

Zienswijzennota bestemmingsplan Landgoed De Kleine Lier 2021

Het ontwerpbestemmingsplan "Landgoed De Kleine Lier 2021" heeft vanaf 14 juni 2021 tot en met 25 juli 2021 digitaal ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende documenten kon worden geraadpleegd via de website 'www.ruimtelijkeplannen.nl'. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze indienen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

1. Lijst van zienswijzen

Binnen de periode van inzage zijn er drie zienswijzen binnengekomen:

1. Reclamant 1 ontvangen op 15 juli 2021, omwonenden
2. Reclamant 2 ontvangen op 16 juli 2021, Vereniging Bos en Kuil
3. Reclamant 3 ontvangen op 25 juli 2021, Stichting Natuur- en Milieugroep Animo

2. Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn schriftelijk tijdig ontvangen (15, 16 en 25 juli 2021) en zijn ontvankelijk.

3. Beantwoording zienswijzen

Onderstaand zijn de ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording. Onderdelen die niet letterlijk in de samenvatting zijn opgenomen zijn wel in de beantwoording meegenomen.

Inhoud zienswijze 1	Beantwoording
"Het eerste bezwaarpunt in onze zienswijze is dat het plan met het uitzichtpunt aan de Lierdwarweg de confrontatie aangaat met de woonfunctie van de bestaande bebouwing grenzend aan het plangebied waaronder onze percelen. Een uitzichtpunt faciliteert het samenkomen van groepen, hetgeen leidt tot een toename van de geluidsoverlast, aantasting van onze privacy en woongenot en eventueel tot planschade. De initiatiefnemers geven in paragraaf 8.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan aan dat op die plek wat hun betreft enkel een sta-plekje wordt gecreëerd. Daarentegen staat in het advies Limburgs Kwaliteitsmenu (bijlage 4 Advies LKM-commissie d.d. 2 november 2028) over uitzichtpunten dat die op zichzelf geen kwaliteitsbijdragen zijn voor een goed landgoedontwerp, maar als die worden gecombineerd met een zitmogelijkheid en een informatiebord wel gezien worden als kwaliteitsbijdrage. Het plan geeft geen duidelijkheid over de uitwerking van het uitzichtpunt en welke voorzieningen bij het uitzichtpunt gerealiseerd worden. Op basis daarvan en het advies van de LKM-commissie maken wij ons zorgen dat bij de inrichting van het plangebied het uitzichtpunt toch wordt voorzien van zitmogelijkheden. Daarmee zou het uitzichtpunt niet alleen samenkomen faciliteren, maar ook een langduriger verblijf van mensen op	In de toelichting van het bestemmingsplan staat, zoals de reclamanten aangeven, dat er enkel een sta-plek wordt gerealiseerd bij het betreffende uitzichtpunt. De keuze voor deze inrichting is in overleg met de omwonenden tot stand gekomen. In de module nieuwe landgoederen van Het Limburgs Kwaliteits Menu (LKM) staat ook het volgende vermeld: "Ter versterking van de natuurlijke, landschappelijke, economische en recreatieve functie van het buitengebied kunnen nieuwe landgoederen worden opgericht. De landgoederen hebben kwaliteiten op zichzelf, maar versterken bij voorkeur ook de kwaliteiten van nabijgelegen natuurgebieden, landschappelijk waardevolle gebieden en uitloopgebieden van de steden." Een uitzichtpunt komt volledig tegemoet aan de opgave om ten behoeve van de aangrenzende woonkern de recreatieve- en natuurbelevingswaarden te versterken. Het klopt dat de onafhankelijke LKM-commissie daar in haar advies (van 2 november 2018) nog aan heeft toegevoegd dat uitzichtpunten, gecombineerd met een zitmogelijkheid en informatiebord, gezien kunnen worden als een kwaliteitsbijdrage.

die plek. Bovendien leert de ervaring dat plekken in Molenhoek waar zitgelegenheid wordt geboden door jeugdigen vaak als hangplek wordt gebruikt. Op dergelijke plekken worden drugs gedeald, wordt overmatig alcohol gebruikt en wordt mechanische muziek gespeeld, waardoor sprake is van geluidsoverlast en vervuiling. Aangezien het beoogde uitzichtpunt aan een onverhard wandelpad ligt is handhaving en controle voor de autoriteiten lastig.”	Ruimtelijk leveren uitzichtpunten, al dan niet gecombineerd met een zitmogelijkheid dus een kwaliteitsverbetering op bij de beleving van een landgoed en omringende natuur. Indien dat belang wordt afgewogen tegen het in de zienswijze naar voren gebrachte belang dat omwonenden verschoond wensen te blijven van mogelijke overlast van menselijk stemgeluid of anderszins vanaf een uitzichtpunt, zou het ruimtelijke belang dat gediend wordt met realisatie van een uitzichtpunt zwaarder dienen te wegen. Immers een zekere overlast in zijn omgeving heeft een ieder te dulden. Dit onderdeel van de zienswijze zou in principe dan ook niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dienen te leiden. Echter, gemeente en initiatiefnemers wegen een toekomstige goede burenerelatie mee. Daarom zal van het uitzichtpunt in de boomgaard worden afgezien. De betreffende ster zal van de inrichtingsschets in bijlage 1 worden verwijderd en de tekst zal worden aangepast: er wordt een tweetal uitzichtpunten gerealiseerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
“Het tweede punt van bezwaar is dat het plan niet duidelijk is over de exacte locatie van het beoogde uitzichtpunt. In de bestemmingsregels worden in Artikel 3 in de bestemmingsomschrijving de voor ‘Natuur’ aangewezen gronden o.a. bestemd voor realisatie van bouwwerken behoren bij de recreatieve voorzieningen, zoals recreatieve bewegwijzering, informatieborden, kunstwerken, bijenhotel(s), (klap)poorten met afrasteringen, uitzichts-/rustpunten en picknick- c.q. zitplekken en straatmeubilair. Deze ‘voor Natuur aangewezen gronden’ betreffen het hele plangebied, wat zou kunnen betekenen dat overal langs de percelen van aanwonenden dergelijke voorzieningen gerealiseerd kunnen worden. De inrichtingsschets zoals opgenomen in bijlage 1 is ons inziens een summier schets die te veel ruimte laat voor interpretaties. De ideeën van de initiatiefnemers over de realisatie van de inrichtingsschets, zoals het verschuiven van het uitzichtpunt bij de fruitboomgaard leidt voor ons als aanwonenden tot een onzekere situatie over de locatie van het uitzichtpunt aangrenzend aan onze percelen en de voorzieningen die daarbij worden gerealiseerd.	De bestemming laat in de regels inderdaad ruimte om binnen de bestemming ‘Natuur’ bepaalde ondergeschikte/ gerelateerde objecten te realiseren. De voorwaardelijke bepaling in artikel 7 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan geven echter aan dat het gebied moet worden ingericht zoals weergegeven in bijlage 1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Ter hoogte van de ‘sterren’ in de tekening komt dus een uitzichtpunt. Hoewel dit onderdeel van de zienswijze ongegrond is en dus niet hoeft te leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan, willen de initiatiefnemers in samenwerking met de gemeente een handreiking doen door het uitzichtpunt aan de zijde van de woningen niet te realiseren (zie voorgaande argumentatie). Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

“Het derde punt van bezwaar betreft de argumentatie van het uitzichtpunt op die plek. In bijlage 1 van het ontwerpbestemmingsplan zijn op drie punten uitzichtpunten met een ster aangegeven. In het plan ontbreekt echter een motivatie voor zowel het aantal uitzichtpunten als ook de locatie van de uitzichtpunten. De keuze voor een uitzichtpunt dat de confrontatie aangaat met de omliggende woonfunctie is wat dat betreft arbitrair en een uitzichtpunt op die plek is voor de realisatie van het plan niet noodzakelijk.”	Het uitzichtpunt zal in zijn totaliteit worden verwijderd/ niet worden gerealiseerd. Daarmee wordt volledig tegemoet gekomen aan dit deel van de zienswijze. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inhoud zienswijze 2	Beantwoording
“Naar de mening van het bestuur is de omvang van deze schaapskudde te groot voor het te beheren terrein, met schadelijke gevolgen voor het natuurbeheer (kaal grazen). Daar en boven is ook nog begrazing door paarden voorzien. In het beheerplan dat binnen 3 maanden na vaststelling van het bestemmingsplan bij u volgens afspraak wordt ingediend, moet naar onze mening exact en beredeneerd worden beschreven op welke manier de begrazing door paarden en schapen aan de natuurkwaliteiten Heischraalgrasland (1 ha) en Droog en kruidenrijk grasland (3 ha) zal bijdragen.”	Het gestelde in de zienswijze is irrelevant voor het bestemmingsplan. Het betreft namelijk opmerkingen over het natuurbeheerplan, dat na vaststelling van het bestemmingsplan “Landgoed De Kleine Lier 2021” nog dient te worden opgesteld. Daarnaast wordt het plan van 2015 aangehaald, dat niet meer van toepassing is. Er worden naar aanleiding van het nieuwe landschapsplan en bestemmingsplan nieuwe afwegingen gemaakt. De te bereiken natuurdoeltypen (zoals beschreven in het Handboek streefbeelden voor Natuur en Water in Limburg) staan voorop en zullen leidend zijn voor het beheer. De beheerder van het landgoed dient het natuurdoeltype in stand te houden. De wijze waarop hij deze instandhoudingsverplichting invult, is aan de beheerder zelf. Seizoenen, weersinvloeden, bodemcondities, inzet van begrazers alsmede andere beheermaatregelen zullen hierop van invloed zijn. Een en ander zal nader worden beschreven in het beheerplan. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
“In de natuurontwikkeling van de noord-oosthoek van het landgoed is soortenbescherming een belangrijk aandachtspunt. Zoals aangegeven in 5.7.2 Soortenbescherming van het plan zal een ecologisch werkprotocol dienen te worden opgenomen in het beheerplan met maatregelen in verband met de zorgplicht ten aanzien van de das, en van algemene soorten als wezel, hermelijn, egel, konijn en diverse muizensoorten. Ook zal hierin aandacht dienen te worden gegeven aan de zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als bruine kikker en gewone pad. Aanvullend onderzoek is nodig ten aanzien	Het gestelde in de zienswijze is irrelevant voor het bestemmingsplan. Het betreft namelijk opmerkingen over het natuurbeheerplan, dat na vaststelling van het bestemmingsplan “Landgoed De Kleine Lier 2021” nog dient te worden opgesteld. Zoals vermeld in de Toelichting zal er door de initiatiefnemers rekenschap worden gegeven aan de adviezen uit de quick scan ten aanzien van nadere onderzoeken en zorgplicht.

van zandhagedis, gladde slang, levendbarende hagedis en hazelworm. Daarnaast dient een nadere inspectie van de boomholte (aangetroffen in het bosschage in de noordoostelijke hoek) uit te wijzen of deze mogelijk wordt gebruikt door boombewonende vleermuizen. Waarvoor dan maatregelen in het beheerplan zullen moeten worden opgenomen. Zoals gesteld in de Quick Scan zal het ecologische werkprotocol ten aanzien van de das en de inspectie van de boomholte ten aanzien van vleermuizen tevens gereed/ uitgevoerd dienen te zijn voordat werkzaamheden met betrekking tot, of in de nabijheid van het noordoostelijk gelegen natuurgedeelte worden uitgevoerd."	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
In de regels behorende bij het plan Landgoed De Kleine Lier 2021 staat: "Het gebruiken en/of het (doen) laten gebruiken van de voor 'Wonen - Landgoed' aangewezen gronden en opstellen, 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 deze regels" (Inrichting Landgoed De Kleine Lier). Volgens de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State dient een omgevingsvergunning voor het bouwen te worden geweigerd, dan wel te worden verleend onder een beperkend voorschrift, indien nog niet aan deze voorwaarden is voldaan (19.2, Uitspraak in geding, 201504989/1/R1, 2 maart 2016). Dit betekent bovendien dat niet alleen 50% inrichting is vereist, maar ook dat de in stand houding daarvan geregeld moet zijn conform het goedgekeurde beheerplan.	Het gestelde door de reclamant is deels juist. De conclusie van reclamant "Dit betekent bovendien dat niet alleen 50% inrichting is vereist, maar ook dat de instandhouding daarvan geregeld moet zijn conform het goedgekeurde beheerplan" delen wij niet en is ook niet wat de Raad van State in haar besluit heeft vastgesteld. In de betreffende uitspraak wordt onder 19.3 juist nader toegelicht dat op de bij de planregels opgenomen Inrichtingsschets (hier ook in Bijlage 1) precies staat aangegeven waar welke natuur zal worden gerealiseerd (oppervlakten, soorten houtopstanden/ graslanden, wandelpaden en uitzichtpunten). Voorts wordt aangesloten bij de natuurdoeltypen uit het Handboek streefbeelden voor Natuur en Water in Limburg. De Afdeling beoordeelt bovenvermelde als voldoende. Het nog op te stellen beheerplan betreft slechts een nadere uitwerking voor met name de planning. Wij zullen er als gemeente op toezien dat de juiste volgorde en percentages worden gehanteerd. De bestemming kan, zoals hier het geval is, nader worden ingevuld door de specifieke gebruiksregels, door daarin een concrete uitleg te geven van het gebruik dat met die bestemming in overeenstemming is. De in artikel 7, lid 7.5.2, van de planregels opgenomen voorwaardelijke verplichting dient dan ook te worden betrokken bij de toets of het aangevraagde in overeenstemming is met de bestemming. Een voorgenomen ontwikkeling die met deze specifieke gebruiksregel in strijd is, dient dan ook te worden aangemerkt als een ontwikkeling die in strijd is met de bestemming. Een omgevingsvergunning voor het bouwen

	dient dan om die reden te worden geweigerd dan wel te worden verleend onder een beperkend voorschrift. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
--	---

Inhoud zienswijze 3	Beantwoording
“Het vereiste oppervlak van 5 hectare nieuwe natuur wordt niet behaald. Dat kunt u zelf nameten in de tool in de digitale versie van het plan op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het hele plangebied is 5 hectare, maar erf en bebouwing, waarvan nadrukkelijk is gesteld dat die oppervlakten niet meetellen, zijn hierin meegenomen.”	Het gestelde in de zienswijze is onjuist. Met de tool op ruimtelijkeplannen.nl is het niet mogelijk om boven de 20.000m² een exacte meting te doen. Boven de 2 hectare rond de tool namelijk af op km². Het plangebied omvat in totaal ca 5,3 ha, waarin minimaal 5 ha nieuwe natuur is opgenomen. Het erf van ca. 0,3 ha is dus niet in de natuur meegenomen. Ook de bestemming “Natuur” op de verbeelding bedraagt ruim 5 hectare. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
“Voor het verwezenlijken van de beoogde natuurdoeltypen A 1.1 en A 5.3 moet ook Amerikaanse vogelkers worden verwijderd, maar dit vereist een specifieke aanpak. Omzagen alleen is onvoldoende. Overigens staat de Amerikaanse vogelkers ook in de houtsingel aan de oostzijde van het plangebied, van waaruit steeds weer opschot van deze soort zal ontstaan. Beschrijving van methoden voor definitieve verwijdering ontbreekt, evenals de termijn waarbinnen de natuurdoeltypen gerealiseerd moeten zijn. Gezien de aanwezigheid van das, en ook de aanwezige heide moet opgepast worden met het gebruik van zware apparatuur bij de werkzaamheden. Controle op verwezenlijking en instandhouding van de afgesproken natuurdoeltypen is niet verankerd in dit bestemmingsplan.”	Het gestelde in de zienswijze is irrelevant voor het bestemmingsplan. Het betreft namelijk opmerkingen over het natuurbeheerplan, dat na vaststelling van het bestemmingsplan “Landgoed De Kleine Lier 2021” nog dient te worden opgesteld. Zoals vermeld in de Toelichting zal er door de initiatiefnemers rekenschap worden gegeven aan de adviezen uit de quick scan ten aanzien van nadere onderzoeken en zorgplicht. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
“Voor het verwezenlijken en in stand houden van de beoogde natuurdoeltypen A 5.3 en A 5.11 is van belang dat het gebied extensief begraasd wordt door de schapen. Hiervoor is een nauwkeurige berekening van het aantal dieren noodzakelijk, gevolgd door monitoring, zodat het aantal afgestemd blijft op de beoogde vegetatie. Berekening en afspraken over monitoring en handhaving ontbreken.”	Het gestelde in de zienswijze is irrelevant voor het bestemmingsplan. Het betreft namelijk opmerkingen over het natuurbeheerplan, dat na vaststelling van het bestemmingsplan “Landgoed De Kleine Lier 2021” nog dient te worden opgesteld. De te bereiken natuurdoeltypen (zoals beschreven in het Handboek streefbeelden voor Natuur en Water in Limburg) staan voorop en zullen leidend zijn voor het beheer. De beheerder van het landgoed dient het

	natuurdoeltype in stand te houden. De wijze waarop hij deze instandhoudingsverplichting invult, is aan de beheerder zelf. Seizoenen, weersinvloeden, bodemcondities, inzet van begrazers alsmede andere beheermaatregelen zullen hierop van invloed zijn. Een en ander zal nader worden beschreven in het beheerplan.
Bedrijfsmatige activiteiten en ook een benutting voor Bed & Breakfast worden mogelijk gemaakt in dit plan, in zowel de woning als de opslagschuur. Aangezien de opslagschuur is vergund met het argument dat deze nodig is om de huidige rommel aan het zicht te onttrekken is het niet logisch dat hier een andere benuttingsmogelijkheid aan wordt toegevoegd. Wij verzoeken daarom deze bestemmingen onmogelijk te maken voor de opslagschuur.”	Het in de zienswijze gestelde argument is onjuist. Voor het bestemmingsplan “Landgoed De Kleine Lier 2021” is zo veel mogelijk aansluiting gezocht op de moederplannen “Mook en Molenhoek” en “Het Lierdal” die in respectievelijk 2013 en 2011 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Hierin (Mook en Molenhoek) wordt voor de bestemming Wonen standaard afwijkingsmogelijkheden geboden voor een bed & breakfastvoorziening. In het ontwerpbestemmingsplan “Landgoed De Kleine Lier 2021” staat (evenals in het moederplan) onder het artikel Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een bed & breakfastvoorziening de volgende regel opgenomen: het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken voor de vestiging van een bed & breakfastvoorziening ten behoeve van recreatief nachtverblijf, met dien verstande dat (...). Een bed & breakfastvoorziening is dus niet rechtstreeks mogelijk. Het college van burgemeester en wethouders dient bij een dergelijke aanvraag een afweging te maken voor een goede ruimtelijke ordening. De functie van de bebouwing zal in die afweging worden meegenomen. Hetzelfde geldt voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis, die ook enkel middels het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen worden toegestaan. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Wijzigingen

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 bijlage 1 van de regels aangepast.

