Bestemmingsplan

- Toelichting -

Landgoed De Kleine Lier 2021

Gemeente Mook en Middelaar

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Landgoed De Kleine Lier 2021

Gemeente Mook en Middelaar

IDN-nummer:	NL.IMRO.0944.BPDEKLEINELIER2021-VA01
Status:	vastgesteld
Datum:	30 september 2021

Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Geldend bestemmingsplan 6
1.3 Ligging plangebied 7
1.4 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied 9

2.1 Ontstaansgeschiedenis 9
2.2 Ruimtelijke en functionele context 9
2.3 Huidige situatie 10

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving 13

3.1 Algemene uitgangspunten ontwikkeling landgoed 13
3.2 Ontwikkeling natuur 14
3.3 Hergebruik / herbouw t.b.v. landgoedwoning en ondergeschikte opslagschuur 18
3.4 Aanvullende kwaliteitsbijdragen 24
3.5 Openstelling van het landgoed 25
3.6 Verkeer en parkeren 26

Hoofdstuk 4 Beleidskader 29

4.1 Inleiding 29
4.2 Rijksbeleid 29
4.3 Provinciaal beleid 31
4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid 37

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten 41

5.1 Inleiding 41
5.2 Bodem 41
5.3 Geluid 42
5.4 Luchtkwaliteit 43
5.5 Bedrijven en milieuzonering 44
5.6 Externe veiligheid 45
5.7 Ecologie 47
5.8 Water 51
5.9 Archeologie en cultuurhistorie 54
5.10 Kabels en leidingen 56

Hoofdstuk 6 Juridische opzet 57

6.1 Inleiding 57
6.2 Uitgangspunten 57

6.3 Toelichting op de planregels 58
6.4 Bestemmingen 59
6.5 Algemene regels 60
6.6 Overgangs- en slotregel 61

Hoofdstuk 7 Haalbaarheid 63
7.1 Inleiding 63
7.2 Economische haalbaarheid 63
7.3 Maatschappelijke haalbaarheid 63
7.4 Conclusie 64

Hoofdstuk 8 Procedure 65
8.1 De te volgen procedure 65
8.2 Kennisgeving 65
8.3 Omgevingsdialoog 65
8.4 Wettelijk vooroverleg 65
8.5 Vaststelling 66

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten noordoosten van de kern Molenhoek, gemeente Mook en Middelaar, ligt het Lierdal. Het meest oostelijke deel van dit tussen Molenhoek en Malden (gemeente Heumen) gelegen gebied wordt gevormd door het driehoekig gebied 'de Kuil'.

Het gebied 'de Kuil' is ontstaan door een voormalige zandafgraving en ligt, zoals de naam doet vermoeden, lager dan de randen van het gebied. Binnen 'de Kuil' zijn aan de westelijke zijde een voormalige manege (nu tandartsenpraktijk), drie opslagschuurtjes en een verloederde paardenstal met buitenopslag aanwezig. De overige gronden binnen 'de Kuil' betreffen agrarische gronden c.q. weiland, met aan de noordoostzijde een bos- en heidegebiedje.

Met name de verloederde paardenstal met buitenopslag zorgen voor een negatieve uitsraling naar buiten toe. Inmiddels bestaat het voornemen om een deel van het gebied 'de Kuil' te ontwikkelen tot landgoed: Landgoed De Kleine Lier. Het beoogde landgoed De Kleine Lier beslaat een oppervlak van ca. 5,3 ha. Binnen het landgoed wordt ca. 5 ha aan natuur ontwikkeld. Daarnaast wordt de verloederde paardenstal gesloopt en wordt de buitenopslag volledig verwijderd. Binnen de footprint van de paardenstal wordt één landgoedwoning opgericht, die qua bouwstijl verwijst naar de voormalige paardenstal. Bij de landgoedwoning wordt een ondergeschikte opslagschuur opgericht. Binnen de opslagschuur kan een deel van de goederen die nu buiten zijn opgeslagen worden gestald. Tevens kunnen de werktuigen die worden gebruikt voor het beheer van het landgoed binnen deze opslagschuur worden opgeslagen. Door de ondergeschikte opslagschuur bij de landgoedwoning op te richten en de buitenopslag te laten vervallen, wordt het gebied als het ware opgeruimd. De landgoedwoning en de opslagschuur worden op passende wijze landschappelijk ingepast in het te ontwikkelen landschap.

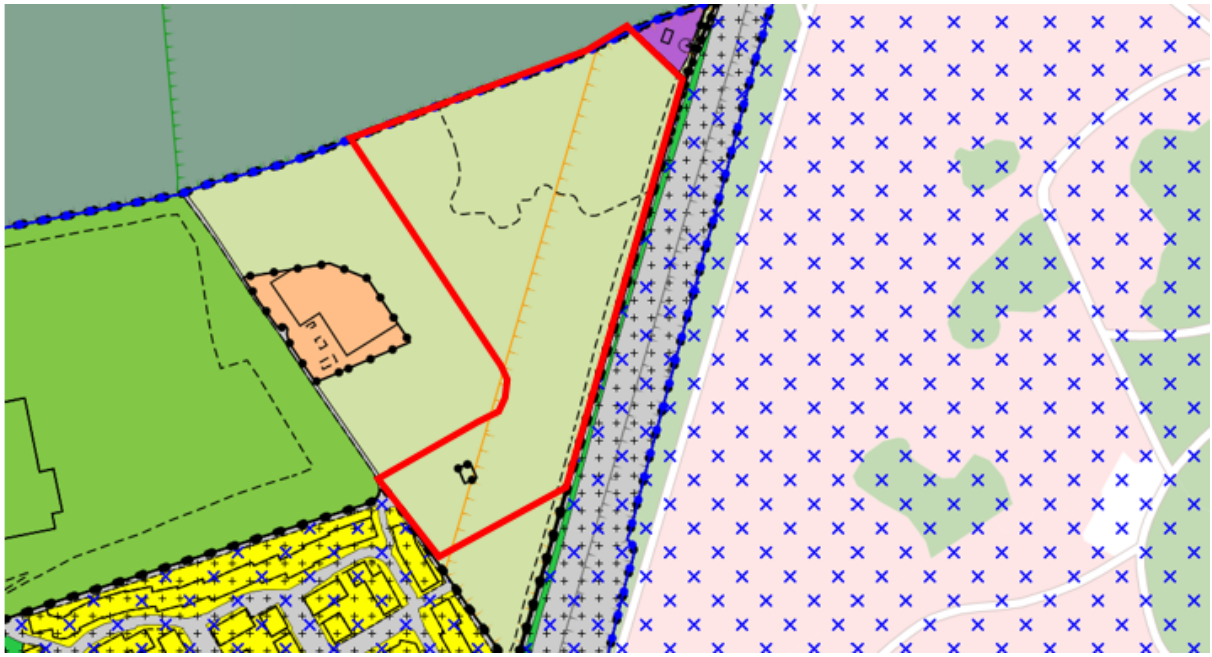
Naast de natuurontwikkeling en de herbouw/hergebruik van de landgoedwoning met ondergeschikte opslagschuur in combinatie met landschappelijke inpassing, vinden tevens aanvullende kwaliteitsbijdragen plaats. Hierbij wordt o.a. een schaapskooi binnen het landgoed gerealiseerd. Tot slot geldt dat het landgoed voor 90% openbaar toegankelijk wordt gesteld, zodat het landgoed beschikbaar is voor extensief recreatief medegebruik. Met de ontwikkeling van het landgoed, wordt zo ingezet op versterking van de natuur, het landschap en de recreatieve functie van het gebied.

Voor het Lierdal als geheel is door de gemeente Mook en Middelaar en de gemeente Heumen 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 ontwikkeling van landgoed De Kleine Lier wordt op basis van de structuurvisie gezien als een kans waarop de gemeente moet kunnen anticiperen. In het bestemmingsplan 'Het Lierdal' uit 2011 zijn de ambities uit de structuurvisie waar mogelijk voorzien van een juridische regeling. Ter plaatse van het plangebied is in het bestemmingsplan 'Het Lierdal' deze kans echter noch direct, noch indirect door middel van een afwijking of wijziging mogelijk gemaakt. Om de realisering van het landgoed De Kleine Lier planologisch-juridisch mogelijk te maken, dient dit bestemmingsplan te worden herzien. Hiertoe is dit bestemmingsplan opgesteld. Dit document voorziet in de toelichting op het bestemmingsplan dat de ontwikkeling van het landgoed De Kleine Lier planologisch-juridisch mogelijk maakt.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingsplannen 'Het Lierdal' (vastgesteld 8 december 2011) en 'Mook en Middelaar' (vastgesteld 4 juli 2013). Op basis van het bestemmingsplan 'Het Lierdal' is het plangebied bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Binnen het plangebied zijn de functieaanduidingen 'houtsingel', 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenstal' en 'natuurwaarden' gelegen. Ook geldt voor een oostelijk deel van het plangebied de gebiedsaanduiding 'geluidzone - spoor'.

Voor wat betreft de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenstal' geldt dat dit deel van het bestemmingsplan 'Het Lierdal' is vernietigd na uitspraak van de Raad van State d.d. 30 januari 2013. In het bestemmingsplan 'Mook en Middelaar' is ten behoeve van de paardenstal een nieuwe, passende regeling opgenomen.



Uitsnede geldende bestemmingsplannen met plangebied bij rode contour

Binnen het plangebied is een bouwvlak opgenomen, waar alleen een paardenstal (120 m2) met een maximum bouwhoogte 4,5 meter opgericht mag worden. Daarnaast geldt dat de gronden binnen het plangebied primaire bestemd zijn voor agrarische doeleinden. Op grond van de geldende bestemmingsplannen is het daarom niet mogelijk om het beoogde landgoed te ontwikkelen, in het bijzonder de landgoedwoning met opslagschuur en de natuurontwikkeling in combinatie met de beoogde landschappelijke inpassing. Door middel van dit bestemmingsplan worden de geldende bestemmingsplannen herzien, waarmee de ontwikkeling van een landgoed bestaande uit ca. 5 ha natuur, één landgoedwoning met ondergeschikte opslagschuur en aanvullende kwaliteitsbijdragen (waaronder een schaapskooi) planologisch-juridisch gezien mogelijk wordt.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied, zoals dat in dit bestemmingsplan wordt geregeld, beslaat grofweg het driehoekige gebied gelegen tussen de woonbebouwing van Molenhoek aan de zuidzijde, de bosgebieden van het Maldens Vlak aan de noordzijde, de spoorlijn Nijmegen-Roermond met daarachter de bosgebieden van de Mulderskop aan de oostzijde en het in het Lierdal gelegen sportpark aan de westzijde. De noordoostelijke en zuidelijke punt van de driehoek vallen buiten het plangebied. Ook zijn de voormalige manegebebouwing (tandartsenpraktijk in de huidige situatie) en aangrenzende gronden met drie schuurtjes buiten het plangebied gelegen.

In het circa 5,3 hectare omvattende plangebied zijn met name agrarische gronden aanwezig, aangevuld met een enkel bosperceel. Aan zuidzijde van het plangebied is een cluster van bebouwing, bestaande uit een paardenstal en buitenopslag, aanwezig. Behoudens dit cluster is het plangebied onbebouwd.

De wijdere omgeving van het plangebied wordt in noordelijke en oostelijke richting gevormd door de bosgebieden op de westelijke helling van de stuwwal van het Rijk van Nijmegen. 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 aan het kanaal gelegen bedrijventerrein.



Ligging plangebied (gele contour) in omgeving

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt eerst een beschrijving van de omgeving van het plangebied en het plangebied zelf gegeven in Hoofdstuk 2. In Hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het planvoornemen gegeven. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 4 ingegaan op de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de regio en gemeente. In Hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. In Hoofdstuk 6 wordt aangegeven hoe het planvoornemen is verwoord in de planregels (juridische planopzet). Tot slot wordt in Hoofdstuk 7 en Hoofdstuk 8 ingegaan op respectievelijk de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen en de procedure.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied omvat het oostelijke deel van het Lierdal en markeert de overgang van het lager gelegen open Maasdal naar de beboste hellingen van de stuwwal. Deze overgang wordt nog nader geaccentueerd als gevolg van het feit dat de locatie een voormalige zandafgraving betreft ('de Kuil'). Rond 1850 bestond een groter deel van het plangebied uit bos en heide dan nu het geval is. Momenteel is alleen de uiterste noordoostpunt van het plangebied bebost, de rest is open landbouwgrond geworden en als zodanig in gebruik.

Binnen 'de Kuil' is een paardenstal met buitenopslag en een voormalige manege met drie opslagschuurtjes gelegen. De manege is tegenwoordig in gebruik als bedrijfswoning behorende bij een tandartsenpraktijk. Ter hoogte van de drie opslagschuurtjes en de voormalige manege was reeds voor de afgraving bebouwing aanwezig. Aangezien dit deel nooit is afgegraven, ligt de manegebebouwing met schuurtjes dan ook hoger ten opzichte van het centrale deel van 'de Kuil'.

De paardenstal en de buitenopslag zijn binnen het plangebied gelegen. De paardenstal is pas na het gereedkomen van de zandafgraving ontstaan, vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw. Deze bebouwing ligt daarom lager dan de weg en de noordelijk gelegen manegebebouwing. De buitenopslag is later bij de paardenstal toegevoegd.

Door enerzijds de forse en niet landschappelijk ingepaste manegebebouwing en anderzijds de rommelige situatie bij de paardenstal (binnen het plangebied) is 'de Kuil' verworden tot een in ruimtelijk-kwalitatief opzicht voor verbetering vatbare locatie.

2.2 Ruimtelijke en functionele context

Het plangebied is gelegen aan de noordoostelijke grens van de gemeente Mook en Middelaar. De kern Molenhoek bevindt zich ten zuidwesten van het plangebied. Ten noorden van het plangebied is bosgebied met daarbinnen 'Zweefvliegveld Malden' gelegen. Ten oosten wordt het plangebied begrensd door een fietspad en de spoorlijn Nijmegen-Venlo. Verder ten oosten/zuidoosten is het heidegebied (Mulderskop) gelegen.

De groenstructuur binnen en rondom het plangebied is van belang voor het beschrijven van de bestaande ruimtelijke structuur. De groenstructuur van het plangebied wordt voor een groot deel bepaald door de houtsingels aan de randen van het plangebied. Deze houtsingels zijn gelegen langs de wegen, spoorlijn en paden die mede de grenzen van het plangebied bepalen. Een andere belangrijke groene structuurdrager betreft het bos- en heidegebiedje aan de noordoostzijde. De overige groenelementen binnen het plangebied worden gevormd door verspreide bomen, struiken en groensingels bij de aanwezige bebouwing.

Tenslotte is de wegenstructuur bepalend voor de ruimtelijke structuur van het plangebied. Het grootste deel van de plangrenzen loopt parallel aan de om het plangebied gelegen wegen, spoorlijn en paden, waarmee deze sterk bepalend zijn voor de ruimtelijke structuur. In 'de Kuil' zelf zijn, behoudens de oprit naar de aanwezige bebouwing (paardenstal en buitenopslag), geen wegenstructuren aanwezig.



Impressie ruimtelijke structuur plangebied

Naast de ruimtelijke structuur wordt ook de huidige functionele structuur van het plangebied in kaart gebracht. Deze is overwegend agrarisch van aard, gelet op de aanwezige weidegronden. Het betreft een vorm van agrarisch grondgebruik die een sterke relatie heeft met recreatie en natuur, gelet op de (voorheen) aanwezige hippische voorzieningen en bos- en heide. De overige functies in het plangebied staan met name ten dienste van de agrarisch-recreatieve functie.

2.3 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit agrarische gronden c.q. weiland en geclusterde bebouwing in de vorm van een paardenstal met buitenopslag. Door de verouderde en verloederde paardenstal en de rommelige buitenopslag, is sprake van een negatieve uitstraling naar buiten toe. Rondom de bebouwing zijn enkele bomen, struiken en hagen aanwezig. Ten noorden is een bosschage gelegen, waarvan de begroeiing voornamelijk bestaat uit grove den, Amerikaanse vogelkers, ruwe berk en inheemse eiken. Daarnaast groeit er op enkele open plekken struikheide en brem.



Impressie paardenstal en buitenopslag binnen plangebied



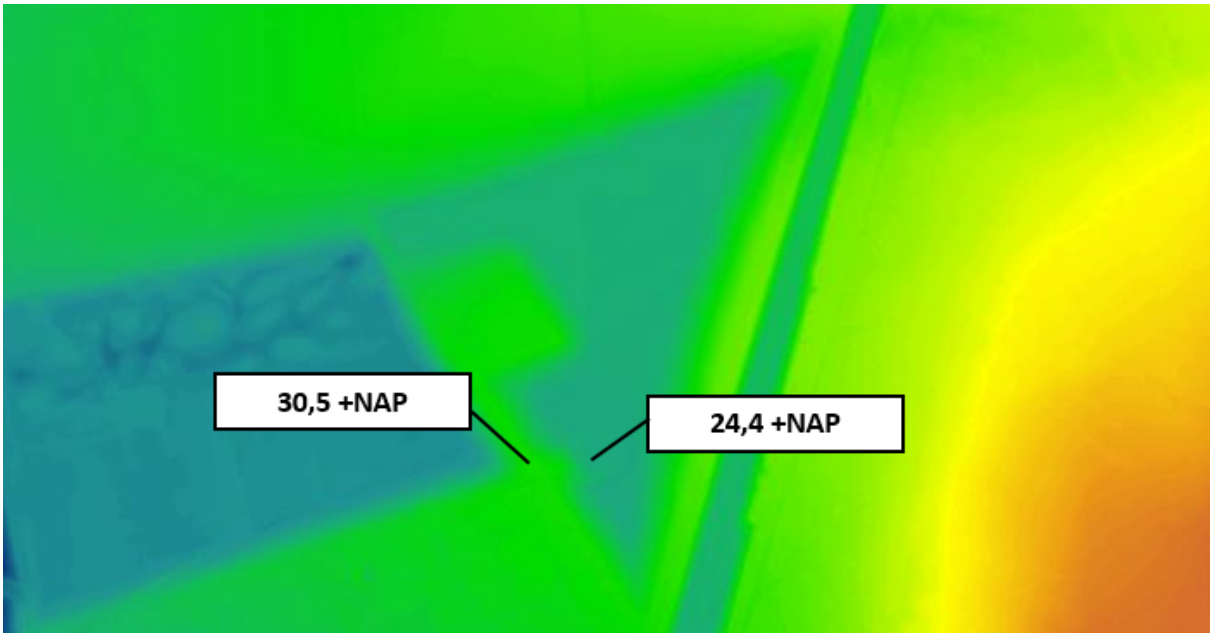


Impressie paardenstal (bron: Econsultancy, rapportnr. 9536.001)

Zoals gezegd is de bebouwing in 'de Kuil' gelegen. Hierdoor is de bebouwing niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de Lierdwarsweg (zie ook onderstaand figuur). Vanaf de overige randen van het plangebied is de bebouwing echter wel zichtbaar.



Aanzicht plangebied vanaf Lierdwarsweg (toegangsweg paardenstal met buitenopslag)



Aanduiding hoogteverschil (ca. 6 meter) Lierdwarsweg en cluster bebouwing

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Algemene uitgangspunten ontwikkeling landgoed

Dit planvoornemen ziet toe op de ontwikkeling van het landgoed De Kleine Lier. Het landgoed De Kleine Lier beslaat een oppervlak van ca. 5,3 ha. Hierbinnen wordt ca. 5 ha aan nieuwe natuur ontwikkeld. Verder geldt dat de bestaande bebouwing binnen het plangebied (zijnde een paardenstal) en diverse clusters voor buitenopslag worden gesloopt c.q. verwijderd. In plaats hiervan wordt binnen de footprint van de voormalige paardenstal een nieuwe landgoedwoning opgericht. Tevens wordt een aan de landgoedwoning ondergeschikte opslagschuur gerealiseerd, waarmee de buitenopslag als het ware wordt vervangen door een inpandige opslag. Hiermee wordt de huidige verrommeling binnen het plangebied opgelost. Met de realisatie van de landgoedwoning en de ondergeschikte opslagschuur is sprake van herbouw / hergebruik van de bestaande bebouwing. Zowel de landgoedwoning als de ondergeschikte opslagschuur worden landschappelijk ingepast, aansluitend bij de te ontwikkelen natuur van het landgoed. Verder geldt dat met de ontwikkeling van het landgoed aanvullende kwaliteitsbijdragen worden gedaan, waaronder de realisatie van een schaapskooi en de aanleg van wandelroutes. Het landgoed wordt tevens voor 90% openbaar toegankelijk gesteld ten behoeve van extensief recreatief medegebruik.

Onderstaand figuur geeft een impressie van het te ontwikkelen landgoed weer. Navolgende paragrafen lichten de onderdelen van de ontwikkeling van het landgoed De Kleine Lier separaat toe. Tevens wordt ingegaan op de onderdelen verkeer en parkeren.



Impressie landgoed De Kleine Lier (zie ook Bijlage 1)

3.2 Ontwikkeling natuur

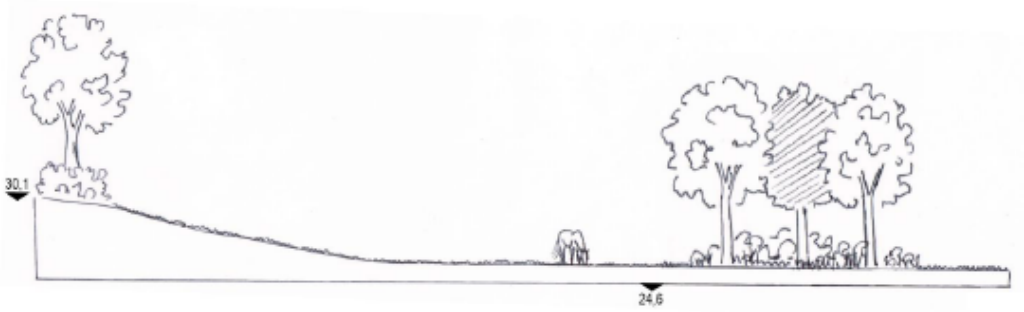
3.2.1 Te ontwikkelen natuur

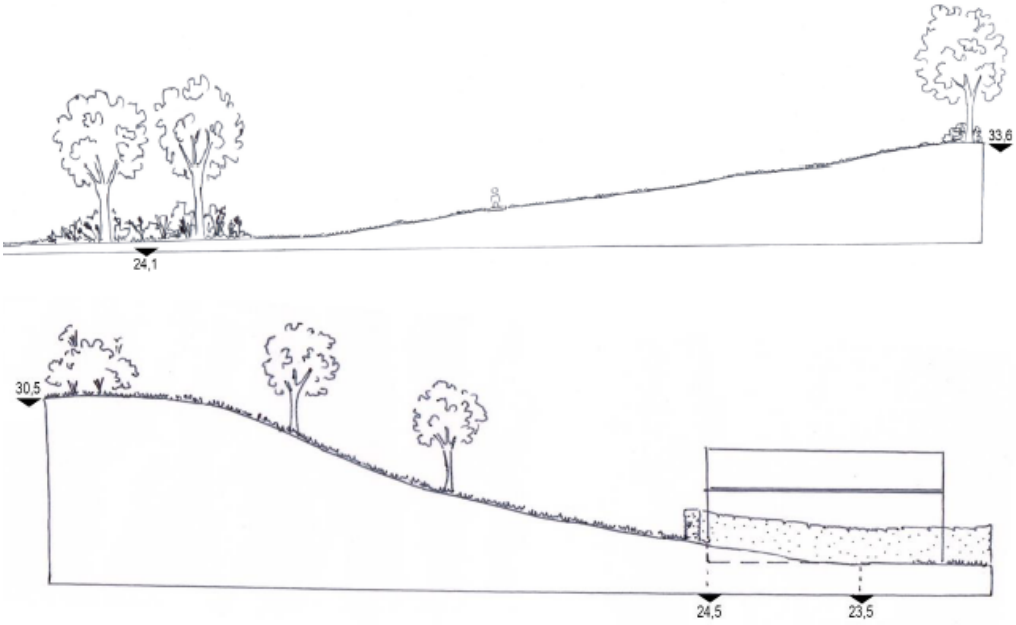
Binnen het plangebied met een totaal oppervlak van ca. 5,3 ha wordt 5 ha nieuwe natuur ontwikkeld. De ontwikkeling van natuur vindt plaats op gronden die op basis van de POL2014 worden aangemerkt als onderdeel van de bronsgroene landschapszone en in de huidige situatie in gebruik zijn voor agrarische doeleinden. Gezien het huidige gebruik van de gronden (zijnde agrarisch), heeft het plangebied weinig tot geen natuurwaarde. Verder geldt dat de betreffende gronden geen deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland, maar hier wel op aansluiten. Door 5 ha nieuwe natuur te ontwikkelen, aansluitend op het Natuurnetwerk Nederland, wordt het Natuurnetwerk versterkt. De 5 ha nieuwe natuur wordt als volgt ontwikkeld:

Natuurdoeltype	Oppervlakte	Ligging en korte toelichting
A 1.1 Wintereiken-Beukenbos	0,75 ha	In het uiterste noorden van het plangebied tegen de deels oostelijke en deels noordelijke helling, staat nu een gemixte houtopstand met veel opslag van de uitheemse Amerikaanse vogelkers. De houtopstand zal worden opgeschoond en omgezet naar het natuurdoeltype Wintereiken-Beukenbos. De licht lemige grond vormt hiervoor een goede basis.
A 5.3 Heischraal grasland	1 ha	Eveneens in het noorden van het plangebied ligt tegen de houtopstand een ruig terrein, waar nu overheersend opslag van bomen, zoals Amerikaanse vogelkers en grove den te vinden is. Dit terrein wordt ontwikkeld tot natuurdoeltype heischraal grasland. De ontwikkeling van dit natuurdoeltype zal het open karakter van het gebied verder versterken.
A 5.11 Droog kruidenrijk grasland	3 ha	In aansluiting op het heide terrein, zal op het overige gedeelte van het landgoed droog kruidenrijk grasland worden ontwikkeld. Hierdoor ontstaat ruimte voor een grote variatie aan grassoorten en kruiden. Dit natuurlijke grasland zal een belangrijke waarde hebben voor foeragerende fauna als das en ree, maar ook voor vlinders.
B 6.1 Houtwallen en –singels ***B 6.7 Hagen***	0,25 ha	Langs de noord- en oostzijde staan van oudsher houtsingels op De Kleine Lier. Ook zijn aan de zuid- en westzijde in aanloop naar de landgoedontwikkeling al aanvullende houtsingelhagen met overstaanders toegevoegd. Deze landschapselementen vormen een ecologische meerwaarde voor fauna, zoals struweelvogels en dassen.
Totaal nieuwe natuur	**5 ha**	**Landgoed De Kleine Lier**

Overzicht te ontwikkelen natuur binnen landgoed De Kleine Lier

Op advies van de LKM-commissie (d.d. 17 februari 2021, zie ook Bijlage 5) worden de houtwallen en -singels langs de randen van het plangebied zodanig beheerd dat de vele bijzondere doorkijken op het landschap c.q. landgoed behouden blijven. De exacte wijze van onderhoud zal worden beschreven in het beheerplan voor de natuur, dat conform afspraak binnen drie maanden na onherroepelijke vaststelling van het bestemmingsplan aan de gemeente ter goedkeuring zal worden voorgelegd. Daarnaast wordt in de exploitatieovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente een specifieke afspraak opgenomen ten behoeve van het handhaven en versterken van de diverse doorkijken. Hiermee is het gewenste zicht op het landgoed vanaf de randen ook voor de toekomst gegarandeerd.





Schematische weegave doorsnedes landgoed

De twee boomgroepen in de driehoekige landschapselementen zullen bestaan uit Tamme Kastanje (Castanea sativa) en Paardenkastanje (Aesculus hippocastanum). Deze statige soorten passen goed bij het landgoedkarakter en zijn van de eerste orde van grootte. De boomgroepen zullen het open landschap in diverse ruimtes verdelen, waardoor bijzondere doorkijken ontstaan.

3.2.2 Afrastering westgrens

De afrastering tussen het plangebied en het naastgelegen weiland aan de westgrens zal bestaan uit sobere afrastermaterialen, zoals weidepalen met gespannen draad. Dit zorgt voor een bij de omgeving passende, vloeiende en natuurlijke overgang en is geen sprake van een 'fysieke' grens. De keuze voor een sobere afrastering zal de visuele aanblik over het landschap zo min mogelijk verstoren (zie onderstaand figuur ter impressie).

Ook hier is in de exploitatieovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente Mook en Middelaar een specifieke afspraak gemaakt over het gebruik van afrastermaterialen.



Impressie afrastering westgrens plangebied

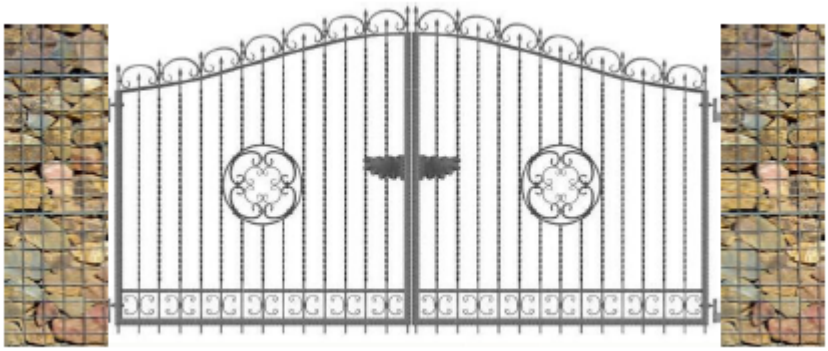
3.2.3 Toegangspoorten

Er worden diverse klaphekken en landgoedhekken gerealiseerd om toegang tot het landgoed te verschaffen. Onderstaande figuren geven een impressie van de te realiseren klaphekken en landgoedhekken ten behoeve van de toegang tot het landgoed.



Impressie klaphekken en landgoedhekken t.b.v. toegang tot het landgoed

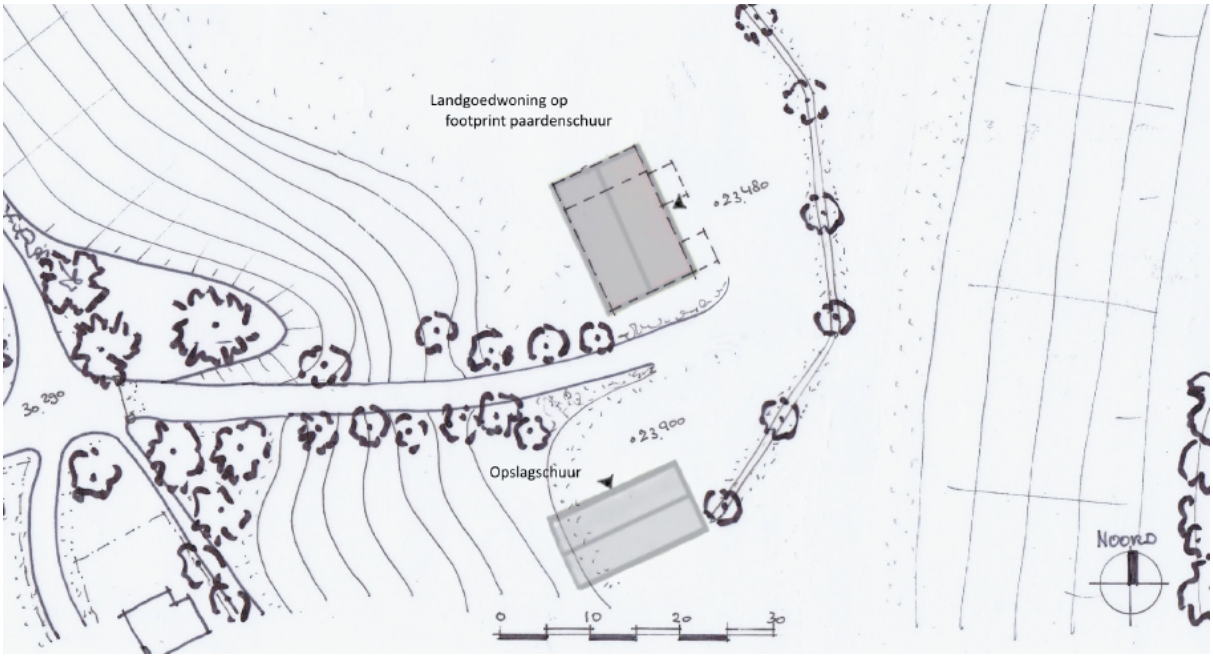
Bij de toegang naar het woonerf (landgoedwoning en ondergeschikte opslagschuur) zal een meer fraaie poort worden geplaatst. Deze poort onderscheidt zich van de andere meer natuurlijke houten toegangspoorten en -hekken van het landgoed (zie onderstaand figuur ter referentie). De zuilen van de entreepoort zullen in natuursteen of in het gevelmateriaal van het huis worden uitgevoerd.



Referentiebeeld toegangspoort woonerf

3.3 Hergebruik / herbouw t.b.v. landgoedwoning en ondergeschikte opslagschuur

Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie een verloederde paardenstal en rommelige buitenopslag van goederen aanwezig. Ten behoeve van de landgoedontwikkeling wordt de paardenstal gesloopt en wordt de buitenopslag (ca. 250 m^2) volledig verwijderd. In plaats hiervan wordt binnen de footprint van de voormalige paardenstal een landgoedwoning opgericht. Bij de landgoedwoning wordt een ondergeschikte opslagschuur gerealiseerd, waarbinnen een deel van de goederen die nu buiten zijn opgeslagen kunnen worden gestald. Hiermee wordt dit deel van het plangebied als het ware 'opgeruimd' en vindt een kwaliteitsverbetering van de bebouwing plaats.



Schematische weergave beoogde landgoedwoning en opslagsshuur binnen plangebied

In navolgende paragrafen zijn de ontwikkeling van de landgoedwoning en de ondergeschikte opslagschuur separaat toegelicht. Hierbij wordt ingegaan op de beoogde situering, bouwmassa en uitstraling. Vervolgens wordt beschreven op welke wijze de landgoedwoning en ondergeschikte opslagschuur landschappelijk worden ingepast in het landgoed. Tot slot is toegelicht op welke wijze de ontwikkeling van de landgoedwoning

en ondergeschikte opslagschuur passend zijn binnen de LKM-module 'nieuwe landgoederen', met daarbij specifieke aandacht voor mogelijkheden tot herbouw en hergebruik.

3.3.1 Landgoedwoning

Ligging

De landgoedwoning is exact gepositioneerd op de footprint van de huidige bestaande paardenstal. De zuidzijde van de nieuwe landgoedwoning zal achter een lage grondwal met beplanting worden ingepast. Hierbij wordt er gebruik gemaakt van aanwezige hoogteverschillen in het terrein, waarbij de toegangsweg (als rib in het landschap) vloeiend overloopt in een lage wal om het huis. De landgoedwoning wordt hiermee als het ware omarmd en vanuit de zuidzijde deels aan het zicht onttrokken. De ligging van noordzijde van de woning is daarentegen meer vrij gelegen en gericht op het weidse uitzicht van het toekomstige natuurgebied c.q. het landgoed.

Footprint en maatvoering

De footprint van de nieuwe landgoedwoning sluit precies aan op de bestaande maten van de huidige bebouwing (paardenstal). De landgoedwoning heeft een breedte van 10 meter en een lengte van 15 meter. De nu aanwezige paardenstal heeft ook een breedte van 10 meter en een lengte van 15 meter (inclusief de aanbouw aan de noordzijde). Het dakoppervlak van de nieuwe 'schuurwoning' komt inclusief de overstekken op 176 m^2. De bebouwing blijft hiermee binnen de footprint van de bestaande bebouwing met een dakoppervlak van 185 m^2. De nieuwe footprint is zelfs beperkter door de bebouwing meer te concentreren en de aanbouwen aan de oostzijde te laten verdwijnen.

De ondergeschikte uitbreiding wordt gezocht in de hoogte van het gebouw. Hierbij staat de verschijningsvorm en uitstraling van de huidige schuur voorop. Om weer een relatief vlak zadeldak te creëren, is gekozen voor een halve verdieping onder het dak. Daarnaast is het voor de verschijningsvorm niet wenselijk dat er ramen in het dak komen. De huidige opzet heeft als voordeel dat voor de benodigde lichtinval op de bovenverdieping bescheiden ramen in de gevel kunnen worden geplaatst. Deze zijn op sommige plekken zelfs verstopt achter lamellen aan de buitengevel. De nieuwe landgoedwoning bestaat derhalve uit een anderhalf laagse woning met zadeldak.

De goothoogte van de landgoedwoning komt op 4,5 meter en de nokhoogte wordt ca. 7 meter. Hiermee zal de nieuwe bebouwing wel wat hoger zijn dan de huidige bebouwing van de paardenstal. De uitbreiding qua hoogte is echter ondergeschikt en zal door de ligging in een kuil (7-9 meter lager), tezamen met de landschappelijke inpassing, nauwelijks impact hebben op de omgeving. De omgevingskwaliteiten worden zelfs beter doordat er in de vernieuwde situatie een kwalitatief beter gebouw zal verschijnen en er meer aandacht is voor de totale inpassing in het gebied. Doordat er daarnaast een duidelijke verwijzing naar de bestaande bebouwing zal zijn, zal het verschil in omvang vanuit de omliggende gebieden nagenoeg niet op te merken zijn.

Sfeer, stijl en vorm

Onderstaande figuren geven een impressie van de landgoedwoning weer. Het ontwerp van de landgoedwoning heeft door het zadeldak met overstekken dezelfde uitstraling als de huidige paardenstal. De verschijningsvorm is gelijk aan de huidige bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake meer is van aanbouwen. De landgoedwoning kenmerkt zich door eenvoud, zowel in vorm als in materialen. Gekozen is voor een raamloos dak (zijnde één geheel) en gevelmaterialen van hout of houtlook. In de kleurstelling van het ontwerp wordt gebruik gemaakt van donkere tinten. De belijning op de gevels is horizontaal, net zoals op de huidige bebouwing. Op de zuidgevel, worden de ramen gemaskeerd door verstelbare lamellen op de buitengevel. Het zuidelijke deel van de landgoedwoning is hierdoor in de uitvoering meer besloten en

afgeschermd. De noordgevel heeft een open karakter met meer transparante gevels door onbeschutte beglazing. Hierdoor ontstaat een doordachte woning van allure, die toch een bescheiden verschijning in het landschap zal zijn.







Impressie beoogde landgoedwoning

3.3.2 Ondergeschikte opslagschuur

De regelgeving van 'Vergunningsvrij bouwen' biedt voor iedere burger de mogelijkheid om een bijgebouw bij een woning te realiseren. De LKM-commissie adviseert de benodigde opslagschuur als onderdeel in het landgoedplan op te nemen. Het landgoedplan geeft het gewenste eindbeeld aan. Nieuwbouw in de vorm van een opslagschuur dient ondergeschikt te zijn aan de nieuwe hergebruikte bebouwing van de landgoedwoning. Hierover staat het volgende in de uitspraak van de Raad van State (in verband met eerdere planvorming):

"…. indien bestaande bebouwing wordt hergebruikt, de norm van 5 ha nieuwe natuur uit het LKM geldt en dat op het landgoed totaal 5 ha nieuwe natuur hoeft te worden gerealiseerd, waarbij enige uitbreiding van bebouwing is toegestaan. De nieuwe bebouwing dient naar het oordeel van de Afdeling derhalve ondergeschikt te zijn aan de bestaande, her te gebruiken bebouwing."

Ondergeschikte bebouwing opslagschuur

De beoogde opslagschuur heeft een omvang van 120 m^2. De ondergeschiktheid van de opslagschuur blijkt uit het volgende:

- De opslagschuur heeft een oppervlakte van 8 bij 15 meter. Hiermee is de schuur smaller in omvang dan de landgoedwoning en heeft hierdoor ook een kleinere overspanning;
- De goothoogte van de opslagschuur is 3,85 m. Dit is hoog genoeg om de voor het beheer van het landgoed benodigde tractor binnen te kunnen te stallen. De dakhelling is 20 graden en de nokhoogte 5,50 m. Hiermee is de hoogte van de opslagschuur ook beduidend lager dan de landgoedwoning;
- De uitvoering van de opslagschuur zal zeer eenvoudig zijn, doch passend qua uitstraling en vorm bij de landgoedwoning. De opslagschuur wordt uitgevoerd met een zadeldak van golf- of profielplaten (zoals zink-look). De gevels zullen worden gematerialiseerd in hout of houtlook en een horizontale belijning hebben;
- Niet alleen in omvang, maar ook in functie heeft de opslagschuur een ondergeschikte rol. Voor het onderhoud en beheer van het landgoed zijn verscheidene materialen nodig, die beschut moeten worden opgeborgen. De opslagschuur staat hiermee voornamelijk ten dienste van het landgoed;
- Het betreft een bijgebouw (opslagschuur) en is derhalve ondergeschikt aan het hoofdgebouw (landgoedwoning);
- Binnen de regels van 'Vergunningsvrij bouwen' is op een dergelijk groot perceel een bijgebouw toegestaan van maximaal 150 m^2. De oppervlakte van de opslagschuur ligt daar met 120 m^2 nog ruim onder;
- De materialen in de huidige buitenruimte (met een totale oppervlakte van ca. 250 m^2) zullen door de aanwezigheid van een opslagschuur netter en compacter kunnen worden opgeslagen. De opslagschuur heeft daarom een positief effect op het landschap en is daardoor van meer ondergeschikte betekenis dan

de huidige buitenopslag;
- De opslagschuur zal landschappelijk worden ingepast, gebruik makend van de hoogteverschillen en een groene omzoming. Door deze maatregelen komt de ondergeschikte rol van de opslagschuur op het landgoed eveneens tot uiting.

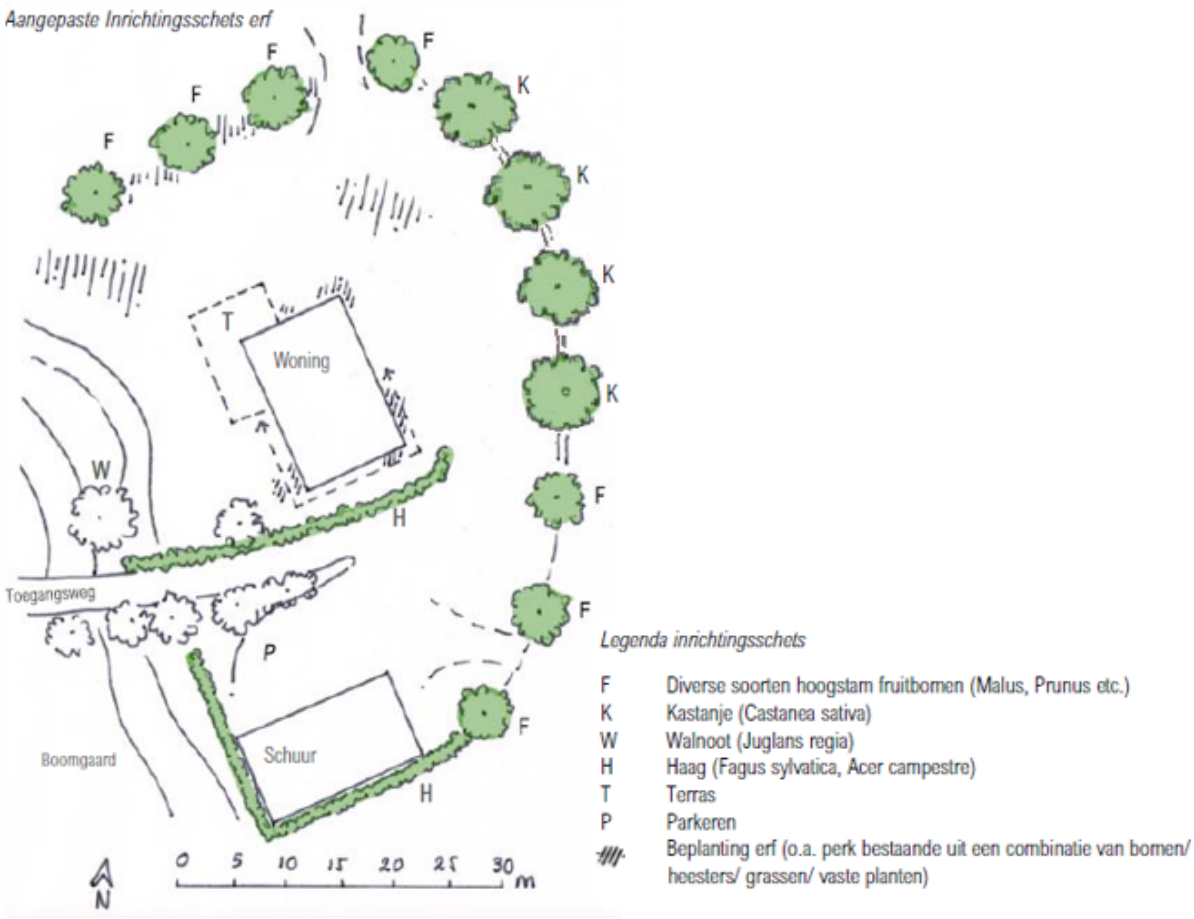
Ligging opslagschuur

De opslagschuur is qua ligging afgestemd op de ligging van de landgoedwoning. Door de haakse ligging zal de opslagschuur een passend ensemble vormen met de woning. Het erf heeft hiermee een logische indeling, waarbij de gebouwen fraai en functioneel ten opzichte van elkaar zijn gepositioneerd. Ook wordt de opslagschuur in de nieuwe situatie beter ingepast in de landschappelijke omgeving. Overwegingen voor de locatie van de opslagschuur betreffen:

- De betreffende locatie heeft een goede directe ontsluiting tot de weg. Verkeersbewegingen van landbouwmaterialen over het erf worden hiermee voorkomen;
- De schuur is gepositioneerd tegen het talud en ligt hiermee verdekt achter de nieuw aan te leggen hoogstamboomgaard, ingepast in de groene omzoming van het nieuw gevormde erf.

3.3.3 Nadere uitwerking landgoed (landschappelijkeinpassing)

Het belangrijkste onderdeel van de landschappelijke inpassing is natuurlijk de ontwikkeling als landgoed. Onderdeel hiervan is de natuurontwikkeling zoals beschreven in paragraaf 3.2. Daarnaast zal het erf rondom de landgoedwoning en de opslagschuur landschappelijk worden ingepast als onderdeel van en in aanvulling op het landgoed. Het erf ligt in het lage gedeelte van de kuil. Het talud grenst direct aan de westzijde van het erf. Naast dat de diverse bomen rondom de overige zijden van het erf zorgen voor een groene aankleding, geven de kruinen een passende afscherming voor het zicht van bovenaf. Door een combinatie van grassen, vaste planten en bomen wordt er diepte gecreëerd in de ruimte rondom de landgoedwoning. De fruit-, kastanje- en notenbomen zijn ideale voedselvoorzieners voor kleine fauna. De inrichting van het erf en de soorten beplanting zullen goed aansluiten bij de natuurlijke omgeving.



Schematische weergave inpassingsplan landgoedwoning met schuur

De kwaliteitscommissie heeft in haar advies van 17 februari 2021 aangegeven, onder voorwaarden, in te kunnen instemmen met de beoogde landschappelijke inpassing van de landgoedwoning met ondergeschikte opslagschuur. Het advies van de LKM-commissie en de aanvullende voorwaarden zijn nader toegelicht in paragraaf 4.3.3. Naar aanleiding van dit advies is de beoogde landschappelijke inpassing nader geconcretiseerd (Bijlage 3). De bomen rondom het erf, betreffende de kastanjes en fruitbomen, zullen een minimale omtrek hebben van 16/18 cm en een hoogte van ongeveeer 4 meter. Om mooie volle hagen te creëren zullen twee rijen van 4 a 5 planten per strekkende meter worden aangelegd. De planthoogte zal ongeveer 80 cm zijn.

3.3.4 Herbouw / hergebruik in het kader van LKM module 'nieuwe landgoederen'

Herbouw en hergebruik van bestaande bebouwing zijn passend binnen de module 'nieuwe landgoederen' van het LKM (zie ook 4.3.3). De termen 'herbouw' en 'hergebruik' zijn afhankelijk van interpretatie. Hoewel de interpretatie van de module een verantwoordelijkheid is van de gemeente, is het zinvol om de provinciale insteek ten tijde van het opstellen van het LKM hierbij te betrekken. Doel van het inzetten van bestaande (woon)gebouwen is het voorkomen dat nieuwe bebouwing komt in maagdelijk gebied. Voor de provincie passen zowel sloop met herbouw alsook hergebruik van een bestaand gebouw binnen de module 'nieuwe landgoederen'. De provincie heeft geen definitie van beide begrippen. Volgens de LKM-commissie impliceert 'herbouw na sloop' het letterlijk terug bouwen van de (in dit geval) bestaande vorm en uiterlijk van de paardenstal. 'Hergebruik' wordt ruimer geïnterpreteerd en wordt gezien als het opnieuw gebruiken van bestaande eigenschappen in hun oorspronkelijke vorm. Dit hoeft niet te leiden tot een exacte kopie van het bestaande, maar laat afwijkingen toe. Echter zodanig dat nog wel sprake is van een concrete en herkenbare verwijzing naar het bestaande.

De landgoedwoning is exact gepositioneerd op de footprint van de bestaande paardenstal, met uitzondering van twee oostelijke aanbouwen. De footprint van de landgoedwoning (ca. 176 m^2) is kleiner dan de footprint van de paardenstal (ca. 185 m^2). In verschijningsvorm is gekozen voor een rechthoekige opzet, afgedekt met zadeldak. De bebouwing wordt uitgevoerd in donkere houten gevelplanken horizontaal toegepast, donker houten kozijnen/ramen, deels gemaskeerd door houten lamellen en antraciete dakbedekking.

Middels positie, footprint, verschijningsvorm, materiaal- en kleurstelling wordt tezamen in voldoende mate verwezen naar de bestaande paardenstal, in de zin van hergebruik. Mocht binnen deze vorm van hergebruik nog sprake kunnen zijn van 'enige uitbreiding', dan zou deze kunnen gelden voor de voorgestelde verhoging van de goot- en nokhoogte t.o.v. het bestaande. Mede gelet op de ligging in een kuil, de beoogde erfbeplanting en gelet op het kwalitatief verantwoord architectonisch resultaat, valt deze verhoging binnen het concept van 'enige uitbreiding'.

In het eindbeeld van het landgoed is ook een bij de landgoedwoning behorende opslagschuur opgenomen. Van belang is dat deze opslagschuur ondergeschikt is t.o.v. de (her te gebruiken) landgoedwoning. In oppervlakte, goothoogte en nokhoogte is daarom ondergeschiktheid voorzien. Door de haakse en nabije situering op de landgoedwoning ontstaat een compact ruimtelijk erf. Door de gekozen vormgeving in houten geveldelen en de toepassing van donkere kleuren, is sprake van een bescheiden en tevens samenhangende verschijningsvorm. Ten opzichte van de huidige toestand waarin door buitenopslag sprake is van een wat rommelig terreinbeeld, wordt de opslagschuur met binnenopslag als een kwaliteitsverbetering beschouwd.

3.4 Aanvullende kwaliteitsbijdragen

Naast de ontwikkeling van nieuwe natuur zullen op het landgoed de volgende aanvullende kwaliteitsbijdragen worden gerealiseerd:

- Schaapskooi;
- Hoogstamboomgaard;
- Bijenhotel;
- Kunst;
- Informatieborden, klaphekken en landgoedpoorten.

3.4.1 Schaapskooi

In het bosje met heischraal grasland wordt een kleine schaapskooi van ca. 35 m^2 opgenomen. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om jaarrond enkele schapen te huisvesten. Het beheer van de (heischrale) graslanden kan hiermee worden gewaarborgd. Een schaapskooi is daarnaast een authentiek cultuurhistorisch dierenverblijf en heeft hierdoor als verschijning een maatschappelijke en landschappelijke meerwaarde. De locatie en omvang van de schaapskooi zijn passend voor het gebied. De locatie en omvang van de schaapskooi is tevens vastgelegd/aangeduid op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan voorzien van een regeling.

3.4.2 Hoogstamboomgaard

Aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied wordt een hoogstamboomgaard aangeplant. Met de hoogstamboomgaard wordt een verwijzing naar het streekverleden (de voormalige bongerd) gemaakt. De verwachting is dat fruitbomen het op deze plek goed zullen doen, omdat de boomgaard op een schaduwhelling van de kuil is gelegen en de grond hierdoor voldoende vochtig blijft. Bijkomend positief effect is dat de boomgaard een buffer vormt tussen de rest van het landgoed en de naastgelegen woonwijk.

3.4.3 Bijenhotel

Het voortbestaan van wilde bijen en hommels wordt bedreigd. Het gebied met overgangen tussen bos, heide en natuurlijke grassen is zeer geschikt als habitat voor deze waardevolle soorten. Door nestgelegenheid te bieden kan de wilde bij beter gedijen, waardoor deze ook weer zorgt voor natuurlijke bestuivingen binnen het omliggende landschap. De locatie voor het bijenhotel zal op een rustige plek in het natuurgebied zijn, zie hiervoor ook de inrichtingsschets in Bijlage 1.

3.4.4 Kunst

Langs de wandelroutes zullen een aantal bescheiden kunstobjecten worden geplaatst. Gedacht wordt aan kunstvormen die een bijzonder perspectief op het landschap geven of een connectie hebben met natuurlijke danwel kinetische elementen.

3.4.5 Informatieborden, klaphekken en landgoedpoorten

Bij de diverse ingangen en uitzichtpunten zullen passende toegangspoorten en borden met informatie over het landgoed worden geplaatst. Zo ook bij de hierboven genoemde initiatieven.

3.5 Openstelling van het landgoed

Landgoed De Kleine Lier wordt voor 90% openbaar toegankelijk voor extensief recreërend publiek middels de aanleg van nieuwe beloopbare wandel- of struinpaden. Daarnaast zullen ook diverse plekjes worden gecreëerd, die een mooi uitzicht bieden over het gebied en de beleving van het landgoed versterken. De paden en uitzichtpunten staan ook aangegeven op de inrichtingschets in Bijlage 1.

3.5.1 Wandel- en struinpaden

Voor de situering van de aan te leggen nieuwe paden is zorgvuldig gekeken naar:

- een goede spreiding over het landgoed;
- logische aansluitingen op omliggende openbare paden.

De nieuwe wandelpaden zijn evenwichtig verdeeld over het landgoed, waardoor nieuwe waarden van het landgoed optimaal kunnen worden beleefd. Om in de nieuwe natuur kwetsbare flora en foeragerende fauna te beschermen, zal de wandelaar rekening moeten houden met gebruikelijke regels die voor een landgoed gelden, zoals toegang tussen zonsop- en zonsondergang, op de paden blijven e.d.

3.5.2 Activiteiten onder begeleiding

Binnen het landgoed kunnen activiteiten onder begeleiding worden georganiseerd. Hierbij valt te denken aan:

- In de fruitboomgaard: rondleidingen, georganiseerde snoeiwerkzaamheden of oogsten;
- Bij de schaapskooi: rondleidingen of activiteiten als schaapsscheren of schapen drijven.

3.5.3 Uitzichtpunten

Er zullen een tweetal uitzichtpunten worden gecreëerd. Ter hoogte van de schaapskooi en bij de noordoostelijke toegang van het landgoed. Het gaat om kleine sta- of zitplekken op hoger gelegen punten, waarmee een mooi uitzicht over het landgoed kan worden verkregen.

3.5.4 Toegankelijkheideigen weg voor wandelaarsen fietsers

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het noordelijke gedeelte van de Lierdwarsweg. Dit betreft een 'Eigen Weg', die momenteel niet openbaar toegankelijk is. In dit bestemmingsplan voor landgoed De Kleine Lier ligt deze 'Eigen Weg' buiten het plangebied. Omdat dit weggedeelte van toegevoegde waarde kan zijn voor recreatie naar het Maldense bos, zijn initiatiefnemers en de gemeente met elkaar in overleg om de toegang middels een privaatrechtelijke overeenkomst te regelen. Deze ontwikkeling staat dus geheel los van het huidige plan en wordt daarom niet meegewogen. Vanuit de ruimtelijke ordening gezien zijn hiervoor ook geen verdere aanpassingen nodig, omdat het betreffende weggedeelte al over een verkeersbestemming beschikt.

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Verkeer

De ontsluiting van de landgoedwoning met ondergeschikte opslagschuur vindt plaats via de Lierdwarsweg, zoals dat ook het geval is in de huidige situatie (paardenstal met buitenopslag). Gelet op het feit dat de landgoedwoning met ondergeschikte opslagschuur geen grote verkeersaantrekkende werking heeft, wordt verwacht dat de (voor autoverkeer doodlopende) Lierdwarsweg het aanwezige verkeer zonder problemen kan verwerken.

Het is zeer aannemelijk dat dit verkeer van bezoekers van het landgoed overwegend zal opgaan in de omgeving omdat de bezoekers niet specifiek het landgoed bezoeken maar in 'groter verband' het gebied met diverse landgoederen en natuur bezoeken om in dit groter geheel te recreëren. Dit betekent dat het landgoed dan ook bezocht zal worden in dit groter geheel. Daarnaast fungeert het landgoed primair als uitloopmogelijkheid voor de aangrenzende kern Molenhoek en eventueel Malden. De verwachting is dan ook dat de verkeersaantrekkende werking nihil zal zijn.

Gezien het extensief-recreatieve karakter van het landgoed kan op basis van de hiervoor geschetste aanname redelijkerwijs worden gesteld dat de (voor autoverkeer doodlopende) Lierweg als verbindingsweg er naartoe, het te verwachten verkeer zonder problemen kunnen verwerken. Te meer omdat enerzijds de bezoekers zullen parkeren op de parkeerplaats bij het sportcomplex en anderzijds bezoekers in het 'groter verband' naar verwachting hun bezoek elders zullen starten. Daarnaast is het perceel ook op andere manieren via de bebouwde kom van meerdere kanten goed te bereiken. De daar gelegen wegen zijn niet exclusief bestemd voor aanwonenden. Gezien het profiel van deze wegen bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat deze wegen de te verwachten bezoekers niet kunnen verwerken dan wel dat daardoor onevenredig nadeel ontstaat voor aanwonenden.

Daarnaast is het dus heel aannemelijk dat het merendeel bezoekers veelal uit de directe omgeving komen en derhalve te voet of met de fiets naar het landgoed zullen komen. Het landgoed voorziet gezien het kleinschalige karakter voornamelijk in een uitloopfunctie voor de aangrenzende woonkernen (Molenhoek en Malden). De directe verkeersaantrekkende werking van het landgoed zal daarmee zeer beperkt tot nihil zijn.

3.6.2 Parkeren

Bij de nieuwe landgoedwoning zal op eigen erf geparkeerd worden. Er is voldoende ruimte aanwezig voor de realisatie van minimaal twee parkeerplaatsen. Daarbij geldt dat, gezien de grootte van het erf, eenvoudig meer dan twee parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd indien dit gewenst is.

Naar verwachting is de parkeerbehoefte ten gevolge van het landgoed zeer gering. Het landgoed is in feit onderdeel van een groter netwerk waar men door heen kan wandelen. In die zin betreft het landgoed geen functie waar op zichzelf een grote parkeerbehoefte voor geldt. De bezoekers die per auto het landgoed bereiken, kunnen in de openbare ruimte, in de nabije omgeving van het landgoed parkeren. In het bijzonder op de parkeerplaats van het sportcomplex Lierdal. Deze parkeerplaats is in gemeentelijk eigendom en bevat voldoende parkeermogelijkheden om de beperkte bezoekers die het landgoed met de auto zullen bezoeken op te kunnen vangen

Hoofdstuk 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. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd randvoorwaarden geven voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan. Tot slot vindt een toetsing van het planvoornemen aan het beleid van de regio en de gemeente Mook en Middelaar plaats.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Milieu

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de voormalige Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Conclusie

Het planvoornemen heeft geen betrekking op een nationaal belang. De SVIR heeft geen consequenties voor het planvoornemen en vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2.2 Besluit en regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

1. project Mainportontwikkeling Rotterdam;
2. kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
3. grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
4. toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
5. Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
6. verstedelijking in het IJsselmeer;
7. defensie;
8. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
9. hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
10. Elektriciteitsvoorziening;
11. ecologische hoofdstructuur.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het

Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. De Barro en het Rarro hebben geen consequenties voor het planvoornemen en vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2.3 Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de 3 treden van de Ladder losgelaten en geldt dat de toelichting bij een ruimtelijke plan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het ruimtelijk plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaande stedelijk gebied, een motivatie waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Zoals gezegd is de Ladder-onderbouwing verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, uit vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn 11 woningen (welke op één en dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd. Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus 12.

Conclusie

Dit planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van het landgoed De Kleine Lier, waarbij o.a. één landgoedwoning hieraan onderschikt een opslagschuur wordt gerealiseerd in het buitengebied (het Lierdal) van de gemeente Mook en Middelaar. Bij een landgoed is sprake van een samenhangende ontwikkeling, die meerdere functies kan bevatten. In dit geval wordt ca. 5 ha nieuwe natuur ontwikkeld, worden aanvullende kwaliteitsbijdragen gedaan en wordt het plangebied voor 90% openbaar toegankelijk gesteld ten behoeve van extensief recreatief medegebruik.

Voor de ontwikkeling van het landgoed is de module “Nieuwe landgoederen” uit het LKM beleid van toepassing (zie ook 4.3.3). Op basis van deze module geldt dat de ontwikkeling van een landgoed per definitie alléén in het buitengebied plaats kan vinden. Vanuit die constatering bezien kan de ontwikkeling van het landgoed, hoewel niet binnen stedelijk gebied gelegen, dan ook niet als stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Verder geldt dat de ontwikkeling van de landgoedwoning met opslagschuur inherent is aan de landgoedontwikkeling en kleinschalig is omdat het slechts één woning betreft (<11 woningen).

Gelet op vorenstaande wordt de ontwikkeling van het landgoed De Kleine Lier niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Er wordt aan de Ladder-toetsing voldaan.

4.2.4 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De nationale omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het rijk opgesteld in het kader van de nieuwe omgevingswet, die per 1 januari 2022 in werking treedt. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstigbestendige ontwikkelingen van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Conclusie

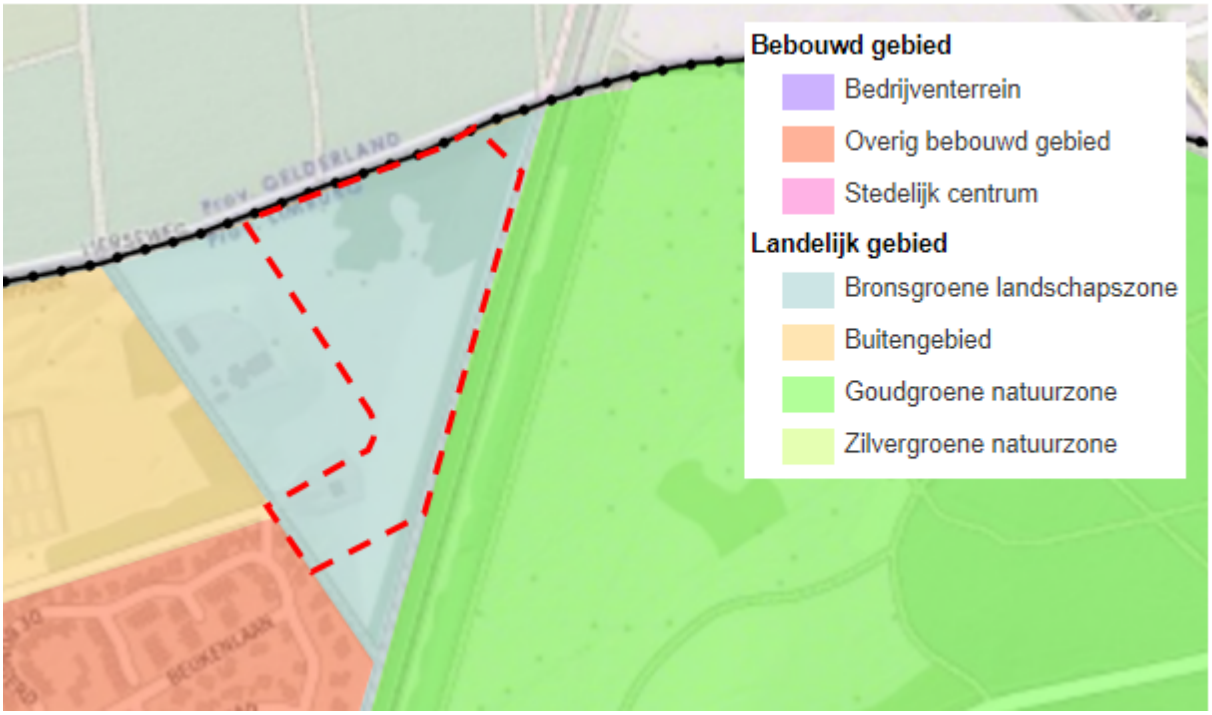
Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een landgoed waarmee de natuurlijke, landschappelijke en recreatieve waarden in en rondom het plangebied worden versterkt en het buitengebied een kwaliteitsimpuls krijgt. Als onderdeel van de landgoedontwikkeling wordt één landgoedwoning met ondergeschikte opslagschuur opgericht. De nieuwe woning wordt daarbij klimaatbestendig, duurzaam en natuurinclusief gerealiseerd en hiermee wordt ook een bijdrage geleverd aan een veilige en gezonde leefomgeving.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 ProvinciaalOmgevingsplanLimburg 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg als onderdeel van een integrale omgevingsvisie het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 ‘Voor de kwaliteit van Limburg’ (hierna: POL 2014) vastgesteld. Het POL 2014 is op 16 januari 2015 in werking getreden.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en een sterk punt van Limburg. Om recht te doen aan dit punt, worden in het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied is gelegen in de zone 'Bronsgroene landschapszone'.



Uitsnede POL2014 kaart Zoneringen (plangebied bij rode contour)

De 'Bronsgroene landschapszone' bestaat uit beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Ook omvat het, het winterbed van de Maas. Accenten voor deze zone betreffen:

- Kwaliteit en functioneren regionaal watersysteem;
- Ontwikkeling landbouw in balans met omgeving;
- Versterken kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie;
- Recreatief medegebruik.

Het Limburgs beleid is er op gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja mits'). De Omgevingsverordening bevat een motiveringsplicht die gemeenten vraagt om in de toelichting op nieuwe bestemmingsplannen (voor onderdelen van de bronsgroene landschapszone) aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in het betreffende gebied wordt omgegaan.

Conclusie

Dit planvoornemen ziet toe op de ontwikkeling van het landgoed De Kleine Lier ter plaatse van gronden die in de huidige situatie in gebruik zijn als agrarische percelen. Ten behoeve van de ontwikkeling van het landgoed wordt o.a. 5 ha natuur ontwikkeld en wordt middels herbouw / hergebruik een landgoedwoning met ondergeschikte opslagschuur gerealiseerd. Daarnaast vinden aanvullende kwaliteitsbijdragen plaats, zoals de oprichting van een schaapskooi, een bijenhotel en de aanleg van wandelroutes. Het landgoed wordt tevens voor 90% openbaar toegankelijk ten behoeve van extensief recreatief medegebruik.

Geconcludeerd wordt dat met de ontwikkeling van het landgoed de landschappelijke, ecologische en

recreatieve functies in en rondom het plangebied worden versterkt. De ontwikkeling van het landgoed leidt hiermee tot een substantiële kwaliteitsverbetering binnen de bronsgroene landschapszone en is daarmee passend binnen het provinciaal beleid.

4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Algemeen

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 is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening.

Bronsgroene landschapszone

In artikel 2.7.2 is geregeld dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de Bronsgroene landschapszone, een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Dit is in de 'Uitwerking plan Landgoed De Kleine Lier 2018' (bijlage) en de 'Aanvulling uitwerking plan Langoed De Kleine Lier 2021' (bijlage) nader uitgewerkt. In deze uitwerking is in voldoende mate rekening gehouden met de aanwezige kernkwaliteiten en waar mogelijk zijn deze versterkt.

Door de ontwikkeling van een landgoed binnen de bronsgroene landschapszone is enkel sprake van positieve effecten voor het plangebied. Bij de ontwikkeling van het landgoed wordt ca. 5 ha natuur gerealiseerd, een landgoedwoning met ondergeschikte opslagschuur opgericht, worden aanvullende kwaliteitsbijdragen gedaan en wordt het landgoed voor 90% openbaar toegankelijk gesteld voor extensief recreatief medegebruik. Voor de ontwikkeling van het landgoed is de LKM-module 'nieuwe landgoederen' van toepassing. In paragraaf 4.3.3 is beschreven dat het planvoornemen aan de kwalitatieve en kwantitatieve normen zoals beschreven in de module voldoet. Tevens is op 2 november 2018 en 17 februari 2021 advies van de LKM-commissie ontvangen ten aanzien van het voornemen tot de ontwikkeling van het landgoed De Kleine Lier. De commissie beoordeelt het planvoornemen positief.

Zoals in voorgaande paragraaf vermeld, worden ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling diverse kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen. Om de ontwikkeling als landgoed en de landschappelijke beplanting rondom de landgoedwoning en ondergeschikte opslagschuur te waarborgen, is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het aanleg en beheer van het landgoed en de beplanting.

Wonen

In de omgevingsverordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen voorziet alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Dit planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van het landgoed De Kleine Lier, waarbij o.a. één landgoedwoning wordt gerealiseerd. De ontwikkeling van de landgoedwoning is inherent aan de ontwikkeling van het landgoed. Hierbij geldt dat de landgoedwoning wordt gerealiseerd in het kader van een concrete

woonbehoefte van de initiatiefnemers. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat de realisatie van de landgoedwoning passend is binnen het provinciaal beleid.

Overige kaders

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermde natuurzone of milieubeschermingsgebied. Wel grenst het plangebied aan de Goudgroene natuurzone (het Limburgs deel van het Natuurnetwerk Nederland). De ontwikkeling van het landgoed, waarbij o.a. 5 ha aan natuur wordt gerealiseerd, draagt bij aan de versterking van de ecologische en landschappelijke waarden. Het planvoornemen leidt daarmee niet tot negatieve effecten op de goudgroene natuurzone, maar draagt juist bij aan versterking ervan.

Conclusie

De ontwikkeling van het landgoed De Kleine Lier draagt bij aan de versterking van de kernkwaliteiten van het plangebied (landschappelijke, natuurlijke en recreatieve waarden) in de bronsgroene landschapszone. De ontwikkeling van de landgoedwoning is inherent aan de ontwikkeling van het landgoed en voorziet in een concrete woonbehoefte. Er gelden geen overige beperkingen ten aanzien van beschermde natuurzones of milieubeschermingsgebieden. Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen de kaders van de omgevingsverordening.

4.3.3 Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vormt een uitwerking van het Provinciale Omgevingsplan Limburg (POL). In het LKM worden in modules een aantal mogelijke ontwikkelingen buiten de contouren uitgewerkt. Het doel van het LKM is om gemeenten en Provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. In het LKM is een module opgenomen ten aanzien van de ontwikkeling van landgoederen (module 6.4). Deze module is voor de ontwikkeling van landgoed De Kleine Lier van toepassing.

LKM: Module nieuwe landgoederen

Nieuwe landgoederen kunnen worden opgericht ter versterking van de natuurlijke, landschappelijke, economische en recreatieve functie van het buitengebied. De landgoederen hebben kwaliteiten op zichzelf, maar versterken bij voorkeur ook de kwaliteiten van nabijgelegen natuurgebieden, landschappelijk waardevolle gebieden en de uitloopgebieden van de steden. De belangrijkste aspecten aan het landgoed zijn de openbare toegankelijkheid, de herkenbaarheid en uitstraling; de eenheid en allure. Een belangrijk doel van het beleid voor nieuwe landgoederen is het realiseren van nieuw groen en landschap. Het rood op het landgoed dient beperkt te zijn en onderdeel te zijn van het geheel van het landgoed.

Bij bestaande (woon)gebouwen kunnen landgoederen worden gevormd met een oppervlakte van minimaal 5 hectare nieuwe natuur. Daarbij kan een passende functionele invulling van de gebouwen worden gezocht. Wanneer dat wonen is, geldt hier een maximum van 4 woningen bij 5 hectare nieuwe natuur. Enige uitbreiding van de bestaande bebouwing is mogelijk. De te bereiken kwaliteit staat hier voorop. Om de recreatieve en uitloopfunctie van het landgoed voor de omgeving te garanderen is openstelling van 90% van het landgoed vereist.

De gemeente kan in haar structuurvisie aangeven waar landgoederen wel en niet gevestigd kunnen worden. Bij voorkeur versterken de landgoederen de ruimtelijke, landschappelijke en natuurlijke structuur. In de structuurvisie, het beeldkwaliteitplan of een ander beleidsdocument kunnen de specifieke lokale randvoorwaarden van een landgoed worden geregeld. In de vastgestelde structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020 ligt het plangebied in het zoekgebied voor nieuwe landgoederen. Dit is nader toegelicht in

paragraaf 4.4.3.

Advies

Vanaf 1 januari 2012 zijn Limburgse gemeenten zelf verantwoordelijk voor de advisering over plannen binnen de werkingssfeer van het LKM. Willen gemeenten nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied toestaan dan moeten zij o.a. invulling geven aan een onafhankelijke en deskundige advisering door een (regionale) kwaliteitscommissie.

De LKM-commissie adviseert, als onafhankelijke regionale kwaliteitscommissie, over de kwaliteit van de ontwikkeling van het Landgoed De Kleine Lier, inclusief de voorgenomen kwaliteitsverbeteringen. De LKM-commissie heeft d.d. 2 november 2018 en d.d. 17 februari 2021 een tweetal adviezen uitgebracht. Beide adviezen zijn complementair en kunnen als zodanig worden gelezen. In het eerste advies d.d. 2 november 2018 wordt enerzijds het landgoedontwerp inclusief kwaliteitsbijdragen en anderzijds de bebouwing beoordeeld op basis van het rapport 'Landgoed De Kleine Lier, Definitieve uitwerking vervolgplan 2018'. In het tweede advies d.d. 17 februari 2021 wordt op de nadere uitwerking van het landgoedontwerp ingegaan op basis van het rapport 'Landgoed De Kleine Lier, Nadere uitwerking landgoedontwerp, 2021'.

- Advies LKM, 2 november 2018 (zie ook Bijlage 4)
  In het advies van de LKM-commissie d.d. 2 november 2018 wordt geconcludeerd dat het landgoed De Kleine Lier met haar 5,3 hectare een klein bescheiden landgoed is dat door haar landschappelijke ligging al een unieke uistraling heeft. Het landgoedontwerp kan hierdoor eenvoudig van opzet zijn. Het landgoedontwerp ('Landgoed De Kleine Lier, Definitieve uitwerking vervolgplan 2018', zie ook Bijlage 1) behoeft op enkele punten nadere uitwerking of specificering, zoals: blijvend zicht vanaf de randen, afrastering westgrens, landschappelijke beplanting rondom landgoedwoning en toegangspoorten.
  Door de realisatie van het landgoed zal de natuurlijke, landschappelijke en recreatieve functie van het buitengebied blijvend versterkt worden en met de aanvullende kwaliteitsbijdragen kan men spreken over een landgoed met kwaliteiten.
  Tot slot voldoet het landgoedplan aan de kwantitatieve normering conform de LKM-module nieuwe landgoederen, bestaande bebouwing. Immers, er wordt 5 ha nieuwe natuur gerealiseerd en het landgoed is voor 90% openbaar toegankelijk. Ook aan de voorwaarden van hergebruik en van een enige uitbreiding en ondergeschikte nieuwbouw wordt voldaan.
  Uitgaande dat het landgoedplan op enkele punten goed wordt uitgewerkt, wordt landgoedontwikkeling De Kleine Lier positief beoordeeld.
- Advies LKM, 17 februari 2021 (zie ook Bijlage 5)
  Naar aanleiding van het advies van de LKM-commissie d.d. 2 november 2018 is het landgoedplan voor landgoed De Kleine Lier op een aantal onderdelen nader uitgewerkt. De nadere uitwerking is beschreven in het rapport 'Landgoed De Kleine Lier, Nadere uitwerking landgoedontwerp, 2021' (zie ook Bijlage 2). Deze nadere uitwerking van het landgoedplan is op 17 februari 2021 door de LKM-commissie beoordeeld. Op basis van navolgende vier voorwaarden, kan de LKM-commissie instemmen met het nader uitgewerkte landgoedplan:
  1. Het zicht vanaf de randen van het plangebied op het lager gelegen landgoed dient behouden te blijven. In de exploitieovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente Mook en Middelaar dient nader gespecificeerd c.q. gekwantificeerd te worden op welke wijze het zicht behouden blijft;
  2. Voor wat betreft de landschappelijke beplanting rondom de landgoedwoning is een beplantingsplan opgesteld. De commissie oordeelt het beplantingsplan te summier, omdat alleen het sortiment wordt aangegeven en niet de leverhoogte en plantafstand. Geadviseerd wordt om voor de boomsoorten een maat 16/18 cm (stamomtrek) aan te houden;
  3. De commissie adviseert dat de boomgroepen in het weiland van het landgoed gevormd worden door (statige) bomen van de 1e orde (grootte) die passend zijn voor het landgoedkarakter. Statige boomgroepen in het weiland van het landgoed verdelen het landschap in kamers en geven verrassende doorzichten;

4. De commissie stemt in met de keuze om de poort naar het woonerf rijker vorm te geven dan overige (houten) klap- en landgoedhekken. Omwille van de stabiliteit en het beeld worden de zuilen van de toegangspoort in natuursteen of in het gevelmateriaal van het huis voorgestaan.

Alle voorgaande punten van de LKM-commissie zijn nader uitgewerkt. De nadere uitwerking van de landschappelijke inpassing en de boomgroepen is als Bijlage 3 toegevoegd aan de toelichting en maakt onderdeel uit van de voorwaardelijke verplichting om de landgoedwoning met schuur als zodanig te mogen realiseren en in gebruik te nemen.

Conclusie

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat de LKM-commissie positief tegenover het planvoornemen voor de landgoedontwikkeling staat. Zoals reeds aangegeven zijn de uitwerkingen en volledige adviezen van de LKM-commissie als bijlagen bij deze toelichting opgenomen.

4.3.4 Provinciale omgevingsvisie (POVI)

In de (ontwerp) provinciale omgevingsvisie is het plangebied aangemerkt als 'groenblauwe mantel'. Het Maasdal, de beekdalen en steilere hellingen - voorheen de bronsgroene landschapszone en zilvergroene natuurzone - vormen samen de circa 36.000 hectaren grote groenblauwe mantel binnen de landelijke gebieden van Limburg. De gebieden liggen als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg. Het zijn gebieden waar goede combinatiemogelijkheden gezien worden voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige monumentale en beeldbepalende gebouwen.De focus ligt hier op het versterken van het klimaatadaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap.

Op veel plekken zijn in de rivier- en beekdalen in de loop der tijd steden en dorpen tot ontwikkeling gekomen. Die bebouwde gebieden maken geen deel uit van de groen- blauwe mantel, maar staan er wel mee in verband.

De rol van de provincie is hierbij gericht op het behouden, beheren, ontwikkelen en beleven van de landschappelijke kernkwaliteiten van de groenblauwe mantel. Ontwikkelingen binnen de ruimte van het beleid voor de verschillende thema's zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden. Gemeenten hebben de motiveringsplicht om in de toelichting op nieuwe omgevingsplannen of omgevingsplanactiviteiten aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in de betreffende gebieden wordt omgegaan. De kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf.

Voor de groenblauwe mantel is het beleid ook gericht op het faciliteren en ondersteunen van de verbindings- en bufferfunctie voor aangrenzende gebieden van het Natuurnetwerk Limburg. Via de Omgevingsverordening wordt compensatieplicht gecontinueerd wanneer aantasting van de verbindende of bufferende functies bij ontwikkelingen niet voorkomen kan worden.

In het belang van een kwaliteitsvol landschap is ervoor gekozen om de grote ruimtelijke opgaven op het gebied van natuur, water, energie, landbouw en landschap in samenhang te bezien en aan te pakken via een integrale, gebieds- gerichte benadering. Dit samen met de verschillende maatschappelijke partners. Hierbij wordt aangesloten bij de brede benadering van omgevingskwaliteit in de Omgevingswet.

Beken, beekdalen, droogdalen en steilere hellingen vormen een belangrijk onderdeel van de groenblauwe mantel. Het Waterschap, gemeenten en andere stakeholders worden gestimuleerd om klimaatadaptieve en ecologisch duurzame maatregelen te treffen in deze delen van de groenblauwe mantel. Wij zien hier belangrijke kansen voor het versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten door onder andere de aanleg van kleine landschapselementen en bosontwikkeling. Hiermee krijgen veel dorpen een betere (recreatieve) verbinding met het landelijk gebied. Dit geldt ook voor de verbinding tussen de Nationale en grensoverschrijdende Parken.

Conclusie

De ontwikkeling van het landgoed voorziet nadrukkelijk aan het invulling geven van en versterken van de kernkwaliteiten ter plaatse van het plangebied. Bij de inrichting van het landgoed is aandacht voor de verhouding openheid versus geslotenheid, het reliëf en de aanleg van kleine landschapselementen. Door de natuurlijke inrichting vormt het landgoed een schakel met de aangrenzende natuurgebied in het natuurnetwerk van Limburg. Het agrarische gebied wordt omgezet in een natuurlijke omgeving die een verbindings- en bufferfunctie heeft in het geheel. De te realiseren landgoedwoning met schuur wordt hierin geïntegreerd in het geheel en landschappelijke ingepast en vormt daarmee een eenheid met het landgoed. Het planvoornemen is daarmee ook passend in de (toekomstige) provinciale omgevingsvisie.

4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

4.4.1 Landschapsontwikkelingsplan Mook en Middelaar

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 Kleine 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 4.4.2).

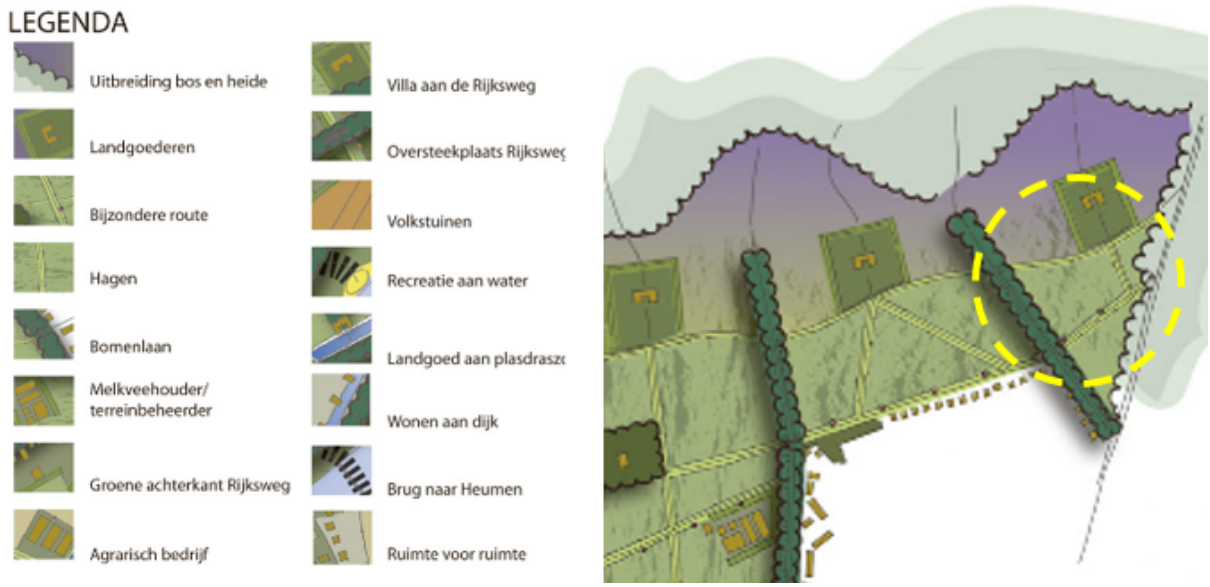
De landschapsvisie in het LOP houdt voor het plangebied in dat dit is gelegen op een 'markante aardkundige overgang'. Voor deze locatie is de opgave tweeledig:

- 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 Kleine Lier ligt juist op de overgang tussen de vlakte van de Maas en de stuwwal en de daardoor aanwezige contrasten worden met de landgoedontwikkeling verder uitgebouwd en waar mogelijk versterkt.

4.4.2 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'.



Ligging plangebied (geel omkaderd) op kaart Gebiedsvisie Lierdal

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. Het plangebied is gelegen in de zone 'de Kuil'

Voor de drie deelgebieden zijn aanvullend op de algemene opgaven meer specifieke opgaven benoemd. Voor deelgebied 'de Kuil' 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. Met de ontwikkeling van het landgoed wordt bij deze accenten aangesloten.

4.4.3 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.



Uitsnede kaart Structuurvisie Lierdal (plangebied bij gele contour)

Op basis van de kaart behorende bij de structuurvisie wordt geconcludeerd dat het plangebied binnen het zoekgebied voor te realiseren landgoederen ligt. Verder is voor het Lierdal als geheel 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 verstening 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 de 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 ten behoeve van 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 Kleine Lier sluit volledig aan bij de ontwikkelingsrichtingen zoals bepaald in de Structuurvisie. Het zoekgebied voor nieuwe landgoederen in 'de Kuil' valt samen met de locatie waar het het planvoornemen plaatsvindt. Met de ontwikkeling van het landgoed worden een aantal ambities gerealiseerd en benut. Met name met betrekking tot landschaps- en natuurwaarden, voorzieningen en recreatie en ondergeschikt daaraan wonen, waarbij de module 'nieuwe landgoederen' uit het Limburgse KwaliteitsMenu van toepassing is (zie paragraaf 4.3.3). Het planvoornemen is passend binnen het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

Milieuaspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een ontwikkeling. Het is van belang dat de ontwikkeling van het landgoed De Kleine Lier plaats vindt binnen een goed landschappelijk, woon- en leefklimaat en dat de verandering niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Dit hoofdstuk gaat hier nader op in.

5.2 Bodem

Onderhavig planvoornemen ziet toe op ontwikkeling van een landgoed waarbij o.a. één landgoedwoning met ondergeschikte opslagschuur wordt gerealiseerd ter plaatse van gronden die nu bestemd zijn als 'Agrarisch met waarden'. Conform de Wet ruimtelijke ordening, is het noodzakelijk inzichtelijk te maken of de kwaliteit van de bodem hier geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Middels een verkennend bodemonderzoek voor het deel van het plangebied waar de landgoedwoning (ter plaatse van de paardenstal) is voorzien, is de bodemkwaliteit onderzocht. Het bureau Bodeminzicht heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer B2656, d.d. 12 maart 2021). De bevindingen en conclusies uit het onderzoek zijn in onderstaande overgenomen. De onderzoeksrapportage is tevens toegevoegd als Bijlage 6 bij deze toelichting.

Resultaten

In het mengmonster van de visueel schone bovengrond van de vaste bodem (BG1) zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In het mengmonster van de visueel schone ondergrond van de vaste bodem (OG1) zijn eveneens geen gehaltes aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

Gevolgen planvoornemen

De resultaten van het onderzoek stemmen overeen met de hypothese (onverdacht). De resultaten vormen geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de locatie van de landgoedwoning zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde sloop van een stal en bouw van een woning.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

De gronden die ontwikkeld worden als natuur zijn niet nader onderzocht. Het betreft hier enkel het omzetten van agrarische gronden in natuur. Er zijn hier geen gevoelige functies voorzien.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Geluid

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 de ontwikkeling een nieuwe geluidsbron of wijziging van een bestaande geluidsbron (aanpassing weg) mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.3.1 Wegverkeerslawaai

Dit planvoornemen voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van de bouw van één vrijstaande landgoedwoning met opslagschuur als onderdeel van de ontwikkeling van het landgoed De Kleine Lier. Een woning is een geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh).

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald welke wegen zoneplichtig zijn en welke omvang een zone van de betreffende weg heeft. 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.

Gevolgen planvoornemen

Dit planvoornemen gaat uit van de bouw van een nieuwe geluidsgevoelig object (een landgoedwoning), aan een weg die deels onderdeel is van een 30 km/u-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 wegverkeerslawaai of het toekennen van een hogere grenswaarde niet nodig. Aangezien de nieuwe woning op afstand van de (voor autoverkeer doodlopende) weg is gelegen, wordt redelijkerwijs aangenomen dat bij de nieuw te bouwen woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

5.3.2 Spoorweglawaai

Ten oosten van het plangebied, op ca. 110 meter afstand tot de geprojecteerde landgoedwoning, loopt de spoorlijn Roermond - Nijmegen. De spoorlijn is gezoneerd en de zone bedraagt hier 100 meter. De landgoedwoning is aan te merken als een geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder maar is gezien de afstand buiten deze onderzoekszone gelegen.

Gevolgen planvoornemen

De binnen het plangebied te realiseren landgoedwoning zelf is buiten de onderzoekszone van de spoorlijn gelegen. Er zijn binnen de zone ook geen bouwmogelijkheden voor andere geluidgevoelige functies aanwezig. Hier is enkel spake van de bestemming 'Natuur'. Om deze reden wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek spoorweglawaai niet nodig geacht. Gezien de afstand van de landgoedwoning tot het spoor, wordt ook redelijkerwijs aangenomen dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer over het spoor niet leidt tot een verslechterd woon- en leefklimaat.

5.3.3 Overige geluidsbronnen

Het plangebied is ruim buiten de zonering van gezoneerde industrieterreinen gelegen en ligt evenmin in een zone voor luchtverkeerslawaai. Andere relevante geluidsbronnen zijn daarmee niet aan de orde.

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

NIBM

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO_2 met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Gevolg planvoornemen

Dit planvoornemen voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van o.a. de bouw van slechts één vrijstaande landgoedwoning met opslagschuur als onderdeel van de ontwikkeling van het landgoed De Kleine Lier. Het mogelijk maken van slechts één woning valt binnen het niet in betekenende mate criterium van de Wet milieubeheer.

Verder geldt dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid van een verkeersintensieve (auto)weg, zware industrie of een concentratiegebied van intensieve veehouderijen. Daarom wordt redelijkerwijs aangenomen dat ten aanzien van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de te realiseren landgoedwoning binnen het plangebied.

Wel neemt naar verwachting de verkeersaantrekkende werking van het gebied toe als gevolg van de ontwikkeling van het landgoed. Op basis van de verkeersaantrekkende werking van 60 verkeersbewegingen volgt uit de NIBM-tool dat het planvoornemen wordt aangemerkt als NIBM.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	60
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,04**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uitsnede NIBM-tool

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor dit planvoornemen.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies en gevoelige functies op een verantwoorde afstand van elkaar gesitueerd worden. Dit dient twee doelen:

1. het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
2. het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient derhalve rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven, om de kwaliteit van het leefmilieu te garanderen en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde handreiking Bedrijven en milieuzonering. Hierin wordt per bedrijf aangegeven wat de milieu-invloed op de omgeving is en welke indicatieve afstand (zogenaamde richtafstand) hierbij minimaal in acht moet worden genomen. Van deze indicatieve afstand kan worden afgeweken indien op basis van een onderzoek de daadwerkelijke afstand kan worden bepaald. Daarnaast geldt voor inrichtingen waar dieren worden gehuisvest geurspecifieke regelgeving, waarin milieuafstanden zijn bepaald.

<u>Indicatieve afstand op basis van Handreiking Bedrijven en milieuzonering</u>

De richtafstanden opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied).

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij milieu-inrichtingen of drukke wegen, al een hogere milieubelasting kent.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast gevoelige functies komen belastende functies voor, die om die reden een milieuzone kennen; zoals winkels, horeca en bedrijven.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd, indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied.

De VNG-publicatie merkt bij stap 1 op dat overwogen kan worden om de richtafstanden met één afstandstap te verlagen (50 meter wordt dan 30 meter) in het geval dat de omgeving van de woning als een 'gemengd gebied' kan worden beschouwd. In voorliggend geval is echter sprake van een rustige woonomgeving.

Toetsing effecten van omliggende functies

Een woning wordt beschouwd als hindergevoelige functie en om deze reden zijn hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied nader beschouwd. Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Molenhoek. Ten noorden, oosten en zuidoosten van het plangebied is natuurgebied gelegen. Hier bevinden zich geen hinderveroorzakende functies. Ten westen c.q. zuidwesten van het plangebied strekt de kern Molenhoek zich uit. De dichtstbij gelegen hinderveroorzakende functies betreffen een tandartsenpraktijk en een sportcomplex. De tandartsenpraktijk en bijbehorende bedrijfswoning is op respectievelijk ca. 175 meter en ca. 120 meter ten noorden van de geprojecteerde landgoedwoning gelegen. Een tandartspraktijk wordt ingeschaald onder de milieucategorie 1 met bijbehorende grootste richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Het sportcomplex bestaat uit een aantal tennisbanen, een golfbaan en een sportcenter c.q. sportschool. De tennisbanen worden ingeschaald onder de functie 'veldsportcomplex' (milieucategorie 3.1) met bijbehorende grootste richtafstand van 50 meter. De kortste afstand tussen de tennisbanen en de geprojecteerde landgoedwoning bedraagt ca. 250 meter. Een golfbaan wordt ingeschaald onder de milieucategorie 1 met bijbehorende grootste richtafstand van 10 meter. De kortste afstand tussen de golfbaan en de geprojecteerde landgoedwoning bedraagt ca. 110 meter. Tot slot geldt dat het sportcenter c.q. sportschool wordt ingeschaald onder de milieucategorie 2. Er geldt een grootste richtafstand van 30 meter. De kortste afstand tussen het sportcenter en de geprojecteerde landgoedwoning bedraagt ca. 310 meter.

Gevolg planvoornemen

Gelet op bovenstaande wordt geconcludeerd dat ruimschoots aan de indicatieve richtafstanden op basis van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van hinderveroorzakende functies wordt voldaan.

Omgekeerd vormt de te realiseren landgoedwoning geen belemmering voor de hinderveroorzakende functies / bedrijven in de omgeving, omdat reeds op kortere afstand woningen gelegen zijn die maatgevend zijn voor deze functies / bedrijven.

Op grond van voorgaande wordt geconcludeerd dat vanuit het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat dit aspect geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

5.6 Externe veiligheid

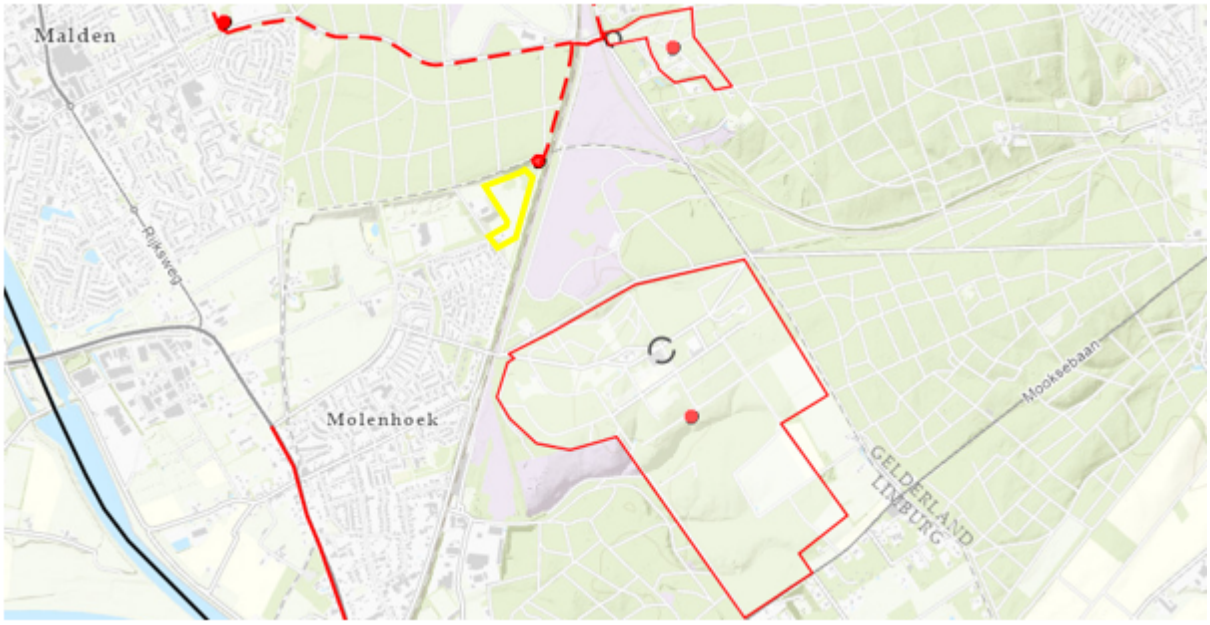
Wettelijk kader

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het enerzijds 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. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op

overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

Om de mogelijke risico's in kaart te brengen is een inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied uitgevoerd waarbij gebruik is gemaakt van de 'Risicokaart Nederland' - www.risicokaartnederland.nl (samenwerking van het Rijk, de provincies en de gemeenten). Op basis van de risicokaart is inzichtelijk gemaakt welke risicobronnen zich in de omgeving van het plangebied bevinden.



Uitsnede Risicokaart met plangebied bij paarse ster

Ten noordoosten van het plangebied zijn een gasontvangstation (GOS) van de Gasunie aanwezig, net als een aardgastransportleiding die naar dit GOS leidt. Voor het GOS gelden veiligheidsafstanden voor beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten van respectievelijk 4 en 15 meter, gemeten vanuit de gevel. De gasleiding (Z-576-76-KR-001) heeft een diameter van 4 inch en een ontwerpdruk van 40 bar. De 1%- en 100%-letaliteitsgrens liggen op respectievelijk 50 en 30 meter. Aangezien met dit bestemmingsplan binnen voornoemde afstanden geen (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt, verandert de huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid door het planvoornemen niet.

Ten zuiden van het plangebied is hotel Jachtslot Mookerheide gelegen. Op het terrein bevindt zich een propaantank met een bijbehorende risicoafstand (PR 10^{-6}) van 55 meter. Het plangebied is ruimschoots buiten deze afstand gelegen (ca. 700 meter). In en direct rond het plangebied zijn geen andere 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 er geen andere kabels en leidingen gelegen waaraan een risicocontour is gekoppeld en/of die planologische bescherming vereisen die van invloed zijn op het plangebied. De Risicokaart bevestigt dit.

Ten oosten van het plangebied is de spoorlijn Roermond - Nijmegen gelegen. Over dit spoortraject vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Gevolgen planvoornemen

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen die het planvoornemen niet mogelijk maken.

5.7 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Dit wordt geregeld in de Wet natuurbescherming die op 1 januari 2017 in werking is getreden. Het natuurbeschermingsrecht is verder te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden.

5.7.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Natura 2000-gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura 2000-gebied, moet een vergunning worden aangevraagd. Gedeputeerde staten van de provincie zijn het bevoegd gezag voor verlening van deze vergunning. Indien eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een activiteit waarvoor tevens een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is vereist, dan haakt de natuurtoets aan bij de omgevingsvergunning. Verder moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De regels met betrekking tot het NNN zijn opgenomen in de provinciale verordening. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'.

De dichtsbijzijnde Natura 2000-gebieden 'St.-Jansberg' en 'De Bruuk' zijn op respectievelijk 3,5 kilometer en 5 kilometer afstand van het plangebied gelegen. Negatieve effecten voor licht, geluid en trillingen ten gevolge van de ontwikkeling van het landgoed De Kleine Lier (incl. de realisatie van één vrijstaande landgoedwoning en bijbehorende opslagschuur), zijn gezien de ruimte afstand, op deze Natura 2000-gebieden uit te sluiten.

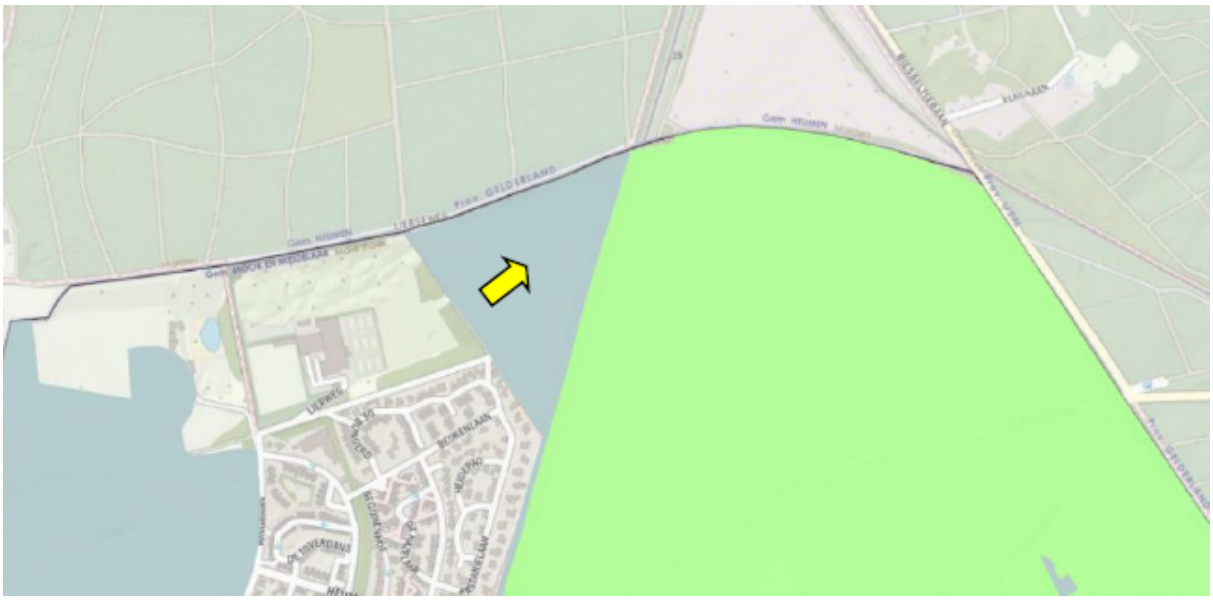
Stikstof

Negatieve effecten ten aanzien van stikstof zijn op voorhand niet uit te sluiten. Om deze reden is door Pouderoyen Tonnaer een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 7. Uit het onderzoek blijkt dat het planvoornemen niet leidt tot een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Vervolgonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Negatieve effecten ten gevolge van stikstof op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebieden kunnen op basis van het voorgaande worden uitgesloten, waardoor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet vereist.

Natuurnetwerk Nederland

De provincie Limburg heeft haar landschap en natuurgronden onderverdeeld in Bronsgroene, Zilvergroene en Goudgroene zones. Goudgroene zones maken deel uit van het Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied maakt deel uit van een Bronsgroene landschapszone (zie onderstaand figuur) en is daarmee geen onderdeel van Natuurnetwerk Nederland.



Ligging plangebied (gele pijl) in Bronsgroene landschapszone (lichtblauw) (bron: Econsultancy, rapportnr. 9536.001)

Het plangebied ligt echter wel in de nabijheid van gebieden, behorende tot het Natuurnetwerk Nederland. Ten noorden grenst een bosgebied behorende tot het Natuurnetwerk en ten oosten grenst een spoorlijn en is heidegebied 'Mulderskop' gelegen, welke tevens behoren tot het Natuurnetwerk. In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland weergegeven.



Ligging plangebied (gele pijl) t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (groene vlakken) (bron: Econsultancy, rapportnr. 9536.001)

Een extern effect valt niet te verwachten, omdat door de ontwikkeling als landgoed de huidige aanwezige wezenlijke kenmerken en waarden niet zullen veranderen maar juist versterkt worden. Het planvoornemen ziet juist toe op de ontwikkeling van natuur ter plaatse van agrarische gronden die nu, ecologisch gezien, betekenisloos zijn. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten. In dit hoofdstuk wordt beschreven of er bij de voorgenomen kap sprake is van meldingsplicht en herplantplicht conform artikel 4.2 en artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming. Verder wordt beschreven of er vervolgmaatregelen getroffen dienen te worden ten behoeve van de voorgenomen houtkap.

De bomen binnen het plangebied vallen niet onder de definitie houtopstanden als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De houtopstand binnen het plangebied is gelegen binnen de bij besluit van gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom. Voor deze houtopstand geldt daarom geen meldingsplicht en herplantplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Mogelijk geldt wel dat een omgevingsvergunning nodig is voor het vellen van houtopstand. De gemeente is hiervoor het bevoegd gezag.

Echter van het vellen van houtopstanden is geen sprake. De bestaande houtopstanden worden juist onderdeel van en geintergreerd in de ontwikkeling van het landgoed. Waar mogelijk worden deze houtopstanden versterkt. Er zal uitsluitend sprake zijn van regulier onderhoud aan de houtopstanden.

Gevolgen planvoornemen

Negatieve effecten ten gevolge van het planvoornemen op Natura 2000-gebieden zijn, gezien de aard van het voornemen en de ruime afstand, op voorhand uitgesloten. Ook ten aanzien van stikstof geldt dat middels een Aeriusberekening is aangetoond dat het planvoornemen niet tot een toename van de emissie stikstof op Natura 2000-gebieden leidt (de drempelwaarde met betrekking tot stikstofdepositie wordt niet overschreden). Aangaande houtopstanden en Natuurnetwerk Nederland is er geen sprake van mogelijke overtreding van de Wet natuurbescherming.

Ten aanzien van gebiedsbescherming worden geen belemmeringen voor het planvoornemen verwacht.

5.7.2 Soortenbescherming

Om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep, is door Econsultancy een quickscan flora en fauna uitgevoerd (rapportnr. 9536.001, d.d. 20 mei 2021). In de conclusie van de quickscan is hierna overgenomen. De quickscan is tevens toegevoegd als Bijlage 8 bij deze toelichting.

De aanwezigheid van geschikt habitat binnen het plangebied voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	nee	nee	nee	geen nestlocaties aanwezig en foerageergebied blijft behouden.
Vleermuizen	verblijfplaatsen	matig	mogelijk	ja	mogelijk	nadere inspectie van aangetroffen boomholte
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	ja	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van das, maatregelen dienen te worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol + aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als wezel, hermelijn, egel konijn en diverse muizensoorten.
Amfibieën		matig	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als bruine kikker en gewone pad
Reptielen		ja	mogelijk	ja	mogelijk	Aanvullend onderzoek ten aanzien van zandhagedis, gladde slang, levendbarende hagedis en hazelworm.
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		matig	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		matig	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		ja	nee	nee	nee	-

* Wijzigingen in het planvoornemen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek.

Overzicht geschiktheid plangebied voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen (bron: Econsultancy, rapportnr. 9536.001)

Conclusie

Noordoostelijk natuurgedeelte

Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling van het landgoed De Kleine Lier dient het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen. Op basis van de uitgevoerde quickscan Wet natuurbescherming dient voor de uitvoering van de plannen, die betrekking hebben op en de directe omgeving van de in het noordoostelijk gelegen natuurgedeelte, meer informatie te worden verkregen door middel van aanvullend onderzoek omtrent de aan- of afwezigheid van zandhagedis, gladde slang, hazelworm en levendbarende hagedis. Bij het aantreffen van gladde slang en/of zandhagedis is naar verwachting een ontheffingsaanvraag op de Wet natuurbescherming niet te vermijden.

Maatregelen en uitgangspunten om verstoring van das te voorkomen, dienen te worden opgenomen in een ecologisch werkprotocol. Daarnaast dient een nadere inspectie van de boomholte (aantroffen in het bosschage) verder uit te wijzen of deze mogelijk wordt gebruikt door boombewonende vleermuizen. Op basis van de nader te verkrijgen informatie kan worden bepaald of een overtreding ten aanzien van vleermuizen mogelijk aan de orde is en of nader aanvullend onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Het ecologisch werkprotocol ten aanzien van de das en de inspectie van de boomholte ten aanzien van vleermuizen dienen tevens gereed/uitgevoerd te zijn voordat werkzaamheden met betrekking tot, of in de nabijheid van het noordoostelijk gelegen natuurgedeelte worden uitgevoerd.

Sloop- en nieuwbouw

Ten aanzien van de werkzaamheden ten behoeve van de voorgenomen sloop- en nieuwbouw op het zuidelijk gedeelte van het terrein, is geen aanvullend ecologisch onderzoek noodzakelijk. Om een overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van algemene broedvogels te voorkomen, dienen de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden, of er dient voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitgevoerd te worden door een ter zake kundige. Tevens dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Algemene conclusie

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën is het binnen het kader van zorgplicht noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen, de aard van de ingrepen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Voordat gestart wordt met de daadwerkelijke werkzaamheden omtrent het noordoostelijk gelegen natuurgedeelte, dient nader onderzoek worden gedaan naar de genoemde soorten en dienen maatregelen te worden getroffen om daarmee te voldoen aan de Wet natuurbescherming.

5.8 Water

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Deze paragraaf kan als waterparagraaf worden beschouwd.

5.8.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan (Wind op Zee buiten 12 nautische mijl en verankering rijksbeleid Deltabeslissingen). Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- Integraal waterbeheer: Het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet) water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen.
- Afwenteling voorkomen: Het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen, maken beheerders onderling afspraken over acceptabele hoeveelheden en de kwaliteit van het te ontvangen

water. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de volgende tritsen:
1. vasthouden-bergen-afvoeren
2. schoonhouden-scheiden-schoonmaken

- Ruimte en water verbinden: Bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied. Het doel is dat de scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of elkaar versterken. Met deze aanpak is het vaak mogelijk het waterbeheer te verbeteren en tegelijk de economie en de leefomgeving te versterken tegen lagere kosten.

5.8.2 Beleid Waterschap Limburg

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Limburg. Het beleid van het waterschap is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van schoon en verontreinigd water. Het beleid van het waterschap is opgenomen in het Waterbeheerplan 2016-2021 en nader geconcretiseerd in de zogenoemde Keur van het waterschap. Uitgangspunten van het Waterschap Limburg met betrekking tot het waterbeheer zijn onder andere:

1. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water;
2. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving;
3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand;
4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit;
5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit;
6. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen;
7. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 80 mm per twee uur (ten zuiden van Sittard), met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur;
8. Beheer en onderhoud regelen. Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid;
9. Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan.

5.8.3 Gevolg ontwikkeling

Volgens het Waterschap Limburg hoeven kleine ruimtelijke plannen niet meer voor een wateradvies naar het watertoetsloket. Hiervoor is een bovengrens ingesteld van 1.000 m² nieuw bebouwd oppervlak, mits het plangebied niet binnen een (door het Waterschap aangegeven) speciaal aandachtsgebied valt.

De ontwikkeling van het landgoed De Kleine Lier ziet toe op de ontwikkeling van ca. 5 ha natuur, de herbouw van een landgoedwoning met bijbehorende opslagschuur en de realisatie van een schaapskooi. Ten aanzien van het nieuw bebouwd oppervlak geldt dat de landgoedwoning wordt gebouwd binnen de footprint van de te slopen paardenstal. De paardenstal heeft een footprint van ca. 185 m^2. De beoogde landgoedwoning heeft een footprint van ca. 176 m^2. Verder geldt dat een opslagschuur wordt opgericht om de spullen die in de huidige situatie buiten zijn opgeslagen, overdekt en geclusterd op te slaan. De huidige buitenopslag beslaat een oppervlak van ca. 251 m^2. De beoogde opslagschuur beslaat een oppervlak van ca. 120 m^2. Daarnaast wordt een schaapskooi opgericht ter grootte van ca. 35 m^2. Tot slot geldt dat een klein gedeelte binnen het plangebied wordt verhard t.b.v. de ontsluiting van de landgoedwoning en de tuin / het terras bij de woning. Dit verhard oppervlak beslaat naar schatting ca. 100 m^2. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het huidig bebouwd oppervlak en het toekomstig bebouwd oppervlak. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat met het planvoornemen ruimschoots onder de grens van 1.000 m^2 nieuw bebouwd oppervlak wordt gebleven. Er is zelf sprake van een kleine afname van 5 m^2 als de buitenopslag als verharding wordt aangemerkt.

Bebouwing / verharding	Huidig oppervlak	Toekomstig oppervlak	Toe-/afname bebouwd oppervlak
Paardenstal	185 m^2	0 m^2	- 185 m^2
Buitenopslag	251 m^2	0 m^2	- 251 m^2

Landgoedwoning	0 m^2	176 m^2	+ 176 m^2
Opslagschuur	0 m^2	120 m^2	+ 120 m^2
Schaapskooi	0 m^2	35 m^2	+ 35 m^2
Erfverharding	0 m^2	100 m^2	+ 100 m^2
Totaal	**436 m^2**	**531 m^2**	**- 5 m^2**

Overzicht huidig en toekomstig bebouwd oppervlak

Verder geldt dat het plangebied niet binnen een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied valt. Op basis van vorenstaande hoeft het plan niet meer voor een wateradvies naar het watertoetsloket.

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Daarnaast wordt in de toekomstige situatie ook niet voorzien in nieuw oppervlaktewater binnen het plangebied.

Waterkwaliteit

Het is van belang in het plangebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de aanleg van de in het plangebied te realiseren gebouwen (zijnde de landgoedwoning, de opslagschuur en de schaapskooi) geen gebruik te maken van uitlogende materialen. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Hemelwater- en afvalwater

Als gevolg van de realisatie van de landgoedwoning, de opslagschuur en de schaapskooi met bijbehorende erfverharding neemt het verhard oppervlak in zeer geringe mate toe (zie ook bovenstaande tabel). Het van de daken en verharding afstromende hemelwater wordt afgekoppeld van het vuilwater en opgevangen in een infiltratievoorziening (vijver of wadi), alwaar het kan infiltreren in de bodem. Voor een dergelijke voorziening is binnen het plangebied (ca. 5,3 ha) ruim voldoende ruimte aanwezig.

De dimensionering van de infiltratievoorzieningen wordt afgestemd op de eisen die het waterschap en de gemeente daaraan stellen (bergingseis 100 mm op basis van de keur). De exacte vorm, dimensionering en ligging van de infiltratievoorziening zal ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen nader worden uitgewerkt. Gedacht wordt aan één van navolgende opties:

- natuurlijk uitvloeien op maaiveld (wadi);
- aanleggen van infiltratiebuizen;
- aanleggen van infiltratieschachten
- plaatsen van infiltratiekratten

Voor de de landgoedwoning met opslagschuur en verharding (396 m^2) is een bergingscapaciteit van 40 m^3 nodig. Hierin zal voorzien worden door de aanleg van een wadi in de directe omgeving van de woning en schuur dan wel wordt een compleet systeem (incl. biologische zuivering) aangelegd gericht op opslag en hergebruik van hemelwater. De schaapskooi (35 m^2) wordt als onderdeel van het landgoed gesitueerd in het landschap. Het hemelwater zal direct afwateren van het dak op de bodem (zogenaame druiplijn) waardoor het water ter plaatse rechtstreeks kan infiltreren in de grond. Hiervoor zal vanwege de ligging en het beperkte oppervlak geen wadi aangelegd worden.

Zoals gezegd zal het hemelwater op het terrein zelf worden afgekoppeld van het vuilwater. Het huishoudelijk

afvalwater van de landgoedwoning (DWA) wordt afgevoerd naar een zelfstandig IBA-systeem dan wel afgevoerd naar een gemaal, welke het vuilwater richting de rioolwaterzuiveringsinstallatie pompt. Aangezien het om een kleinschalige ontwikkeling gaat (vuilwater afvoer van één huishouden), wordt aangenomen dat de bestaande riolering voldoende capaciteit heeft om de afvoer van het vuilwater probleemloos te verwerken. Vooralsnog gaat de voorkeur uit naar een duurzame oplossing waarbij vuilwater na biologische zuivering vanuit opslag kan worden hergebruikt.

Conclusie

Ten gevolge van de ontwikkeling van het landgoed De Kleine Lier neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied (ca. 5,3 ha) enigszins af. Het hemelwater dat op het nieuw verhard oppervlak valt wordt afgekoppeld van het vuilwater en opgevangen, opgeslagen en hergebruikt binnen het plangebied. Het vuilwater wordt afgevoerd naar een zelfstandig IBA-systeem dan wel naar het gemaal. Dit wordt als onderdeel voor het bouwplan van de woning nader uitgewerkt.

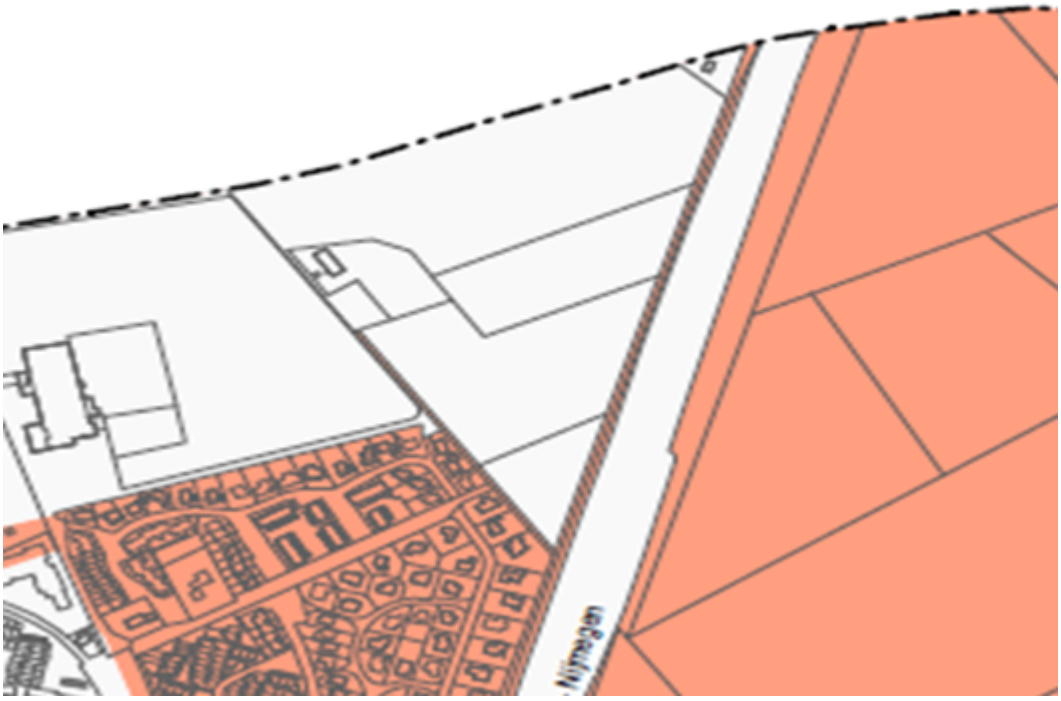
Ten aanzien van het aspect 'Water' worden er geen belemmeringen verwacht.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1 Archeologie

Als wettelijk toetsingskader in Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. De Wamz is in zijn geheel opgenomen in de Monumentenwet 1988 (Mw art. 38 t/m 60). In de Wamz is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.



Uitsnede archeologische beleidskaart Mook en Middelaar

Het plangebied 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 van de paardenstal.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9.2 Cultuurhistorie

Vanaf 1 januari 2012 dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met cultuurhistorie. Dit is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

De binnen het plangebied aanwezige bebouwing betreft een verloederde paardenstal. Deze kent geen cultuurhistorische waarde. Binnen het plangebied zijn geen bestaande archeologische monumenten aanwezig. In het plangebied liggen evenmin gemeentelijke en/of rijksmonumenten. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is het plangebied aangeduid als 'Nieuw cultuurland 1890-1990'.

Conclusie

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 door middel van een landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

5.10 Kabels en leidingen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, gas, brandstof en/of hoogspanningsleidingen gelegen, die van invloed zijn op de realisatie van het project. Zoals genoemd in paragraaf 5.6 leidt de aardgastransportleiding die ten noordoosten van het plangebied loopt niet tot belemmeringen voor het planvoornemen.

In het straatprofiel van de Lierdwarsweg zijn wel de reguliere leidingen c.q. nutsvoorzieningen aanwezig zoals electra en telefonie. Gas ontbreekt. Echter dit is geen probleem aangezien de woning gasloos wordt uitgevoerd in het kader van duurzaamheid

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'Kabels en leidingen' geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 6 Juridische opzet

6.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

6.2 Uitgangspunten

6.2.1 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.

6.2.2 Planonderdelen

Een bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een verbeelding (kaart) en planregels, die samen het juridisch deel van het bestemmingsplan vormen. Daarnaast gaat het bestemmingsplan vergezeld van een 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, zoals bijvoorbeeld een Staat van bedrijfsactiviteiten. Indien de bijlagen bijdragen aan de onderbouwing c.q. motivatie van het plan worden ze opgenomen als bijlage bij de toelichting, zoals rapporten van onderzoeken die ten behoeve van het plan zijn uitgevoerd.

6.2.3 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.

6.3 Toelichting op de planregels

De regels zijn conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) opgebouwd en 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 bestemmingen en dubbelbestemmingen 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. 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 omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden. Deze omgevingsvergunningstelsels 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 wijzigingen 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 procedureregels.

6.4 Bestemmingen

6.4.1 Natuur

Het onbebouwde deel van het landgoed krijgt een natuurbestemming. De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor instandhouding van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden. Landgoedontwikkeling in de vorm van ontwikkeling van nieuwe natuur in combinatie met nieuwe bebouwing overeenkomstig de (aanvullende) inrichtingsschets van Landgoed De Kleine Lier is tevens toegestaan. Binnen de als 'Natuur' bestemde gronden zijn tevens, als ondergeschikte functie, wandel- en voetpaden, recreatief medegebruik, recreatieve bewegwijzering, informatieborden, kunstwerken, bijenhotel(s), (klap)poorten met afrasteringen, uitzichts-/rustpunten, picknick- c.q. zitplekken, waterhuishoudkundige voorzieningen en agrarisch gebruik in de vorm van natuurlijke begrazing toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - schaapskooi' is een schaapskooi toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' in combinatie met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - schaapskooi' mag één gebouw worden gebouwd in de vorm van een schaapskooi. De goot- en bouwhoogte van de schaapskooi bedragen respectievelijk maximaal 2,00 m en 3,50 m. De oppervlakte van de schaapskooi bedraagt maximaal 35 m^2.

6.4.2 Wonen - Landgoed

Ter plaatse van de landgoedwoning, de ondergeschikte opslagschuur en het omliggende erf zijn de gronden bestemd als 'Wonen - Landgoed'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, met daaraan ondergeschikt aan huis verbonden beroepen en bij wonen behorende voorzieningen (waaronder een opslagschuur in combinatie met stallingsruimte).

Er mag één vrijstaande woning gerealiseerd worden binnen de aanduiding 'bouwvlak'. De goot- en bouwhoogte van de woning bedragen respectievelijk maximaal 4,5 meter en 7,5 meter. De goot- en bouwhoogte worden beiden berekend vanaf de terreinhoogte ter hoogte van de hoofdtoegang van het gebouw bij voltooiing van de bouw. Het hoofdgebouw van de woning dient met een kap te worden afgedekt. Bijgebouwen mogen worden opgericht te plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', zoals gekoppeld via de figuur 'relatie' aan de aanduiding 'bouwvlak'. Er mag één bijgebouw worden gebouwd met een maximaal oppervlak van 120 m^2 en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 4,00 m en 5,50 m (tevens gerekend vanaf de terreinhoogte ter hoogte van de hoofdtoegang van het gebouw bij voltooiing van de bouw). Ook het bijgebouw dient met een kap te worden afgedekt.

Binnen de als 'Wonen - Landgoed' bestemde gronden zijn twee voorwaardelijke bepalingen opgenomen die stellen dat:

- Het gebruiken en/of het (doen) laten gebruiken van de voor 'Wonen - Landgoed' aangewezen gronden en opstallen, conform de bestemming 'Wonen - Landgoed' is alleen toegestaan als de binnen de bestemming 'Natuur' te ontwikkelen nieuwe natuur en de inrichting van het landgoed (inclusief nader uitwerking landschappelijke inpassing landgoedwoning met schuur), die voorwaarde is voor de landgoedontwikkeling, voor minimaal 50% is ingericht en in stand wordt gehouden, overeenkomstig Bijlage 1 bij de regels (Inrichting Landgoed De Kleine Lier)
- Het gebruiken en/of het (doen) laten gebruiken van de voor 'Wonen - Landgoed' aangewezen gronden en opstallen, conform de bestemming 'Wonen - Landgoed' is alleen toegestaan als de bebouwing en buitenopslag is verwijderd, overeenkomstig Bijlage 2 bij de regels (te verwijderen bebouwing/buitenopslag).

6.5 Algemene regels

6.5.1 Anti-dubbeltelregel

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

6.5.2 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels, conform de Bro. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in de afzonderlijke bestemmingen. In de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen omtrent ondergronds bouwen ten behoeve van bijvoorbeeld kelders en zwembaden.

6.5.3 Algemene gebruiksregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden eveneens een aantal algemene gebruiksregels, conform het Bro. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in de afzonderlijke bestemmingen. In de algemene gebruiksregels van dit bestemmingsplan is een algemeen gebruiksverbod opgenomen om de gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de toegekende bestemming. Daaronder wordt in ieder geval verstaan:

- een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- straat- en raamprostitutie;
- de plaatsing van kampeermiddelen of andere onderkomens, niet zijnde een bouwwerk in de zin van de Woningwet, een en ander met uitzondering van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming.

6.5.4 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen het bevoegd gezag bevoegd is om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om, tenzij anders vermeld, afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

6.5.5 Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

6.5.6 Algemene procedureregels

In deze regels wordt aangegeven aan welke procedure dient te worden voldaan bij het stellen van nadere eisen.

6.5.7 Overige regels

In deze regels wordt aangegeven dat indien wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, deze regelingen dienen te worden gelezen zoals deze luidden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

6.6 Overgangs- en slotregel

6.6.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

6.6.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, zoals ook voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Haalbaarheid

7.1 Inleiding

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

7.2 Economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke/anterieure overeenkomst met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeiegenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Ten behoeve van het planvoornemen is een anterieure overeenkomst met allonge gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer waarin de financiële afspraken zijn vastgelegd. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de aanleg en het beheer van het landgoed. Tevens zijn er afspraken gemaakt over het kostenverhaal en eventuele planschade. Daarmee zijn de kosten in voldoende mate verzekerd.

7.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van het landgoed De Kleine Lier ter grootte van ca. 5,3 ha. In het kader van de ontwikkeling van het landgoed wordt ca. 5 ha natuur gerealiseerd ter plaatse van gronden die nu in gebruik zijn als weinig ecologisch betekenisvol weiland. Verder wordt de verloedere paardenstal gesloopt en de buitenopslag volledig verwijderd. Er wordt één landgoedwoning herbouwd binnen de footprint van de paardenstal. Bij de landgoedwoning wordt een ondergeschikte opslagschuur opgericht, waarbinnen een deel van de goederen die voormalig buiten waren opgeslagen kunnen worden gestald. Ook de werktuigen ten behoeve van het beheer en onderhoud van het landgoed kunnen hier gestald worden. Met de sloop van de verloederde paardenstal en verwijdering van de buitenopslag, wordt het gebied als het ware opgeruimd en vindt er een kwaliteitsimpuls plaats. De landgoedwoning en ondergeschikte opslagschuur worden landschappelijk ingepast in het beeld van het landgoed. Verder vinden er aanvullende kwaliteitsbijdragen plaats, waaronder de realisatie van een schaapskooi. Het landgoed wordt voor 90% openbaar toegankelijk gesteld voor extensief recreatief medegebruik. Met de ontwikkeling van het landgoed worden zodoende de natuurlijke, landschappelijke en recreatieve waarden in en rondom het plangebied versterkt.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn de omwonenden voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan door middel van een veldbezoek onder begeleiding van de initiatiefnemers nader geinformeerd over het planvoornemen zelf en het bestemmingsplan.

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.

7.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande recht doen aan een goede ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 3.1 Wro. Het bestemmingsplan leidt, na een afweging van de verschillende belangen, tot een aanvaardbare nieuwe invulling van het plangebied.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

a. Ontwerp: publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.
b. Vaststelling: vaststelling door de Raad. Mogelijkheid reactieve aanwijzing. Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.
c. Inwerkingtreding: na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).
d. 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 bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

8.2 Kennisgeving

Op 30 april 2021 is de kennisgeving als bedoeld in artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd waarin is aangegeven dat er voor dit gebied een nieuwe bestemmingsplan in voorbereiding is.

8.3 Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, hebben de initiatiefnemers op twee verschillende data veldbezoeken georganiseerd. De 'directe omwonenden' hebben hiervoor een persoonlijke uitnodiging ontvangen, waarvoor men zich (i.v.m. Corona) met max. twee personen per familie kon aanmelden. Vier families hebben hier gebruik van gemaakt. Twee families hadden uiteindelijk geen interesse.

De reacties waren overwegend positief. Vooral de verschijningsvorm van de landgoedwoning werd zeer gewaardeerd en als passend ervaren. Voor de meeste omwonenden was het achterwege blijven van het educatiecentrum (als onderdeel van een voorgaand plan) een geruststelling. De fruitboomgaard (met een verwijzing naar de voormalige 'Bongerd') en de schaapskooi werden als leuke extra's gezien.

Drie families hebben aangegeven dat het plan hun instemming heeft. Eén familie woont er nog niet zo lang en heeft vragen gesteld over het mogelijk verdwijnen van het vrije uitzicht en de komst van een uitzichtpunt bij de boomgaard. Hierbij is uitgelegd dat de nokhoogte van de schuur, door de verdiepte ligging in de kuil, op ca. 1,5 meter onder het maaiveld zal liggen. Verder zal de fruitboomgaard een groene buffer vormen. Als handreiking naar de bewoners toe hebben de initiatiefnemers besloten geen uitzichtpunt bij de fruitgaard te realiseren.

8.4 Wettelijk vooroverleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk (voor)overleg toegezonden aan de relevante instanties.

8.5 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 juni 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 25 juli 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen tegen het plan ingediend. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot één wijziging van het bestemmingsplan. Om de omwonenden tegemoet te komen wordt geen uitzichtpunt aan de zuidzijde van het landgoed gerealiseerd. In plaats van drie uitzichtpunten (sterren op de inrichtingsschets) worden twee uitzichtpunten gerealiseerd. Hiertoe is de tekst van de toelichting in paragraaf 3.5.3 en 8.3 aangepast en worden bijlage 1 van de toelichting en bijlag 1 van de regels aangepast. Het bestemmingsplan is vervolgens in de raadsvergadering van 30 september 2021 vastgesteld.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl