

Zienswijzennota – Ontwerpbestemmingsplan Mookerplas e.o. Hotel De Plasmolen



Gemeente Mook en Middelaar

Februari 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Beantwoording zienswijzen.....	2
3. Aanpassingen.....	4
Bijlage 1: Overzicht van indieners.....	4

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Mookerplas e.o. Hotel De Plasmolen is gepubliceerd op 14 december 2023 in Het Gemeenteblad en op 15 december 2023 in Ter Sprake. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegen.

2. Beantwoording zienswijzen

Onderstaand zijn de ingebrachte aandachtspunten vanuit de zienswijzen opgenomen.

In totaal gaat het om 4 verschillende indieners. De reacties zijn voorzien van een nummer en per indiener samengevat en van een reactie voorzien. Het feit dat de zienswijzen zijn samengevat houdt niet in dat deze niet in het geheel zijn betrokken bij de besluitvorming. Op deze wijze wordt inzichtelijker gemaakt welke thema's in welke mate aan de orde zijn gekomen. Wanneer (delen van) de ingediende zienswijzen vergelijkbaar zijn, is deze slechts een maal van reactie voorzien, en wordt bij de reactie naar dit eerdere antwoord verwezen om te veel herhaling te voorkomen.

Er is 1 zienswijze buiten de termijn ingediend, te weten op 28 januari 2024. Deze te laat ingediende zienswijze zal ook niet worden meegenomen als officiële zienswijze, maar komt overeen met nummer 3 hieronder.

Nummer	Zienswijze	Reactie
1	Behoud bestaand groen <i>1. Behoud meerstammige beuk</i> Ter plekke van de ingetekende fiets/wandelontsluiting naar de Muldershofweg staat een beeldbepalende meerstammige beuk. Appellant stelt dat deze beuk behouden dient te worden conform de herziene kapvergunning uit 2019. <i>2. Behoud bomenrij westzijde plangebied</i> Appellanten betogen dat zij in het ontwerp graag de bestaande bomenrij ten westen van de haakspaarkeervakken bij het appartementengebouw behouden zien.	Ten westen van de haakspaarkeervakken bij het appartementengebouw is in principe voldoende ruimte om de bestaande rij bomen en haagbeuk te behouden. Verder biedt het bestemmingsplan ook de ruimte om de fiets/wandelverbinding met de Muldershofweg om de behoudenswaardige meerstammige beuk heen te leggen. In de civieltechnische uitwerking zal middels een groenplan de exacte locatie van het groen en de voet/fietspaden worden bepaald. Deze uitwerking zal met alle betrokkenen worden gedeeld.

	3. <i>Zorg om robuustheid groenvoorziening westzijde plangebied</i> Appellant maakt zich zorgen om de breedte van de definitieve groenvoorziening, het behoud van de haagbeuk naast de haaksparkeervakken aan de westzijde van het plangebied en waar het fiets/wandelpad exact zal komen te liggen. Verzocht wordt om het bestaand groen opnieuw in kaart te brengen en het traject van het fiets/wandelpad vast te stellen in overleg met omwonenden.	
2	Waterpeil hotelvijver en overstort zwemvijver 1. <i>Zorg om waterpeil</i> Appellanten maken zich zorgen over het waterpeil van de hotelvijver nu er een extra waterlichaam is ingetekend in het landschapsplan aan de oostzijde van de vijver. Omdat de watervoorziening in de zomer al kritisch is op deze locatie wil men graag verzekerd zien dat het huidige waterpeil van de vijver gehandhaafd blijft. 2. <i>Overstort zwemvijver Rijksweg 166</i> Daarnaast wordt aangegeven dat de hotelvijver de zwemvijver behorende tot het perceel Rijksweg 166 voedt. In de bestemmingsplanstukken is het overstort dat de zwemvijver voedt niet terug te zien; appellanten zijn bezorgd dat het overstort beschadigd raakt bij de realisatie van het plan.	1. De uitstroom van het water van de hotelvijver naar een te realiseren extra waterlichaam mag en zal het waterpeil niet worden verlaagd; de bestaande rechten zullen worden gerespecteerd. In samenspraak met belanghebbenden en het waterschap zal de definitieve uitwerking worden besproken; indien het nieuwe waterlichaam tot daling van het peil blijkt te leiden, zal deze niet worden gerealiseerd. 2. Het overstort voor de zwemvijver ter plekke van perceel Rijksweg 166 zal op de civieltechnische tekeningen worden toegevoegd. Bescherming van de toevoer van water naar de zwemvijver is daarbij van belang. Gemaakte afspraken en contracten hierover zullen worden nagekomen.
3	Verkeersontsluiting Muldershofweg Appellanten maken bezwaar tegen de ontsluiting van de 12 twee-onder-een-kapwoningen op de Muldershofweg; zij betogen dat de Muldershofweg niet geschikt is voor de beoogde toename aan verkeersbewegingen en ontsluiting van de grondgebonden woningen op de Rijksweg (evenals de appartementen) logischer is. Daarnaast wordt aangegeven dat in een bijeenkomst in de zomer van 2023 door de gemeente is medegedeeld dat de Muldershofweg eenrichtingsverkeer zou worden.	Er is gekozen voor een tweeledige ontsluiting (gedeeltelijk op de Rijksweg en gedeeltelijk op de Muldershofweg) om sluipverkeer richting de Muldershofweg tegen te gaan; aan de zijde van de appartementen zijn immers haaksparkeervakken gerealiseerd die openbaar te gebruiken zijn (dus ook voor toeristen). Om doorgaand verkeer te voorkomen is besloten om het verkeer te verdelen. De 12 woningen worden ontsloten als woonstraat op de Muldershofweg, die doodlopend wordt door middel van een afsluiting voor snelverkeer bij het Muldershofplein.

		De verkeerstoename op de Muldershofweg ten gevolge van de 12 grondgebonden woningen is verkeerskundig bekeken en beoordeeld en leidt niet tot onacceptabele verkeersintensiteiten of veiligheidsvraagstukken; de huidige verkeersbewegingen over deze weg zijn immers laag.
4	Ontwerp appartementengebouw & behoud cultuurhistorische waarden Appellanten geven aan dat ze cultuurhistorische waarden op de locatie, waaronder het aansluiten van het ontwerp van het appartementengebouw op de verschijningsvorm van het voormalige hotel, graag terug zouden zien in het plan. De wijze waarop het appartementengebouw is ingetekend in het landschapsplan verwijst hier nu niet naar.	Het in het landschapsplan ingetekende appartementengebouw geeft uitsluitend de locatie van het gebouw weer. De uiteindelijke architectonische vormgeving van het gebouw zal in de realisatiefase in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verder worden uitgewerkt en te zijner tijd ook weer aan belanghebbenden en omwonenden worden getoond. De suggesties voor het terugbrengen van cultuurhistorische en karakteristieke waarden van de omgeving zullen hierin worden meegenomen.

3. Aanpassingen

Naar aanleiding van de zienswijzen worden geen aanpassingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlage 1: Overzicht van indieners

Nummer	Indiener
1	Natuurlijk persoon
2	Natuurlijk persoon
3	Natuurlijk persoon
4	Natuurlijk persoon

