

Zienswijzennota

Ontwerpbestemmingsplan Lambertusweg 15, Middelaar

Gemeente Mook en Middelaar

INHOUD

1	Inleiding	3
2	Hoofdaanpassingen naar aanleiding van reacties	4
3	Beantwoording zienswijzen	5

1 Inleiding

“Deze zienswijzennota gaat in op de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ‘Lambertusweg 15, Middelaar’. Het bestemmingsplan Lambertusweg 15 gaat over het realiseren van een verblijfs-recreatieve voorziening. Deze zal bestaan uit twee groepsaccommodaties (beide voor maximaal 24 personen), zeventien trekkershutten van maximaal 55 m² en zes natuurkampeerplaatsen. Tevens wordt een bedrijfswoning gerealiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan Lambertusweg 15, Middelaar’ is gepubliceerd op 1 november 2023 en heeft vanaf 10 november 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan valt onder de overgangsbepalingen van de Omgevingswet. Dat betekent dat het recht van toepassing is dat gold op het moment van terinzagelegging. De vaststellingsprocedure gaat dan ook volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Gedurende de inzagetermijn zijn er drie zienswijzen ingediend:

Nummer	Naam	Datum ontvangen
1.	Reclamant 1	14 december 2023
2.	Reclamant 2	18 december 2023
3.	Reclamant 3	21 december 2023

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

2 Hoofdaanpassingen naar aanleiding van reacties

Op het ontwerpbestemmingsplan Lambertusweg 15, Middelaar zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op onderstaande punten te wijzigen:

Aanpassingen in regels:

- Aangepaste definitie voor trekkershut
- Nieuwe definitie natuurkampeerplaats
- Aanpassing definitie kampeermiddel
- Schrappen definitie recreatiewoning
- Aanpassingen in regels bij artikel 9.1 sub b4 en artikel 10.2 sub h en j
- Aanpassing definitie groepsaccommodatie
- Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' is uitgebreid met een aanlegvergunningenstelsel

Tekstuele aanpassingen in de toelichting:

- Aanvullingen in nationaal beleid (Rijkswaterstaat), ter beantwoording van zienswijze 1 punt 11
- Aanvullingen in provinciaal beleid, ter beantwoording van zienswijze 1 punt 1, 2, 3, 4 en 10
 - o Ter aanvulling van zienswijze 1 punt 1 en 2 is een bedrijfsontwikkelingsplan opgesteld en bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.
- Aspect bodem is aangevuld met een actualiserend vooronderzoek bodem
- Binnen het aspect ecologie is het stikstofonderzoek vervangen door een nieuwe, actuele versie

3 Beantwoording zienswijzen

Onderstaand zijn de ingebrachte aandachtspunten vanuit de zienswijzen opgenomen.

In totaal gaat het om 3 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.

Nummer	Zienswijze	Reactie
1	1. Er dient een bedrijfsontwikkelingsplan (BOP) te worden opgesteld om inzicht te geven in de ontwikkelingen op korte (0-2 jaar), middellange (2-5 jaar) en lange termijn (5-10 jaar). Ook dient het BOP inzicht te geven in het te realiseren kwaliteitsniveau en de beoogde doelgroep(en). 2. Aan het plan dient daarnaast een onderbouwing (marktruimteberekening, concurrentieanalyse) te worden toegevoegd. Hieruit moet blijken waarom het oprichten van dit bedrijf niet ten koste van andere verblijfsrecreatiebedrijven gaat ofwel niet leidt tot leegstand elders. 3. In paragraaf 3.2.1 en 3.2.2 ontbreken zowel het provinciaal beleid als de regels over vrijetijdseconomie die zijn opgenomen in het Provinciaal omgevingsplan Limburg, de Omgevingsverordening Limburg (2014) en de Omgevingsverordening (2021). Dit moet worden toegevoegd. De stelling dat	1. Naar aanleiding van de zienswijze is een bedrijfsontwikkelingsplan opgesteld waarin de door de reclamant aangedragen punten verwerkt zijn. Er wordt inzicht gegeven in het te realiseren kwaliteitsniveau en de beoogde doelgroepen en er wordt duidelijk dat de ontwikkeling niet voor concurrentie zorgt met andere verblijfs-recreatieve voorzieningen in de omgeving. Het bedrijfsontwikkelingsplan zal worden opgenomen als bijlage bij de toelichting. 2. Zie antwoord punt a. 3. Het Provinciaal omgevingsplan Limburg en de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn niet meer geldig. In de vigerende Omgevingsverordening staat in artikel 12.6 lid 1 dat een omgevingsplan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad of planvoorraad vrijetijdseconomie alleen toelaat, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Algemene zonering), 8 (Economie) en 15 (Landschap) van de provinciale omgevingsvisie en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg. In de toelichting is het volgende toegevoegd ter onderbouwing:

	het plan aansluit bij het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en de Omgevingsverordening Limburg is onvoldoende onderbouwd. Dit moet nader onderbouwd worden. 4. Reclamant adviseert om de verantwoording in paragraaf 3.2.2 toe te voegen dat begin 2022 het aangepaste, verkleinde initiatief nogmaals ambtelijk in de regionale werkgroep is besproken en akkoord bevonden. 5. De gemeente wordt verzocht om duidelijkheid te geven over de aard en uiterlijk van de te realiseren bouwwerken zodat de definitie 'trekkershut' en 'recreatiewoning' op een juiste manier worden gedefinieerd. 6. Neem een definitie 'natuurkampeerplaats' op. 7. Sluit bij de definitie 'kampeermiddel' een stacaravan uit. 8. Neem in de regels op dat de groepsaccommodatie maximaal 48 slaapplekken heeft. 9. Neem in de regels op dat de voor recreatie bestemde gronden zijn bestemd voor 6 natuurkampeerplaatsen. 10. Formuleer de definitie 'trekkershut' en 'recreatiewoning' zodanig dat enkel recreatief gebruik wordt geborgd. 11. In de toelichting op het plan voor dit initiatief mist een landschappelijke toets	<i>Algemene zonering</i> Het plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel. Dit is een gebied waar goede combinatiemogelijkheden zijn voor duurzame vormen van land- en tuinbouw en andere economische functies. De recreatieve functie past zodoende binnen de andere economische functies. <i>Economie</i> Om het economische aspect te kunnen onderbouwen is een bedrijfsontwikkelingsplan opgesteld. Dit plan is bijgevoegd als bijlage 9. In dit plan is inzicht gegeven van de ontwikkeling op de korte termijn (0-2 jaar), de middellange termijn (2-5 jaar) en de lange termijn (5 jaar en verder). Daarnaast is een positieve marktruimteberekening en concurrentieanalyse uitgevoerd. <i>Landschap</i> Voor de groenblauwe mantel is het beleid gericht op het faciliteren en ondersteunen van de verbindings- en bufferfunctie voor aangrenzende gebieden van het Natuurnetwerk Limburg. Via de Omgevingsverordening continueren we de compensatieplicht wanneer aantasting van de verbindende of bufferende functies bij ontwikkelingen niet voorkomen kan worden. Onderhavig plan sluit aan bij de verbinding- en bufferfunctie van de groenblauwe mantel. De twee landschapselementen die moeten worden behouden dan wel gestimuleerd zijn de maasheggen en solitaire bomen. Deze worden aangelegd conform het landschappelijk inpassingsplan. In dat plan is ook sprake van compensatie welke is afgestemd op de gebiedseigen landschappelijke
--	--	--

	op de kernkwaliteiten. Een initiatief in de groenblauwe mantel dient een motivering te bevatten waarin staat hoe er met de kernkwaliteiten van het landschap is omgegaan. Er dient een degelijke motivering waarom al dan niet sprake is van een versterking van de kernkwaliteiten aan de plantoelichting toe te worden gevoegd. 12. Toon aan dat Rijkswaterstaat formeel aangeeft dat er geen problemen te verwachten zijn voor wat betreft deze ontwikkeling met betrekking tot 'niet water gerelateerde functies' in de uiterwaarden.	kenmerken. De voorgestelde toevoegingen zijn verwerkt in de toelichting bij het plan. 4. In de verantwoording van paragraaf 3.2.2 is toegevoegd dat het aangepaste, verkleinde initiatief nogmaals ambtelijk besproken en akkoord bevonden is begin 2022. 5. De volgende definitie van 'trekkershut' wordt opgenomen in de regels van het plan: 'Een kleine, eenvoudige accommodatie niet zijnde woonkeet, (sta)caravan, caravanbouwwerk of ander bouwsel op wielen dat dient als recreatief nachtverblijf voor één of meerdere personen die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, met dien verstande dat er sprake is van een wisselend verblijf. De trekkershut heeft een rustig architectuurbeeld en een ingetogen uitstraling met gevels van hout, cortenstaal of kunststof met aardse kleuren (bruin- of grijstint). 6. De volgende definitie voor 'natuurkampeerplaats' wordt opgenomen in de regels van het plan: "Een recreatieve verblijfsplek binnen een natuurlijke of landschappelijke zone die beperkt in voorzieningen en vaak ondergeschikt aan de natuur is ingericht." 7. De definitie 'kampeermiddel' wordt als volgt aangepast in de regels van het plan: "Een tent, een tentwagen, een kampeerauto, camper of een caravan (stacaravan uitgezonderd); enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf." 8. De definitie 'groepsaccommodatie' wordt als volgt aangepast in de regels van het plan: "De accommodatie biedt
--	---	--

		verblijf aan maximaal 48 personen, heeft zodoende ook maximaal 48 slaappleatsen, en bestaat uit maximaal 2 eenheden voor ieder 24 personen'. Tevens wordt is er een toevoeging gedaan in de regels van de recreatie-bestemming (zie artikel 4.2.2). 9. De 6 natuurkampeerplaatsen zijn toegestaan binnen de natuurbestemming. 10. De definitie van recreatiewoning is niet relevant, daar het plan alleen groepsaccommodaties, trekkershutten en natuurkampeerplaatsen mogelijk maakt en geen andere vormen van recreatiewoning. De definitie van recreatiewoning is daarom geschrapt en twee onderdelen uit de regels (artikel 9.1 sub b4 en artikel 10.2 sub h en j) zijn om deze reden aangepast. Voor de definitie van 'trekkershut' zie de reactie onder 5. 11. De kernkwaliteiten worden nu behandeld en zijn verder uitgewerkt in paragraaf 3.2. Dit is reeds teruggekomen onder punt 3. 12. In paragraaf 3.1 van de toelichting wordt aangegeven dat er in samenspraak met Rijkswaterstaat gekeken is naar de voorwaarden die zij stellen aan nieuwe ontwikkelingen. De compensatieopgave is vastgelegd in artikel 4.5.2 sub e. Daarnaast is het volgende toegevoegd aan paragraaf 3.1: <i>Nieuwe ontwikkelingen t.a.v. status rivierbed</i> In juni 2020 nam de minister van Infrastructuur en Waterstaat het besluit om de status rivierbed achter de dijken langs de Maas op te heffen. Enkele passages uit de brief: ➤ "Zodra een dijk veilig is, dat wil zeggen aan de huidige norm voldoet, en zo nodig is verlegd, vervalt de status rivierbed in het achterliggende binnendijkse gebied. Daarmee is er ook geen reden meer voor uitsluiting van de toepassing van de Wet tegemoetkoming schade bij
--	--	---

		rampen voor activiteiten vanaf 19 april 1996 en daarom ben ik voornemens deze te laten vervallen." ➤ "Deze lijn geldt ook voor Thorn-Wessem en de Lob van Gennep. Die gebieden maken we veiliger, maar ze houden eveneens een waterbergende functie die van belang is voor het hele Maassysteem. In het bestuurlijk overleg met de bestuurlijke partners uit de Maas is afgesproken om daar te werken met een aangepast regime van begrensde gebiedsontwikkelruimte in plaats van een individuele vergunningplicht." De minister liet op 30 maart 2021 in een brief aan de Tweede Kamer weten dat tussen Rijk en regio overeenstemming is bereikt over de nadere uitwerking van deze ontwikkelruimte in de Lob van Gennep, waarin onderhavige locatie is gelegen. In de toekomst zijn er daardoor meer mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling in het gebied Lob van Gennep. De status rivierbed komt te vervallen zodra de schop de grond in gaat om de dijk te laten voldoen aan de waterveiligheidsnorm. Dat zal omstreeks 2025 gebeuren. Met het vervallen van de status rivierbed vervalt voor inwoners en bedrijven ook de individuele vergunningplicht voor bouwwerken op grond van de Waterwet. In plaats daarvan komen er randvoorwaarden in het omgevingsplan (het huidige bestemmingsplan). Dit maakt het voor inwoners en ondernemers eenvoudiger om hun woning of bedrijf te realiseren of uit te breiden. Tenslotte is er naar aanleiding van zienswijze 2 een aanlegvergunningstelsel toegevoegd.
2	1. In de vooroverlegreactie is eerder aangegeven dat aanlegactiviteiten ook vergunnings- of meldingsplichtig zijn in het kader van de Waterwet. Gezien het tweesporenbeleid is verankering in het	1. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' wordt uitgebreid met een aanlegvergunningstelsel. Dit is toegevoegd in de regels onder artikel 6.5.

	ruimtelijke spoor ook gewenst. Zodoende verzoekt reclamant de planregels van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' met een aanlegvergunningstelsel uit te breiden.	
3	1. Reclamant leest nergens in de regels een definitie van een trekkershut. Wat is voor de gemeente Mook en Middelaar een trekkershut? 2. De gemeentelijke visie geeft aan: 'Het open agrarisch cultuurlandschap in het buitengebied dient behouden te worden.' en 'Bebouwingsmogelijkheden in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit.' Volgens reclamant zijn dit sterke argumenten om geen trekkershutten te bouwen. 3. Wanneer wel gebouwd wordt dient de ontwikkeling circa 5 keer zoveel nieuw groen op te leveren als nieuw rood en grijs. Het groen dient daarbij passend bestemd en beschermd te worden. Volgens reclamant wordt niet aan de richtlijn van 1:5 voldaan, en de kruidenrijke vegetatie heeft geen relatie met het gebied van de trekkershutten, waar heel erg veel bebouwing op een kluitje is gepropt. 4. Er wordt niet aangesloten bij de natuur- en landschapswaarde van het maasheggen gebied,	1. De definitie trekkershut is opgenomen in artikel 1 Begrippen van de planregels. 2. Deze punten worden inderdaad aangegeven in gemeentelijke visies, maar dat betekent niet dat er helemaal geen ontwikkelingen mogelijk zijn. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moet er altijd sprake zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het Kwaliteitsmenu Mookerplas heeft voor elke soort ontwikkeling bepaald of en hoeveel compensatie er nodig is. Bij dit plan is rekening gehouden met die compensatieopgave. 3. In het inrichtings- en beplantingsplan (pagina 26 en 27) staat duidelijk beschreven hoe de kwaliteitsverbetering gekwantificeerd kan worden. De LKM-commissie heeft geoordeeld dat er voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen zijn aangetoond, ondanks dat er volgens de berekening niet genoeg nieuw groen gerealiseerd wordt. De verbondenheid van het perceel met de kruidenrijke vegetatie en het perceel waarop de trekkershutten worden gerealiseerd is verankerd in het bestemmingsplan, doordat het perceel de bestemming 'natuur' heeft gekregen en onderdeel is van het plangebied. 4. In het landschapsplan zijn hagen opgenomen, daarnaast zijn reeds maasheggen aangeplant in het plangebied om aan te sluiten bij het landschap. 5. Door de beperkte hoogte van 4 meter en de afstand tot de grote bebouwing van het 'erf' zijn de trekkershutten ondergeschikt. Daarnaast wordt door

	waarbij de percelen van elkaar worden gescheiden door heggen van zeer diverse soorten. 5. Doordat het perceel verhoogt ligt, zijn de trekkershutten niet ondergeschikt en hebben een grote ruimtelijke impact. 6. De gemeente Mook en Middelaar heeft al veel bebouwing voor verblijfsrecreatie. Reclamant stelt voor om alleen voor natuur kampeerplaatsen in de weilanden te gaan. 7. Beplantingsplannen bij bestemmingsplannen worden niet gehandhaafd door de gemeente. 8. De grote gebouwen van de groepsaccommodatie en de bedrijfswoning vormen samen een 'boerenerf' wanneer daar voldoende ruimte/leegte omheen is. Dat is niet het geval als je daar 17 hele grote gebouwen neerzet. 9. Momenteel verblijven in het deel van de groepsaccommodatie, welke al illegaal gerealiseerd is, in strijd met het bestemmingsplan arbeidsmigranten. Wie zegt dat dit niet zo blijft?	middel van inpassing met gebiedseigen beplanting de ruimtelijke impact verkleint. 6. Het plan past binnen het gemeentelijk beleid en is tevens regionaal en provinciaal afgestemd. Ook is er een bedrijfsontwikkelingsplan opgesteld waaruit blijkt dat er wel degelijk behoefte is aan een dergelijke ontwikkeling. 7. Het beplantingsplan voor deze ontwikkeling is onderdeel van de regels (bijlage 2). Daarnaast is in artikel 4.5.2 van de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die stelt dat de landschappelijke inpassing binnen vijf jaar na vaststelling van het bestemmingsplan klaar moet zijn, anders mogen de gronden niet meer gebruikt worden voor de bedoelde recreatieve doeleinden. Bij een overtreding van de regels uit een bestemmingsplan, zal de gemeente – mits wij hiervan op de hoogte zijn – altijd handhaven. 8. Deze ruimte/leegte wordt gecreëerd door het erf af te schermen met grotere bomen en de parkeerplaats. Daardoor ontstaat enige afstand van de trekkershutten tot het erf. 9. Het gebouw waarop gedoeld wordt, is niet illegaal gerealiseerd, omdat het binnen de agrarische bestemming vergund is. Ander gebruik dan voor agrarische doeleinden is niet toegestaan volgens het bestemmingsplan Mookerplas, e.o., 1^e herziening. Als het inderdaad zo zou zijn dat er arbeidsmigranten in het gebouw verblijven, dan dient er gehandhaafd te worden. Dat is zo onder het bestemmingsplan Mookerplas, e.o., 1^e herziening, maar ook onder het nieuwe bestemmingsplan (immers valt het ook buiten het recreatieve gebruik dat daarmee beoogd is). Er wordt alleen gehandhaafd als wij vermoeden dat er sprake is van strijdig gebruik of als iemand anders ons – middels een verzoek om handhaving – hierop wijst.
--	---	---