterken en de burcht ook in de winter aan het zicht te onttrekken. Nu het gemeenteperceel ook is verworven en bij de landgoedontwikkeling wordt betrokken, wordt ook het talud aan de zuidzijde van de burcht beter ontoegankelijk gemaakt. De natuurtoets zegt daarnaast ook dat natuurmaatregelen zijn gepland, die de soortenrijkdom van flora en fauna binnen het gebied vergroten. Deze maatregelen hebben een positief effect, ook voor de das, zonder dat verbodsbepalingen worden overtreden. Er zijn verschillende instanties die de Flora- en faunawet handhaven. Dienst Regelingen (DR) handhaaft de Flora- en faunawet vanuit het bestuursrecht. Zij handhaven niet vanuit het strafrecht. Daarvoor zijn de politie en de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (NVWA) bevoegd. Ten slotte zijn er in Nederland zo'n 1.000 'groene' Bijzondere Opsporings Ambtenaren (BOA's). Zij kunnen verbaliserend optreden in het buitengebied. Wie een mogelijke overtreding van de verbodsbepalingen ziet kan dit melden bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
	b. Het Landgoed de Lage Lier voldoet niet aan de doelstelling van de module voor nieuwe landgoederen, waarbij reclamant verwijst naar blz. 44 van het LKM (hoofdstuk 6.4 Nieuwe landgoederen). Z.i. heeft het betreffende gebied al een hoge landschappelijke – en natuurwaarde en kenmerkt het zich als groen. De hoeveelheid rood (bebouwing) blijft niet beperkt, maar wordt opgetrokken tot het maximale. Reclamant wenst antwoord op de vraag of de kwaliteitsverbetering, die de initiatiefnemers voorstaan, opweegt tegen de realisering van een landgoed met 8 wooneenheden.	b. Naar onze mening voldoet de landgoedontwikkeling volledig aan de doelstelling van de module nieuwe landgoederen cq. aan de structuurvisie. Als basisidee hanteert de Provincie Limburg in de module "nieuwe landgoederen" de realisering van 10 ha. nieuw groen, waarbinnen dan 4 wooneenheden mogelijk zijn in een gebouw van allure of in een samenhangend ensemble. Bij bestaande bebouwing kan, als variant en als basisafpraak, worden volstaan met de aanleg van 5 ha. nieuw groen. 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 zowel t.a.v. het aantal woningen als t.a.v. de hoeveelheid groen 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 uitgangspunten van de Structuurvisie zijn dus bij dit initiatief wel degelijk gevolgd. Wij staan dan ook 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.). Wij, maar ook de provincie kunnen ons heel goed in deze interpretatie vinden. Dat de inrichting en het gebruik van het terrein van de vm. skibaan wijzigt en vanuit landschap en natuur bezien aan kwaliteit wint, is derhalve evident. Voor het overige gebied geldt op dit moment steeds een agrarische bestemming, ook al oogt het gebied landschappelijk al erg fraai. Juist omdat er in het verleden een dreiging bestond, en zonder planologische aanpassing nog steeds bestaat, dat dit gebied zou worden aangetast, zijn er o.a. op initiatief van de Vereniging Bos en Kuil door de gemeenteraad meermaals voorbereidingsbesluiten genomen, met het doel om de aanwezige waarden voorlopig te beschermen. Dit vooruitlopend op een beoogde wijziging van de bestemming, die de aanwezige waarden beter zou beschermen.

			c. Het aantal woningen moet volgens reclamant tot 7 beperkt blijven. Het advies van de LKM commissie om 2,5 ha. gemeenteground bij het landgoedplan te betrekken is in strijd met de beleidsregel dat het rood beperkt dient te zijn. Op basis van een citaat uit het LKM advies van 27 januari 2015 concludeert reclamant dat de LKM commissie zich heeft laten leiden door de wens van de initiatiefnemers om zo veel mogelijk woningen te realiseren. Reclamant wenst daarom een hernieuwde beoordeling door een andere commissie om duidelijkheid te scheppen over het aantal toegestane wooneenheden. Het aantal woning mag ook niet toenemen als de initiatiefnemers meer percelen grond verwerven.	Door deze landgoedontwikkeling worden de aanwezige natuur- en landschapswaarden nog eens versterkt en uitgebreid op basis van het hiervoor ontwikkelde Landschapsontwerp, dat bij het bestemmingsplan is gevoegd. Bovendien krijgt het merendeel van het plangebied juist door deze ontwikkeling pas een natuurbestemming, waardoor ook nog eens is verzekerd dat de eenmaal aanwezige en ingerichte natuur ook blijvend als zodanig in stand blijft. Of het initiatief leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, m.a.w. of de bebouwing op zichzelf voldoende kwaliteit heeft en of de beoogde inrichting en natuurontwikkeling leidt tot voldoende kwaliteitsverbetering in relatie tot de op te richten bebouwing wordt volgens het LKM beleid beoordeeld door de onafhankelijke LKM commissie. Deze commissie heeft positief geoordeeld over de beoogde landgoedontwikkeling. Wij onderschrijven deze adviezen en concluderen dat er sprake is van (ruim) voldoende kwaliteitsverbetering. c. De LKM- commissie heeft in eerste instantie net als wij aangegeven dat het aantal ha.'s beoogde natuurontwikkeling onvoldoende was voor een 8° wooneenheid. Om die reden heeft de LKM commissie meermaals aangedrongen op het betrekken van het gemeenteperceel aan de zuidzijde bij de landgoedontwikkeling. Daarmee zou een dubbelslag kunnen worden geslagen. Enerzijds zou daardoor met gebruikmaking van de regels uit het LKM beleid de 8° wooneenheid mogelijk worden, maar anderzijds zou dit ook vanuit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit wenselijk zijn. Daarmee zou nl. ook blijvend de toegankelijkheid en openheid van het landgoed vanuit de zuidzijde gewaarborgd zijn. Uiteindelijk is er vervolgens na onderhandelingen overeenstemming bereikt over aankoop van het perceel. Wij bestrijden dat de LKM commissie zich heeft laten leiden door de initiatiefnemers. Er is alleen geadviseerd op basis van het bestaande beleid. De initiatiefnemers wensten overigens ook niet zoveel mogelijk woningen te realiseren, maar gingen in hun plannen steeds uit van max. 8 woningen. Conclusie: de zienswijze is niet ontvankelijk
--	--	--	---	--

Ambtshalve voorgestelde wijzigingen

L_ Op de tekening Landschapsontwerp Landgoed De Lage Lier ontbreekt de verklaring voor enkele in het ontwerp voorkomende kleuren binnen het plangebied, alsmede voor een symbool (t.p.v. heide) in de legenda. Tevens zijn op de tekening maar 3 bankjes (legenda zegt 4) te vinden en géén symbool voor de uitzichtheuvel. Voorgesteld wordt om de tekening cq. legenda op deze punten aan te vullen.