

Bestemmingsplan 'De Bisselt'

Gemeente Mook en Middelaar

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'De Bisselt'

Gemeente Mook en Middelaar

Vastgesteld

Identificatienummer:	NL.IMRO.0944.BP10018BISBST-VA01
Rapportnummer:	211x02104
Datum:	28 september 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer T. Peters-Sengers, Gemeente Mook en Middelaar
Projectteam BRO:	Mevrouw mr. R. Selten en de heer drs. M.S. Zonnenberg
Ontwerp:	19 mei 2011
Vaststelling:	28 september 2011
Trefwoorden:	De Bisselt, bestemmingsplan, Mook en Middelaar
Bron foto kaft:	Hollande hoogte 11
Beknopte inhoud:	In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen voor het grondgebied van de gemeente Mook en Middelaar, is voorliggende integrale herziening van het bestemmingsplan voor De Bisselt opgesteld.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave

pagina

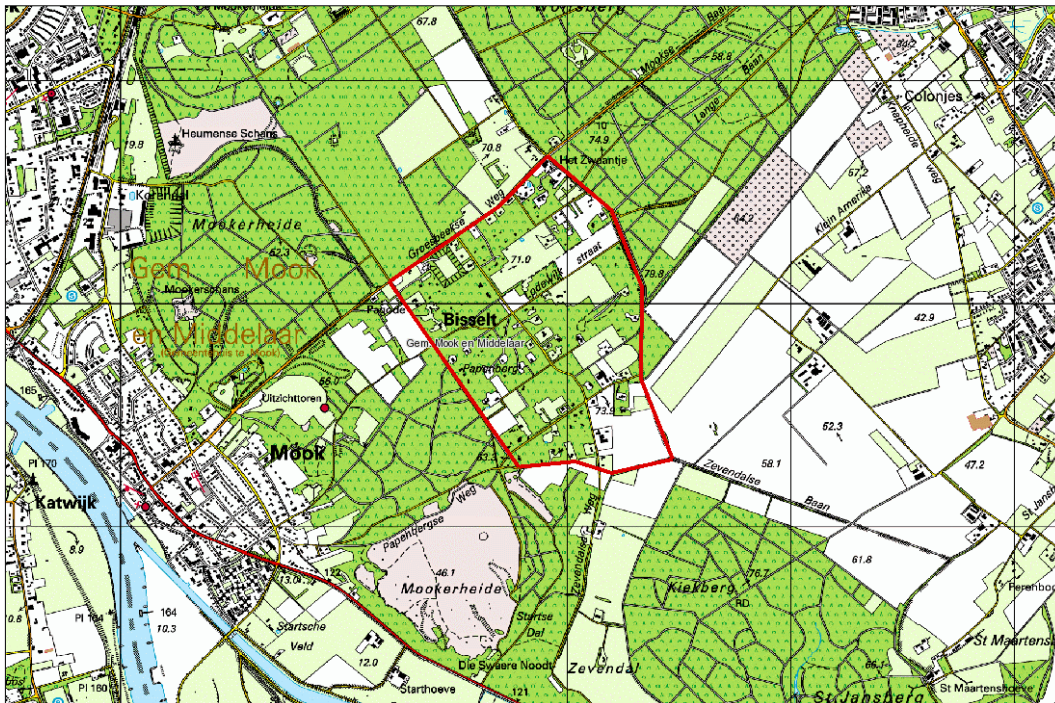
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2 Situering en planbegrenzing	4
1.3 Geldende plannen	6
1.4 Opzet plantoelichting	7
2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Rijksbeleid	9
2.2.1 Nota Ruimte [2006]	9
2.2.2 Nationaal Waterplan [2009]	12
2.2.3 Duurzaam waterbeheer 21e eeuw	13
2.2.4 Waterwet [2009]	13
2.3 Provinciaal beleid	14
2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg [2006]	14
2.3.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering	19
2.3.3 Limburgs Kwaliteitsmenu	20
2.3.4 Provinciale Woonvisie Limburg	21
2.4 Regionaal beleid	22
2.4.1 Ontwikkelingsvisie voor de Kop van Noord-Limburg	22
2.4.2 Vitaal tot in de kern	23
2.4.3 Uitvoeringsprogramma 'Vitaal tot in de kern'	23
2.4.4 Regio Maasduinen Gemeentelijk beleidsplan ruimere planologische mogelijkheden in het buitengebied [januari 2008]	23
2.4.5 Strategische Regiovisie Bergen, Gennep, Mook en Middelaar	24
2.4.6 Waterbeheerplan 2010-2015, waterschap Peel en Maasvallei	25
2.5 Gemeentelijk beleid	25
2.5.1 Toekomstvisie Mook en Middelaar	25
2.5.2 LOP gemeente Mook en Middelaar en gemeente Gennep	26
2.5.3 'Wonen in een bijzonder Bos, Gebiedsvisie voor de Bisselt' [2009]	27
2.5.4 'Structuurvisie De Bisselt' [2010]	29
2.5.5 Welstandsnota [2004]	32
2.5.6 Beleid handhaving permanente bewoning recreatiewoningen [2004]	33
2.5.7 Beleid burgerwoningen De Bisselt	33
2.5.8 Handhavingsbeleid Mook en Middelaar	34
2.5.9 Beleidsnota Bed & Breakfast gemeente Mook en Middelaar	34
2.5.10 Vigerende bestemmingplannen	36

3. BESTAANDE SITUATIE	39
3.1 Inleiding	39
3.2 Historische schets	39
3.3 Functionele aspecten	41
4. ONTWIKKELINGEN	49
5. ONDERZOEK	55
5.1 Milieuhygiënische aspecten	55
5.1.1 Geluid	55
5.1.2 Luchtkwaliteit	57
5.1.3 Bodem	58
5.1.4 Milieu-invloed bedrijvigheid	60
5.1.5 Externe veiligheid	61
5.2 Economische uitvoerbaarheid	63
5.3 Natuur en landschap	64
5.4 Flora en fauna	64
5.5 Waterhuishouding	71
5.6 Archeologie	74
5.7 Beschermd en beeldbepalende elementen	77
5.8 Verkeer en parkeren	78
6. JURIDISCHE OPZET BESTEMMINGSPLAN	79
6.1 Planstukken	79
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	79
6.3 Toelichting op de regels	79
6.3.1 Inleidende regels	80
6.3.2 Bestemmingsplansregels	80
6.3.3 Algemene regels	82
6.3.4 Overgangs- en slotregels	83
7. INSpraak EN OVERLEG	85
7.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	85
7.2 Resultaten inspraak	85
7.3 Zienswijzen	86
8. PROCEDURE	1

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen voor het grondgebied van de gemeente Mook en Middelaar, heeft de gemeente Mook en Middelaar besloten een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor de Bisselt. Het gebied de Bisselt is gelegen op de Nijmeegse stuwwal tussen Mook en Groesbeek en maakt deels deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Ter plaatse is, naast de aanwezige landschaps- en natuurwaarden, in hoge mate woonbebouwing aanwezig, zowel met een permanente- als een recreatieve woonbestemming.



Afbeelding 1. Topografische kaart van De Bisselt en omgeving, met rood omlijnd het plangebied.

Het geldende bestemmingsplan staat permanente bewoning van verspreid liggende recreatiewoningen toe. Het provinciale en Rijksbeleid laat echter geen normale woonbestemming toe van recreatiewoningen die zijn gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur. De permanent bewoonde recreatiewoningen kennen vrijwel geen uitbreidingsmogelijkheden en er mogen geen bijgebouwen worden opgericht.

Gelet op deze onduidelijkheden en het feit dat het huidige bestemmingsplan ruimschoots ouder is dan 10 jaar, heeft de gemeente Mook en Middelaar besloten een nieuw bestemmingsplan voor de Bisselt op te stellen.

Met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt tegemoet gekomen aan de per 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, waarin onder andere wordt voorgeschreven dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar.

De belangrijkste uitgangspunten van de gemeente Mook en voor het bestemmingsplan zijn:

- Behoud en versterking van landschappelijke en natuurlijke waarden;
- Mogelijkheden bieden voor een kwaliteitsslag door sloop van ongewenste bebouwing in ruil voor (woon)bebouwing (sanering, concentratie);
- Mogelijkheden bieden om te komen tot een oplossing voor de problematiek van de toegestane permanente bewoning van recreatiewoningen;
- Mogelijkheden bieden voor handhavingsbeleid ten aanzien van ongewenste situaties.

1.2 Situering en planbegrenzing

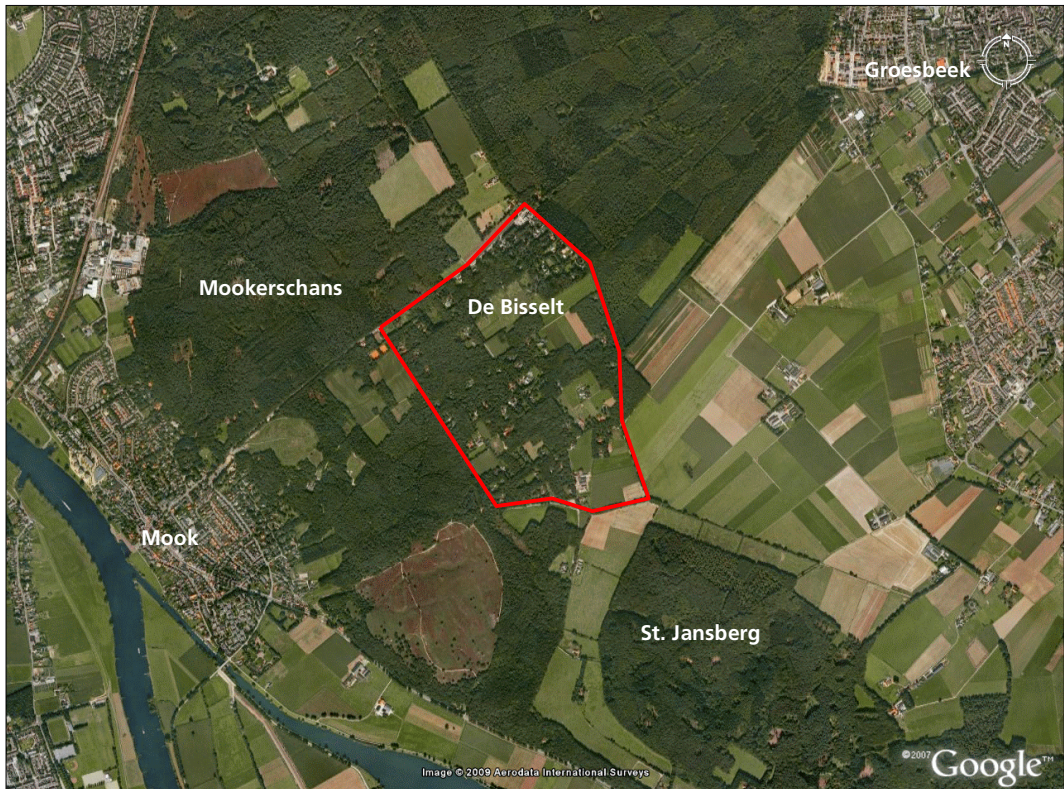
De Bisselt is gelegen ten noordoosten van de kern Mook. In de omgeving zijn bijzondere gebieden gelegen als de Heumense Schans, de Mookerheide, het Zevendal en de St Jansberg. De Groesbeekseweg, welke ter hoogte van de Bisseltsebaan overgaat in de Mooksebaan, vormt de verbinding tussen Mook en Groesbeek. De Bisselt is gelegen aan de zuidkant van de Groesbeekseweg en grenst aan de oostzijde aan de grens tussen de provincies Gelderland en Limburg.

De Bisseltsebaan, Bracamonteweg en de Hendrik van Nassaulaan kunnen, tezamen met de Groesbeekseweg, worden gezien als de hoofdontsluitingswegen van de Bisselt.

De exacte plangrens is weergegeven op afbeelding 2. Het als zodanig afgebakende gebied wordt in het verdere vervolg van dit rapport aangeduid als "het plangebied". Bij het bepalen van de planbegrenzing is het bestemmingsplan "De Bisselt '85" als uitgangspunt genomen.



Afbeelding 2. Plangrens op kadastrale ondergrond.



Afbeelding 3. Luchtfoto De Bisselt en omgeving.

1.3 Geldende plannen

In de onderstaande tabel zijn de voor het plangebied van toepassing zijnde plannen opgenomen.

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
De Bisselt '85	02-04-1986	09-12-1986
1 ^e partiële herziening bestemmingsplan "De Bisselt '85"	30-10-1991	19-05-1992
2 ^e partiële herziening bestemmingsplan "De Bisselt '85"	26-04-1995	01-08-1995
Partiële herziening bestemmingsplan "De Bisselt '85" – Papenbergseweg 23 –	31-10-2002	25-03-2003
Partiële herziening bestemmingsplan "De Bisselt '85" – Uitsluiting erotisch getinte horeca –	30-09-1999	21-12-1999

Tabel 1. Geldende bestemmingsplannen.

1.4 Opzet plantoelichting

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 in het kort de hoofdlijnen uit het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie beschreven, waarvoor de in 2008 uitgevoerde inventarisatie als basis dient. Hoofdstuk 4 gaat kort in op de ontwikkelingen die in het kader van het bestemmingsplan plaatsvinden en Hoofdstuk 5 gaat in op de onderzoeksaspecten welke in een bestemmingsplan nader aan de orde dienen te komen. In Hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de plansystematiek en de bestemmingsregeling zoals deze beiden zijn toegepast in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 worden de reacties uit de inspraak en het vooroverleg behandeld. Tot slot volgt in hoofdstuk 8 een kort overzicht van de bestemmingsplanprocedure.

2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het op het plangebied van toepassing zijnde rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.2, § 2.3, § 2.4 en § 2.5). Het rijksbeleid zal onder andere worden besproken aan de hand van het overkoepelende beleidsstuk “de Nota Ruimte”. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006, eveneens een overkoepelend beleidsstuk. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt onder andere ingegaan op de ‘Structuurvisie De Bisselt’ en de Welstandsnota.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota Ruimte [2006]

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast worden in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen. De Nota Ruimte is derhalve een integraal product. De Nota ruimte is door de Tweede en Eerste kamer aangenomen en is inwerking getreden op 28 februari 2006.

De Nota Ruimte doet uitspraken die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Gepleit wordt voor verdergaande decentralisatie en deregulering.

Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid

Op grond van de Invoeringswet Wro, artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht WRO, is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze

belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid is een zevental nationale belangen in het plangebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten: nieuwe functies of bebouwing dienen grotendeels geconcentreerd tot stand te komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid: het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.

Het op orde brengen en houden van het hoofdwatersystemen: het op orde brengen en houden van hoofdwatersystemen heeft als doel veiligheid tegen overstromingen, het voorkomen van de wateroverlast en watertekorten, de verbetering van water- en bodemkwaliteit en afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding.

Het op orde houden van het regionale watersysteem: het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten: ook buiten de EHS, VHR- en NB-wetgebieden is veel natuur gelegen die beschermd en

ontwikkeld dient te worden. De Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet zijn hier instrumenten voor.

Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit: ook buiten de werelderfgoedgebieden en de nationale landschappen dient de landschappelijke kwaliteit expliciet meegenomen te worden in de ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel het behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit.

Aanpassing toeristisch-recreatieve voorzieningen in het landschap: het scheppen van voldoende ruimte om de veranderende behoefte aan toeristisch-recreatieve voorzieningen in de samenleving te faciliteren, door rekening te houden met nieuwe vormen van recreatie en toerisme en uitbreiding van bestaande voorzieningen.

In hoofdstuk 5 wordt aangegeven hoe in dit bestemmingsplan met de meeste van deze nationale belangen wordt omgegaan. Voor wat betreft de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten kan worden gesteld dat het bestemmingsplan niet strijdig is met dit nationaal belang.

Dorpen en steden

Belangrijk uitgangspunt in het nationaal ruimtelijk beleid is intensief ruimtegebruik. Het benutten van het bestaand bebouwd gebied geniet de voorkeur boven nieuwe uitbreidingen. Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dit betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Bouwen in buitengebied

In de Nota Ruimte is ten aanzien van bebouwing in het buitengebied aangegeven dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden. Doel hiermee is het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden te vergroten. Bovendien draagt het bovenstaande bij aan de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied, die verder ontwikkeld dient te worden. De kwaliteit van het landschap dient namelijk een volwaardige plaats bij ruimtelijke afwegingen te krijgen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden.

Recreatief beleid

Met betrekking tot het toeristisch-recreatief gebruik van de groene ruimte wordt in de Nota Ruimte aangegeven dat het huidige aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen onvoldoende voldoet aan de recreatiewensen van de samenleving. De samenstelling van de bevolking en het toenemend belang van vrijetijdsbesteding

vragen om nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod. Vanwege het huidige gebruik van recreatiewoningen wordt het ruimtelijk beleidskader voor nieuwe recreatiewoningen gelijk getrokken met reguliere woningen. Dit betekent dat nieuwe recreatiewoningen alleen kunnen worden toegestaan daar waar ook een reguliere woning toegestaan kan worden. Als uitzondering op deze regel gelden complexen van recreatiewoningen, waar het recreatieve gebruik van deze recreatiewoningen door middel van een bedrijfsmatige exploitatie kan worden verzekerd en waarbij derhalve niet hoeft te worden voldaan aan de wet- en regelgeving voor reguliere woningbouw. Exploitant en gemeente zijn ervoor verantwoordelijk dat permanente bewoning op het complex wordt tegengegaan.

2.2.2 Nationaal Waterplan [2009]

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg ook als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de provincie aan bij het beleid om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in de stad.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. En ook hier speelt de verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden, daar waar dat mogelijk is, verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook kan er gedacht worden aan het hooghouden van peilen nabij natuurgebieden. Ter voorkoming van eutrofiëring en het verlandingsproces kunnen voedselrijke bodems uitgebaggerd worden. Een ander belangrijk punt is dat het rioleringsbeheer door gemeenten in het plangebied op en aan de aan watergangen en plassen toegekende functies afgestemd dient te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook

mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater in het gebied ingepast te worden. Ook voor mensgerichte nevenfuncties dient plaats te zijn.

2.2.3 Duurzaam waterbeheer 21e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Vasthouden, bergen, afvoeren

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

2.2.4 Waterwet [2009]

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet zijn een achttal wetten samengevoegd tot één wet. Het Waterbesluit is de uitwerking bij algemene maatregel van bestuur van bepalingen van de Waterwet. De Waterregeling is de uitwerking bij ministeriële regeling van bepalingen van de Waterwet en het Waterbesluit. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling zijn het resultaat van de in 2004 aangekondigde integratie van waterwetgeving.

Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het Besluit rijksrivieren op grond van art. 2a Wbr). Uit de kaarten behorende bij het Waterbesluit en de Waterregeling, blijkt dat het plangebied gelegen is buiten het deel van de Maas waarop het 'Waterstaatkundig beheer' van toepassing is. Tevens is het plangebied niet gelegen binnen de gebieden waarvoor paragraaf 6 'Gebruik van rijkswaterstaatswerken' van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit van toepassing is, de gebieden zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit de ligging ten opzichte van de Maas, vanuit de Waterwet, de Waterregeling en het Waterbesluit geen belemmeringen bestaan voor dit bestemmingsplan.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg [2006]

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld. In de tussenliggende jaren is het POL2006 enkele malen geactualiseerd, waarbij de meest recente actualisatie heeft plaatsgevonden in 2010. POL2006 is zowel streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidsplan als verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid. POL2006 is vorm gegeven als een plan op hoofdlijnen en voldoet aan de vereisten van een structuurvisie volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Over het algemeen wordt dus ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

In Limburg is dat vertaald in de stadsregio's en de plattelandskernen. De stadsregio's vormen binnen Limburg de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde 'Grens stedelijke dynamiek'. De plattelandskernen zijn voorzien van contouren.

Beleidsregio's

In het POL2006 is sprake van een gebiedsgericht aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Het plangebied is gelegen binnen de beleidsregio 'Maasvallei-Oost'.

De Maasvallei-Oost omvat het landelijk gebied van Noord- en Midden-Limburg ten oosten van de Maas. Van west naar oost is dit gebied grofweg te verdelen in drie zones: de overstromingsvlakte van de Maas, een daaraan grenzende strook van maasdorpen en een verder landinwaarts gelegen zone met Rijn- en Maasterrassen en rivierduinen.

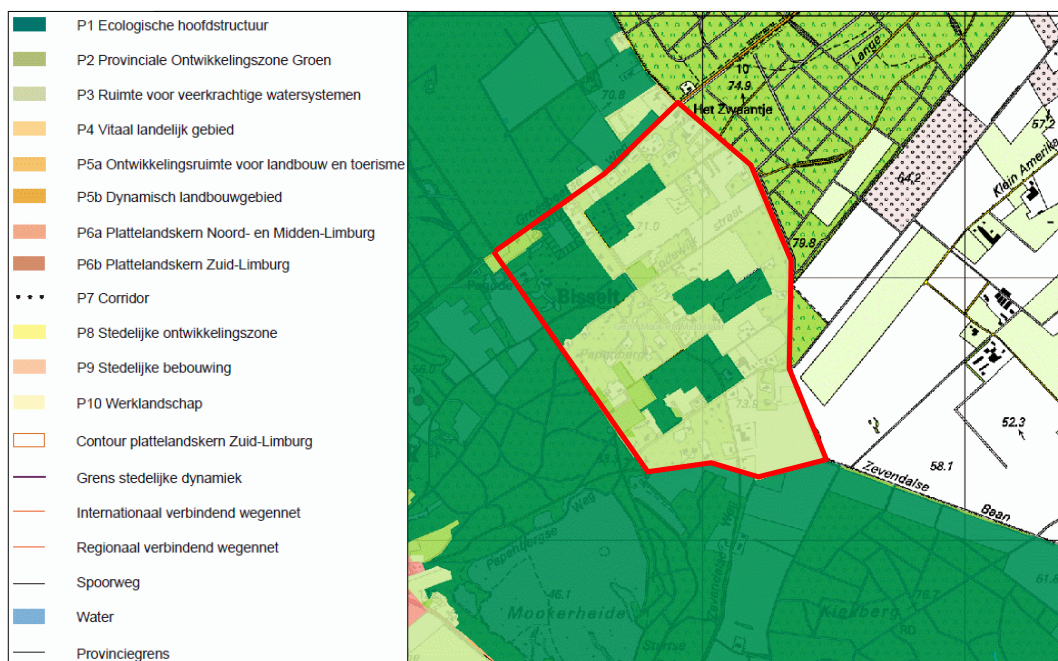
Met toepassing van diverse beleidsinstrumenten, wordt ingezet op een goede inbedding van kernen in het landschap en het voorkomen van het aaneengroeien van steden en dorpen. EHS en POG in het landelijk gebied ten oosten van de Maas, worden samen met natuur in aangrenzende gebieden in Duitsland en Gelderland verder versterkt als een groene ruggengraat tussen Schinveld en Mook.

Het open en natuurlijk karakter van de regio maakt deze aantrekkelijk als woon-, werk- en recreatiegebied. Uitdaging is de toeristische functie als economische drager verder uit te bouwen door in te spelen op de groeiende betekenis van de vrijetijdseconomie. Verbreding van de plattelandseconomie is eveneens van belang voor de verdere ontwikkeling van de regio.

De gemeente Mook en Middelaar participeert in het samenwerkingsverband Stadsregio Arnhem-Nijmegen (voorheen Knooppunt Arnhem-Nijmegen; KAN). De Stadsregio Arnhem-Nijmegen heeft op grond van de Kaderwet sinds 1995 taken en bevoegdheden op het gebied van de ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer, wonen, grondbeleid en economische ontwikkeling. Het Regionaal Plan geldt als een Regionaal Verkeer en vervoerplan en Streekplanuitwerking vanuit de Provincie Gelderland. Zolang en voor zover (alleen voor bepaalde deelterreinen) Mook en Middelaar deel uitmaakt van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen zal het POL voor die onderdelen terugtreden als plankader.

Perspectieven

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied negen perspectieven onderscheiden, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden. Op de Perspectievenkaart uit het POL2006 (actualisatie 2008) wordt het plangebied grotendeels aangeduid als perspectief 3 'Ruimte voor veerkrachtige watersystemen' (P3). Tevens zijn enkele delen van het gebied aangeduid als perspectief 1 'Ecologische Hoofdstructuur' (P1) en als perspectief 2 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen' (P2). Het gebied is niet gelegen binnen de grens 'Stedelijke dynamiek'.



Afbeelding 4. Uitsnede POL2006-kaart 'Perspectieven'.

Het perspectief 'Ruimte voor veerkrachtige watersystemen' heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voor zover deze geen deel uitmaken van EHS of POG. De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Lokaal komt ook niet-grondgebonden landbouw voor. Met name langs waterplassen, maar ook verspreid over het gebied P3 zijn veel toeristische voorzieningen aanwezig.

De ontwikkeling van functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie in aanvulling op de perspectieven 1 en 2. De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch, en bieden een goed houvast voor investeringen in landschapsontwikkeling.

Binnen de algemene randvoorwaarden zijn er nog steeds mogelijkheden voor ontwikkeling van vooral de grondgebonden landbouw en recreatie, alsmede goed gelegen niet-grondgebonden land- en tuinbouw. De verwevenheid van functies, kenmerkend voor deze gebieden, wordt zo behouden en versterkt. Deze verwevenheid van functies maakt dat binnen deze gebieden niet altijd de hoogste kwaliteitseisen ten aanzien van bodem en water aan de orde (kunnen) zijn.

Voor de gebieden gelegen binnen perspectief 1 'Ecologische hoofdstructuur', staat het beschermen en realiseren van een samenhangende robuuste structuur van natuur- en bosgebieden en verbindingen daartussen centraal. Voor ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden aantasten of de nagestreefde natuurontwikkeling belemmeren, geldt het "nee, tenzij"-regime. Als dergelijke activiteiten toch toegestaan worden, zal compensatie moeten plaatsvinden.

Het beleid voor de gebieden die zijn aangeduid als perspectief 2 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen'(P2), is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden. De aanwezige waarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen op andere terreinen. Daarnaast ligt de nadruk op het in stand houden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw.

Contourenbeleid

Met de introductie van de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' (zie paragraaf 2.3.2.) en het 'Limburg Kwaliteitsmenu' (zie paragraaf 2.3.3), komt de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg' uit 2005 te vervallen. De werkcontouren welke in het kader van het contourenbeleid zijn opgesteld, blijven wel in werking. In Noord- en Midden-Limburg zijn de contouren verbaal aangegeven. Bij de vaststelling van het contourenbeleid is besloten om de verbale contouren voor Noord- en Midden Limburg in kaartvorm visueel te ma-

ken (zogenaamde werkcontouren). De werkcontour bevindt zich rond de kernen op de plek waar de stads- en dorpsbestemmingen overgaan in de landelijke gebiedsbestemmingen. De Bisselt is niet binnen een werkcontour gelegen en wordt beschouwd als zijnde gelegen in het buitengebied.

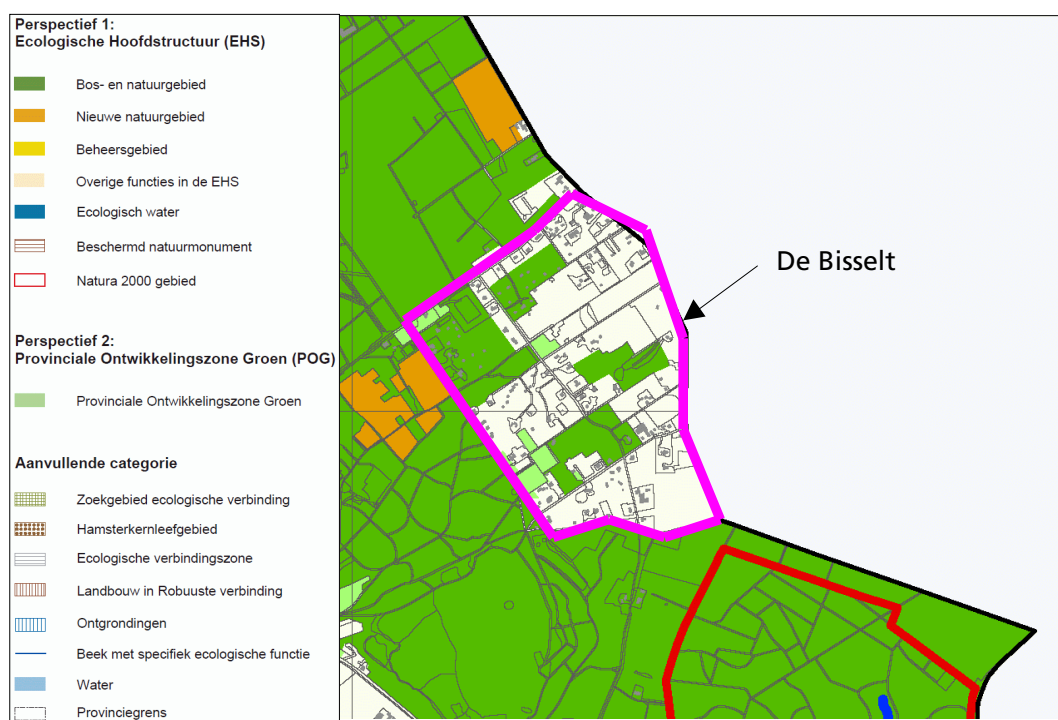
Wonen

In het POL2006 is aangegeven dat de provincie wil investeren in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en bijdragen aan het realiseren van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats. Voor Limburg wordt zowel een kwantitatieve als kwalitatieve opgave gezien. Speerpunten hierin zijn herstructurering, een goede inpassing van nieuwe woningbouwlocaties, variatie in woonmilieus, op doelgroepen gerichte nieuwbouwdifferentiatie en duurzaam bouwen.

Herstructurering van de bestaande voorraad wordt steeds belangrijker. Nieuwe woningbouwlocaties moeten passen in de regionale behoefte aan woonmilieus. Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding.

De provincie is van mening dat in Limburg meer variatie in woonmilieus moet worden aangeboden.

In Limburg dient op een duurzame manier te worden gebouwd en verbouwd, zodat milieubelasting en energiegebruik worden teruggedrongen.

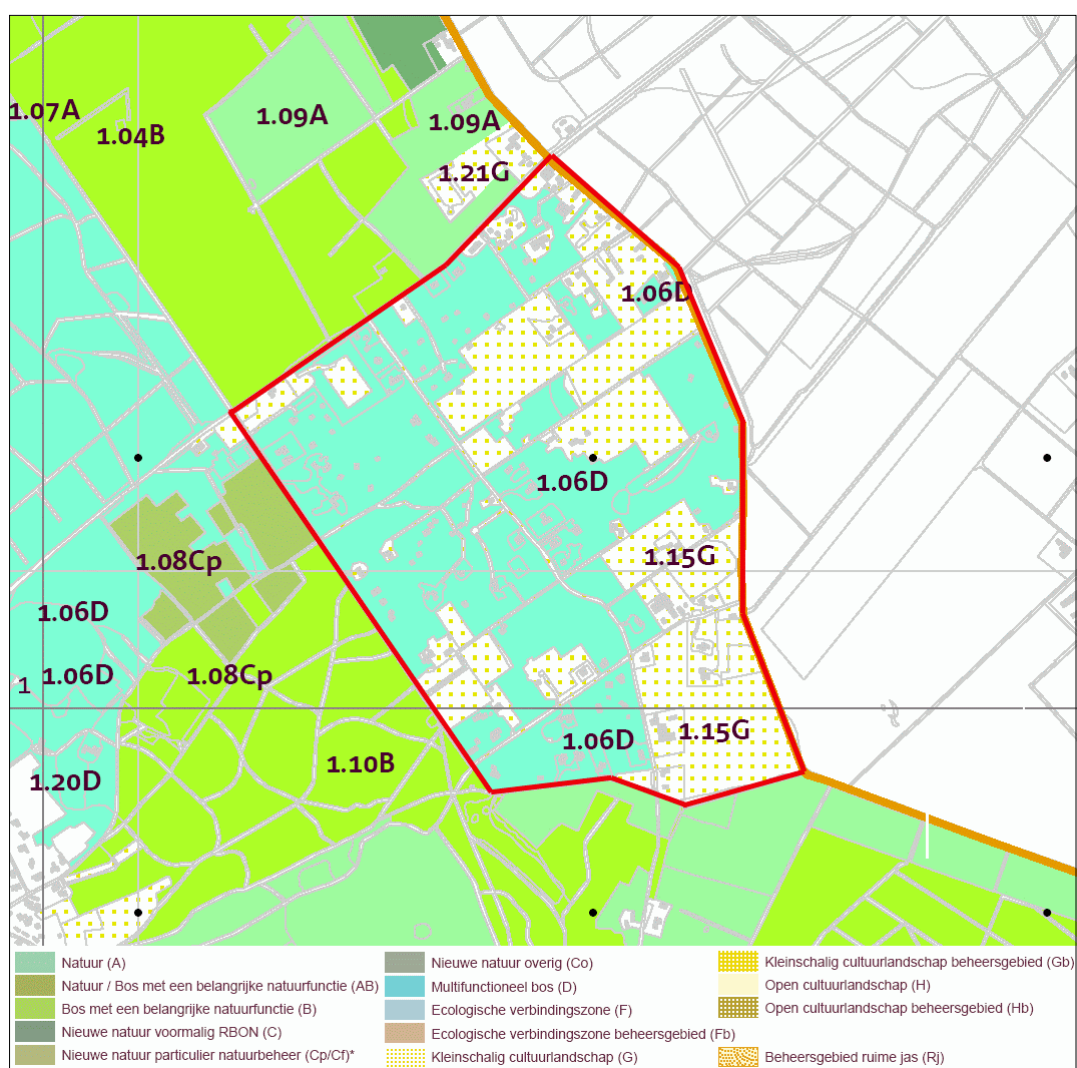


Afbeelding 5. Uitsnede POL-kaart 'Groene Waarden'.

Natuurbeleid

Blijkens de kaart 'Groene Waarden' uit het POL2006 (actualisatie 2010), bevinden delen van het plangebied zich binnen de grenzen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Tevens zijn enkele delen van het plangebied aangeduid als 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen' (POG). De omgeving van het plangebied wordt grotendeels aangeduid als 'Bos en Natuurgebied'.

Blijkens de Stimuleringsplannen Natuur, Bos en Landschap, tevens Natuurgebieds- en Beheersgebiedsplan Noordelijk Maasdal en Noord-Limburg-West, bestaat de Bis-selt voor een groot deel uit 'Multifunctioneel Bos' en voor het overige uit 'Kleinschalig cultuurlandschap'. In de omgeving zijn verder onder andere enkele Natuur- en Bosgebieden met een belangrijke natuurfunctie gelegen.



Afbeelding 6. Uitsnede kaart Stimuleringsplan Natuur, Bos en Landschap.

Economisch beleid

Bedrijven die niet inpasbaar zijn binnen de bestaande bebouwing zijn voor hun bedrijfshuisvesting aangewezen op bedrijventerreinen. In het landelijk gebied maakt de provincie onderscheid tussen lokale en regionale terreinen. Lokale bedrijventerreinen in het landelijk gebied bieden vestigingsmogelijkheden aan bedrijven uit de eigen gemeente. Binnen de Bisselt en de directe omgeving zijn geen bedrijventerreinen gelegen.

Kantoren en winkels

Kantoren in dorpen moeten binnen de bebouwde kom worden gesitueerd, bij voorkeur in of aansluitend aan het winkel/voorzieningsgebied en passend binnen de bestaande bebouwing. De provincie wil nadrukkelijk ruimte bieden aan vestiging van kleinschalige zakelijke dienstverlening (advocaat, architect e.d.) in vrijkomende agrarische bebouwing. De Bisselt is gelegen in het buitengebied. De vestiging van kantoren en winkelvoorzieningen in de Bisselt is dan ook niet toegestaan.

Recreatieve voorzieningen

In het landelijk gebied horen grootschalige voorzieningen die een functie vervullen voor recreatief gebruik door stedelingen (bijvoorbeeld grootschalige bioscopen) niet thuis. Grootschalige recreatieve voorzieningen met een voornamelijk toeristisch karakter kunnen mogelijk wel in het landelijk gebied worden gelokaliseerd. De perspectieven voor het landelijk gebied geven richting aan de ontwikkelingsmogelijkheden.

Verder moet in het landelijk gebied rekening worden gehouden met de ruimtebehoefte in verband met kwaliteitsverbetering van bestaande voorzieningen.

2.3.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 heeft Provinciale Staten van de provincie Limburg de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiele herziening van het POL 2006 op de volgende punten:

- Provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- Provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- Selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- Ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- Het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- Selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- Verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu (meer hierover in paragraaf 2.3.3.).

Gezien de demografische ontwikkelingen, wordt er in de POL-aanvulling een uitdrukkelijk onderscheid gemaakt tussen Noord- en Midden-Limburg en Zuid-Limburg. Voor Zuid-Limburg dient te worden gewerkt aan een netto afname van de totale hoeveelheid woningen tussen 2010 en 2030 met circa 10.000 – 15.000. Voor wat betreft de woningvoorraadontwikkeling wordt voor Noord- en Midden-Limburg ingezet op het programmatisch laten doorgroeien van de woningvoorraad met ca. 12.000 tot 16.000 woningen in de periode 2010 – 2030. Hierbij dient in toenemende mate aandacht te worden gevestigd op het ‘transformeren’ van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstige gewenste kwaliteiten en samenstelling.

In tegenstelling tot in Zuid-Limburg is er voor Noord- en Midden-Limburg nog ruimte voor ontwikkelingen in en aansluitend aan de plattelandskernen en in de stadsregio's. In de periode 2010 – 2030 kunnen nog maximaal 1000 woningen worden vrijgemaakt vanuit de regionale woonvisies voor hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing of bij het van toepassing zijn van modules van het Kwaliteitsmenu Limburg (zie paragraaf 2.3.3.) los van plattelandskernen, of als onderdeel van complexe gebiedsontwikkelingen.

Het provinciaal beleid ten aanzien van de bouw van recreatiewoningen en het permanente gebruik van recreatiewoningen is conform het rijksbeleid, zoals beschreven in de Nota Ruimte. Nieuwe recreatiewoningen dienen aan dezelfde planologische eisen te voldoen als reguliere nieuwe woningen. Het initiatief tot het wijzigen van de recreatiefunctie van recreatiewoningen naar een reguliere woonfunctie ligt bij de gemeenten. Van belang hierbij is echter dat administratief de woningvoorraad toeneemt en moet worden voldaan aan de ruimtelijke randvoorwaarden die gelden voor nieuwe woningen.

2.3.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburg Kwaliteitsmenu, waarvoor de beleidsmatige basis wordt gegeven in de POL-aanvulling ‘Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering’, is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier moet worden gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 9 juni 2009 hebben Gedeputeerde Staten de ontwerpbeleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de bestaande provinciale instrumenten als VORm, Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en Bouwen op Maat +, geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten. Een belangrijke verandering hierbij is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu waar mogelijk in handen van de gemeenten wordt gelegd.

Het Kwaliteitsmenu komt pas aan de orde, nádat is geoordeeld dat een ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse mogelijk is. Vervolgens dient aan de hand van het Kwaliteitsmenu bepaald te worden welke kwaliteitsbijdrage nodig is en/of wat de aard is van de kwaliteitsverbeterende maatregelen die dienen te worden gerealiseerd

Het uitgangspunt van het Limburgs Kwaliteitsmenu is dat ontwikkelingen in het buitengebied (waaronder ook de Bisselt valt) alleen mogelijk zijn, wanneer ze (per saldo) een meer dan evenredige bijdrage leveren aan de kwaliteit van het buitengebied. Naast het leveren van kwaliteit ter plekke, is hiertoe in veel gevallen een extra kwaliteitsbijdrage verplicht. Het bereiken van een goede balans tussen ingreep/ontwikkeling en kwaliteitsverbeterende maatregelen wordt gewaarborgd via normeringen.

Binnen het Kwaliteitsmenu worden verschillende modules onderscheiden, toegepast op de aard van de aan de orde zijnde ruimtelijke ontwikkeling:

- nieuwe landgoederen;
- gebiedseigen recreatie en toerisme;
- niet gebiedseigen recreatie en toerisme;
- agrarische nieuwvestiging en uitbreiding;
- uitbreiding glastuinbouw;
- uitbreiding bedrijventerreinen;
- uitbreiding solitaire bedrijven;
- nieuwe (solitaire) woningen;
- projectmatige woningbouw in uitleggebieden;
- overige (gebouwde) functies.

De van toepassing zijnde modules dienen door de gemeentes voor haar eigen grondgebied te worden uitgewerkt. Hierover zullen in de visie van de provincie afspraken worden vastgelegd tussen gemeentes en de provincie Limburg. In plaats van rekenmodellen (zoals bij bijvoorbeeld het VORM-beleid), gaat de provincie uit van door haar vastgestelde (minimale) drempelbedragen, welke bij de verschillende ontwikkelingen zo gekozen zijn dat in het algemeen projectmatige ontwikkelingen er niet door worden gefrustreerd en dat bij solitaire ontwikkelingen de grondprijs in het buitengebied niet aantrekkelijker wordt dan die in de kernen en op de bedrijventerreinen.

2.3.4 Provinciale Woonvisie Limburg

De provincie Limburg heeft haar beleid op het gebied van wonen vastgelegd in de Provinciale Woonvisie Limburg, welke is vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 10 mei 2005. Momenteel is een nieuwe provinciale woonvisie 2011-2015 in voorbereiding. Deze zal naar verwachting in 2011 worden vastgesteld.

Uit de huidige Woonvisie blijkt onder andere dat de marktvraag in kwalitatieve zin veeleisend is, zo is bijvoorbeeld de vraag naar toegankelijke woningen groot.

In de beleidskeuzen ten aanzien van de kwalitatieve opgave staan onder andere de volgende doelen voorop:

- brede keuzemogelijkheden;
- variatie in woontypen en woonmilieus.

In kwantitatief opzicht zijn onder andere de volgende doelen van belang:

- een ontspannen woningmarkt;
- werken binnen bandbreedten (de bandbreedten gaan niet over planologische ruimte, maar over de vraag naar uitbreiding van de voorraad gemeten in gereedgekomen woningen verminderd met sloop. De bandbreedten zijn geen richtcijfers, en vertegenwoordigen evenmin een hard en begrensd programma. Een ander programma buiten de bandbreedten mag, als een regio dat maar onderbouwt met beleidsdoelstellingen en een goede kwalitatieve uitwerking daarvan. Bovendien is van belang dat – welk programma een regio ook kiest – dit programma ook daadwerkelijk kan worden uitgevoerd).

De woonvisie wordt door de regio's uitgewerkt in regionale woonvisies. Hierbij is een belangrijke rol weggelegd voor centrumgemeentes van de regio's. Aan hen is gevraagd het initiatief te nemen om te komen tot een uitwerking van de regionale agenda's resulterende in regionale woonvisies en uitvoeringsgerichte afspraken met corporaties en marktpartijen.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Ontwikkelingsvisie voor de Kop van Noord-Limburg

De gemeenten Mook en Middelaar, Gennep en Bergen hebben, in het kader van de ontwikkeling van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg, een intergemeentelijke ontwikkelingsvisie laten opstellen (Etil, november 1999). Deze 'Ontwikkelingsvisie voor de Kop van Noord-Limburg; Wonen en werken in het groen', is door het College van Burgemeester en Wethouders van Mook en Middelaar geaccordeerd.

In deze visie wordt weergegeven hoe de gemeenten aankijken tegen deze regio, dit als inbreng ten behoeve van de provinciale visie, zoals die vervolgens in het POL is neergelegd.

Uit deze ontwikkelingsvisie blijkt dat er met name in de gemeenten Bergen en Mook en Middelaar nauwelijks in- of uitbreidingslocaties voorhanden zijn. Beide gemeenten willen echter nadrukkelijk de mogelijkheid behouden om de natuurlijke groei in de verschillende kernen op te vangen. Hierbij wordt de voorkeur gegeven aan inbreiding boven uitbreiding.

De Bisselt valt niet binnen één van de kernen van de gemeente Mook en Middelaar en uitbreiding van het aantal woningen binnen het plangebied past dan ook niet binnen de doelstellingen van de ontwikkelingsvisie.

2.4.2 Vitaal tot in de kern

De kern van de visie 'Vitaal tot in de kern – een integrale visie op wonen, welzijn en zorg in de regio Maasduinen –' luidt: "Maasduinen streeft naar versterking van de vitaliteit van de regio en de kernen en dat de inwoners zo lang mogelijk zelfstandig en zelfredzaam in hun eigen kern kunnen blijven wonen.". De regio Maasduinen wordt gevormd door de gemeenten Mook en Middelaar, Bergen en Gennep. Voor alle drie de gemeenten geldt dat ze met extra woningbouw nieuwe instroom willen huisvesten, waarbij gestreefd dient te worden naar hoge kwaliteit, duurzaamheid en levensloopbestendigheid.

Als volkshuisvestelijke ambitie geldt een dubbele doelstelling: enerzijds het aantrekken van nieuwe bewoners ten behoeve van een evenwichtige bevolkingsopbouw in het kader van de leefbaarheid en vitaliteit van de kernen. En anderzijds de kwaliteit van de woningvoorraad zo op peil brengen dat de huidige bewoners van Maasduinen zo lang mogelijk zelfstandig en zelfredzaam kunnen wonen in hun eigen leefomgeving.

2.4.3 Uitvoeringsprogramma 'Vitaal tot in de kern'

De regionale woonvisie "Vitaal tot in de kern" is nader uitgewerkt in het Uitwerkingsprogramma "Vitaal tot in de kern" 2005 tot en met 2009. Op ambtelijk niveau heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar en de provincie Limburg om de regionale woonvisie in overeenstemming te brengen met de provinciale wensen. Hierbij diende o.a. één gezamenlijk, gefaseerd en afgestemd uitvoeringsprogramma opgesteld te worden dat door alle drie de gemeente is onderschreven. De beleidsuitgangspunten uit de regionale woonvisie blijven in het uitvoeringsprogramma overeind en het uitvoeringsprogramma maakt integraal deel uit van de regionale woonvisie. De provincie Limburg heeft in oktober 2007 ingestemd met het uitvoeringsprogramma.

Voor de gemeente Mook en Middelaar zijn in het woningbouwprogramma van 2005-2009 een aantal nieuw te bouwen woningen opgenomen, allen echter gelegen buiten de Bisselt.

2.4.4 Regio Maasduinen Gemeentelijk beleidsplan ruimere planologische mogelijkheden in het buitengebied [januari 2008]

In de Nota Ruimte en de provinciale 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg', wordt aangegeven dat gemeenten aanzienlijk meer verantwoordelijkheid en ruimte voor eigen afwegingen krijgen. In lijn hiermee is het 'Gemeentelijk beleidsplan ruimere planologische mogelijkheden in het buitengebied' opgesteld. In deze nota wordt het beleid beschreven ten aanzien van wonen, werken en recreëren in het buitengebied.

Enkele belangrijke uitgangspunten uit het beleidsplan kunnen als volgt worden samengevat:

- Er wordt gestreefd naar kwaliteitsverbetering in het buitengebied door het tegengaan van verstening en verrommeling;
- Beperkte uitbreiding van bestaande woningen is mogelijk;
- Ruimere uitbreiding is mogelijk bij sanering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing;
- Hetzelfde geldt voor sloop en herbouw van woningen;
- Omzetting van agrarische bebouwing naar wonen alleen mogelijk indien er een afname van verstening plaatsvindt;
- Woningplitsing is mogelijk mits verstening niet toeneemt.

Voor alle bovengenoemde uitgangspunten geldt dat er sprake dient te zijn van ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij per situatie beoordeeld zal moeten worden wat de effecten van een initiatief op de kwaliteit van de omgeving zijn.

2.4.5 Strategische Regiovisie Bergen, Gennep, Mook en Middelaar

Op 24 februari 2010 heeft de stuurgroep met daarin ambtenaren van de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar de Strategische Regiovisie vastgesteld. Om de positie van de drie gemeenten te versterken is in de Strategische Regiovisie gekozen voor een kwaliteitssprong die nodig is om de leefbaarheid in de regio te vergroten. Hiertoe wordt beleid geformuleerd op de volgende hoofdprogramma's: wonen, zorg, recreatie en toerisme en Landbouw.

Wonen: vanwege de ligging onder de rook van Arnhem/Nijmegen en Venlo wordt er steeds vaker een beroep gedaan op de regio. Men werkt in de steden, en woont bewust vanwege het goede leefklimaat in de regio. Het groeiend aantal forenzen en de vergrijzing vereisen een andere kijk op wonen. Omdat het aloude model van huisje-boompje-beestje niet meer afdoende werkt, moet men slimmer en innovatiever met woningbouw aan de slag.

Zorg: in de regio zitten al de nodige specialistische zorginstellingen, waardoor er een cultuur is ontstaan van een gastvrij en respectvol onthalen van bijzondere groepen. Bij een versterking van de zorg wordt gedacht aan onderscheidende, kleinschalige en gebiedsvriendelijke zorgcentra.

Recreatie en toerisme: dit is eveneens een belangrijk programma. Men vindt dat het Maasdal steeds monotoner wordt. De agrarische sector zal daarom vanuit een ander perspectief bekeken moeten worden. Minder economisch alléén en meer gericht op zowel het in stand houden van de diversiteit van het landschap als op het profiel van een pure, eerlijke, milieuvriendelijke regionale voedselproductie.

Daarnaast wordt beleid geformuleerd op de basisprogramma's 'verbindingen' 'netwerken', 'ruimtelijke kwaliteit' en veiligheid, en wordt in gegaan op de sleutelprogramma's N271 en de ontwikkeling van het Maasdal.

2.4.6 Waterbeheerplan 2010-2015, waterschap Peel en Maasvallei

In het waterbeheerplan 'Orde in water, water in orde' staat hoe Waterschap Peel en Maasvallei haar doelen wil realiseren; hoe ze de waterkeringen en het regionale watersysteem op orde wil brengen en houden. In het waterbeheerplan staan de ambities en doelstellingen omschreven en de maatregelen die het waterschap daarvoor uitvoert. Het waterbeheerplan geldt voor de periode 2010 tot en met 2015.

In het waterbeheerplan komt een drietal belangrijke thema's terug, te weten:

- Veilige dijken, waarbij wordt beoogd om de inwoners op een realistische manier te beschermen tegen Maashoogwater en goed op te kunnen treden bij calamiteiten;
- Droge voeten en voldoende water, waarbij de ambitie wordt uitgesproken om een optimaal, gebiedsgericht waterpeil te realiseren. Rekening houdend met klimaatveranderingen;
- Schoon water, waarbij wordt beoogd een gezond en veerkrachtig watersysteem te realiseren en te behouden als bijdrage aan een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Toekomstvisie Mook en Middelaar

De Toekomstvisie Mook en Middelaar geeft de strategische koers van de gemeente aan voor de lange termijn. De visie is tot stand gekomen na een intensief en interactief proces met gemeente en gemeenschap. Aan de basis van de Toekomstvisie ligt het lopend beleid van de gemeente, gecombineerd met trends voor de komende jaren; uitdagingen waar de gemeente zich voor gesteld ziet. De rapportage geeft enig inzicht in deze trends (zoals bevolkingsgroei of krimp), op basis van bestaande trendrapportages voor de toekomst of door inzicht te geven in trends in het recente verleden.

In de toekomstvisie is gekeken naar bevolkingsopbouw en bevolkingsgroei, economische omstandigheden, de bestaande woningmarkt en kengetallen ten aanzien van ruimtegebruik.

Ten aanzien van de bevolkingsopbouw en bevolkingsgroei is beschreven dat er in de gemeente Mook en Middelaar een toename is van ouderen (65+) en mensen van middelbare leeftijd (45-65). De groepen 15-25 en 25-45 heeft daarentegen een af-

name doorgemaakt. In vergelijking met omliggende gemeenten wonen er relatief weinig jongeren in Mook en Middelaar en relatief veel ouderen. De prognose is dat er 20% bevolkingskrimp zal optreden tot 2040.

Ten aanzien van economische omstandigheden is opgemerkt dat 50% van de bedrijvigheid zich op het vlak van de commerciële dienstverlening bevindt. De overige bedrijfstakken delen de resterende 50%.

De gemeente Mook en Middelaar heeft meer recreatieve en toeristische bedrijvigheid dan de omliggende gemeenten. Ook heeft de gemeente significant meer arbeidsplaatsen in deze sectoren dan omliggende gemeenten.

De huidige woningmarkt bestaat uit relatief weinig woningen. De woningvoorraad is wel met 14% gestegen sinds 1995. Er zijn voornamelijk ééngezinwoningen in de koopsector gerealiseerd. De gemeente heeft een hoge gemiddelde WOZ waarde. Dit betekent dat de meeste woningen in de gemeente Mook en Middelaar in het middeldure en het dure segment vallen.

In de toekomstvisie zijn ook kengetallen van het ruimtegebruik vermeld. Een groot deel van het oppervlak van de gemeente bestaat uit bos en er is relatief weinig landbouw in vergelijking met omliggende gemeenten. Globaal bestaat de gemeente uit drie delen. In het noorden ligt het Groene Heuvelgebied dat met name bestaat uit Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In het zuiden ligt het Maasgebied, dat ook tot de EHS behoort. Ook is in dit gebied nieuwe natuur gepland. Tussen de twee bovengenoemde gebieden ligt het middengebied. Door de beperkingen in de andere twee gebieden kunnen ruimtelijke ontwikkelingen zich voornamelijk hier afspelen.

2.5.2 LOP gemeente Mook en Middelaar en gemeente Gennep

De gemeente Mook en Middelaar heeft samen met de gemeente Gennep een Landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Het Landschapsontwikkelingsplan geldt als een belangrijk hulpmiddel voor het garanderen en verbeteren van de kwaliteit van het landschap. Het Landschapsontwikkelingsplan geeft de visie van de gemeenten op het landschap, de bestaande kwaliteiten en de gewenste ontwikkeling. Het Landschapsontwikkelingsplan geldt als input voor de bestemmingsplannen buitengebied van de beide gemeenten.

In het Landschapsontwikkelingsplan zijn verschillende deelgebieden onderscheiden:

- de stuwwal;
- de overgangszone;
- het ontginningsgebied;
- de rivierduinen;
- het Maasdal;
- het Niersdal.

Het plangebied ligt in het deelgebied 'Stuwwal'. De stuwwal bestaat uit een aaneengesloten bosgebieden met hoofdzakelijk loofbomen afgewisseld met open gebieden in de vorm van heidevelden, graslandjes en akkertjes. De afwisseling van open plekken in het besloten bos zorgt voor variatie.

De rand van de stuwwal is heel belangrijk voor de identiteit van het gebied. Doordat hier de overgang van laag naar hoog te vinden is, is de stuwwal hier duidelijk zichtbaar en afgebakend.

Het belangrijkste gebruik van het gebied is bos en natuur en het heeft een belangrijke nevenfunctie voor recreatie. De recreatiedruk is erg hoog in sommige gebieden, vooral op de Mookerheide en de St. Jansberg, terwijl het Duitse gedeelte van de stuwwal bijna niet wordt gebruikt.

In de Bisselt wisselen kleinschalige akkers, weides, heidegebieden, bos en bebouwing elkaar af. Bij het restaurant 't Zwaantje zijn vochtige heidegebieden en schraalgraslanden aanwezig, welke een belangrijk onderdeel uitmaken van het leefgebied van amfibieën zoals de kamsalamander en de alpenwatersalamander.

2.5.3 'Wonen in een bijzonder Bos, Gebiedsvisie voor de Bisselt' [2009]

Vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan voor de Bisselt, is door BTL Advies de gebiedsvisie 'Wonen in een bijzonder Bos' opgesteld. Het doel van de gebiedsvisie voor de Bisselt is tweeledig. Enerzijds het in kaart brengen van de ecologische en landschappelijke kwaliteiten, anderzijds een alternatief voorstellen voor de huidige versnipperde vorm van de aanwezige EHS.

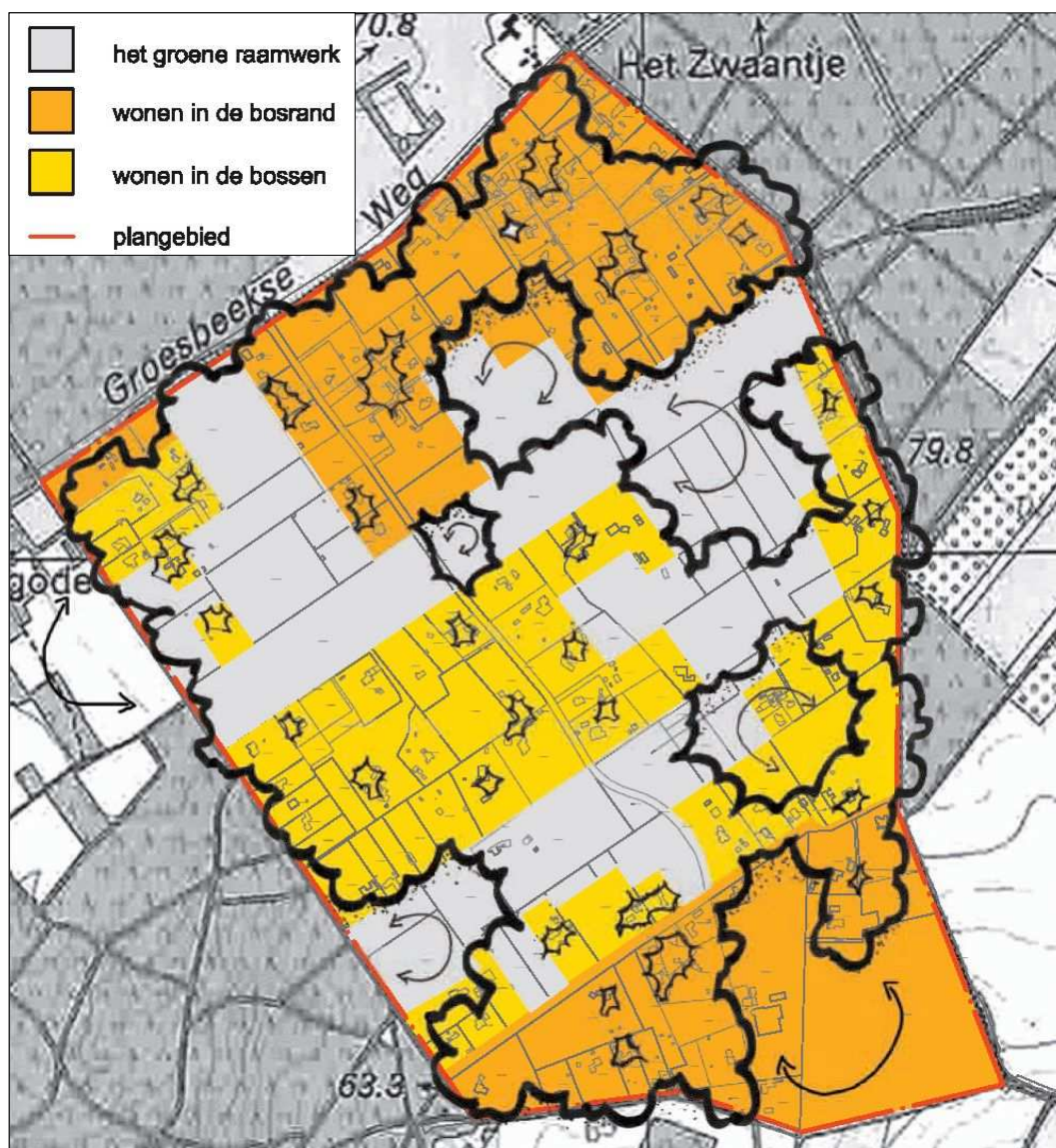
In de gebiedsvisie wordt aangegeven dat in de huidige situatie de EHS versnipperd is en dat voornamelijk bospercelen zijn aangewezen als EHS. Open gebieden, zoals de akkers en de weilanden, vallen in de meeste gevallen buiten de EHS. Daarnaast zijn er enkele gebieden met woningen gelegen binnen de EHS. Het gaat hierbij om de volgende gebieden:

1. rondom de Schuttersweg tussen de Bracamonteweg en de Groesbeekse weg;
2. Hendrik van Nassaulaan, tussen Groesbeekse weg en Plaggenweg/Lodewijkstraat;
3. hoek Papenbergseweg – Bracamonteweg.

In de gebiedsvisie wordt nadrukkelijk gewezen op het feit dat delen van het bos, waarin geen of weinig woningen bevinden, juist niet zijn aangewezen als EHS, terwijl deze delen van de Bisselt een hogere bijdrage kunnen leveren aan de kwaliteit van de EHS ter plaatse, dan de delen van de huidige EHS waarin wel woningen zijn gelegen.

In de gebiedsvisie wordt voorgesteld de delen met de hoogste woningdichtheid in de EHS te ruilen met niet of extensief bebouwde percelen, om zodoende de kwali-

teit van de EHS te verbeteren. Tevens kan hiermee een meer aaneensluitend beeld worden gerealiseerd door enkele tussenliggende akkers en weilanden op te nemen in de EHS. Het voorstel leidt tot een tweetal ecologisch waardevolle corridors in de Bisselt, die min of meer van oost naar west lopen en in het oostelijke deel met elkaar verbonden zijn.



Afbeelding 7. Kaart gebiedsindeling gebiedsvisie.

Naar aanleiding van de voorgestelde herbegrenzing van de EHS, wordt de Bisselt ingedeeld in drie verschillende zones:

- Het robuuste groene raamwerk;

- Wonen in het bos;
- Wonen in de bosrand.

Het robuuste groene raamwerk bestaat uit de nieuw begrensde EHS (voorstel), welke het verbindende element zal vormen tussen de Gelderse en de Limburgse EHS. Het gebied bestaat uit zowel open percelen als uit bospercelen.

De kern van de Bisselt is aangeduid als 'wonen in het bos'. In dit gebied wordt de sfeer bepaald door het bos en overheerst een gesloten karakter.

Aan de noordelijke en zuidelijke rand van de Bisselt zijn een tweetal zones 'wonen in de bosrand' aangeduid. In deze zones wordt de sfeer eveneens bepaald door het bos, maar met een meer open karakter.

De gebiedsvisie is nader uitgewerkt in de 'Structuurvisie De Bisselt'.

2.5.4 'Structuurvisie De Bisselt' [2010]

Op 25 februari 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Mook en Middelaar de 'Structuurvisie De Bisselt' vastgesteld. De structuurvisie vormt het beleidskader en de basis voor het bestemmingsplan voor de Bisselt. De door BTL opgestelde gebiedsvisie heeft als basis gediend voor de structuurvisie.

In de structuurvisie wordt aan de hand van de thema's wonen, werken, voorzieningen, omgeving en mobiliteit, een onderscheid gemaakt in:

- ontwikkelingen die **moeten** kunnen plaatsvinden omdat ze voorzien in de basisinrichtingen van de gemeente (PLICHT);
- ontwikkelingen die de gemeente graag zou **willen** om daarmee bepaalde doelen te bereiken waarvoor de gemeente dus eigen initiatieven ontplooit (AMBITIE);
- ontwikkelingen die zich voordoen waarop de gemeente wil **kunnen** anticiperen (KANS);

Wonen en woonomgeving

De gemeente Mook en Middelaar is van mening dat het binnen randvoorwaarden mogelijk moet zijn om de woning en woonomgeving aan te kunnen passen aan veranderende wooneisen. Gedacht kan worden aan het realiseren van aan- of uitbouw, realisatie van bijgebouwen. Aanpassing van de woning is enkel mogelijk met behoud van kwaliteit.

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn de mogelijkheden om woningen vergunningvrij uit te breiden aanzienlijk. Om die reden zijn in het bestemmingsplan zelf niet ook nog eens standaard uitbreidingsmogelijkheden opgenomen.

In het plangebied de Bisselt is sprake van een aantal percelen waarop o.a. een vigerende bestemming "Recreatieve woondoeleinden Rw" aanwezig is. Door de gemeente wordt planologische medewerking verleend in de vorm van het opnemen van een reguliere woonbestemming met daarbij behorende, in de structuurvisie beschreven bouwmogelijkheden. In het kader hiervan zijn met het merendeel van alle eigenaren van percelen met een bestemming "Recreatieve woondoeleinden Rw" overeenkomsten gesloten, waarin afspraken gemaakt zijn over de bijdrage aan kwaliteitsverbetering, verhaal van planschade en het verlenen van planologische medewerking door de gemeente.

Werken en werkgelegenheid

De gemeente Mook en Middelaar wil de aanwezige bedrijven in de Bisselt een duurzame toekomst bieden door:

- zorg te dragen dat het bestemmingsplan geen onnodige beperkingen (binnen de landschappelijke en milieuhygiënische kaders) oplegt aan de doorontwikkeling van reeds volwaardige bedrijven (niet zijnde bedrijven aan huis);
- zorg te dragen dat een goede bereikbaarheid van de bedrijven over weg gegarandeerd blijft;
- zorg te dragen voor een goede overgang van de bedrijven naar de aangrenzende gebieden.

Aangezien de Bisselt voornamelijk een woongebied in het groen is, heeft de gemeente de ambitie om bedrijfslocaties die niet meer in gebruik zijn te saneren en om te vormen tot locaties die bijdragen aan de kwaliteiten van de Bisselt. Gedacht kan worden aan ontwikkeling van recreatieve voorzieningen of versterking van het landschappelijk raamwerk.

Voorzieningen

De gemeente Mook en Middelaar koestert de aanwezige voorzieningen in de Bisselt. De bestaande voorzieningen dienen dan ook behouden te blijven. De gemeente wil hiervoor de voorwaarden scheppen door in het bestemmingsplan de planologische mogelijkheden te bieden.

De gemeente wil de extensieve recreatie in de Bisselt versterken. Ze wil dit bewerkstelligen door de aanwezige recreatieve routes te versterken door het plaatsen van extensieve voorzieningen. Gedacht kan worden aan een picknickplaats en soortgelijke voorzieningen.

Omgevingskwaliteiten

De omgevingskwaliteit van de Bisselt vormt een belangrijk onderdeel van een goede woon- en leefomgeving en daarmee van het woon- en leefgenot in de Bisselt. De gemeente streeft naar het behoud en het versterken van de ruimtelijke karakteris-

tiek en daarmee van de omgevingskwaliteiten voor de Bisselt. Bovendien dienen de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van de Bisselt zowel voor de bewoners als voor de recreanten beleefbaar te zijn en te blijven.

De gemeente Mook en Middelaar heeft op basis van het voorgaande voor de volgende elementen een inspanningsverplichting:

- behoud en versterking van de landschappelijke en natuurlijke waarden van de Bisselt;
- behoud van toeristisch-recreatieve infrastructuur in de Bisselt.

Naast het behouden van de omgevingskwaliteiten zet de gemeente Mook en Middelaar actief in op het versterken van de omgevingskwaliteiten:

- herbegrenzing en versterking van EHS;
- realisatie robuuste groene raamwerk;
- tegengaan van afrasteringen die ecologische verbindingen belemmeren

Mobiliteit en Infrastructuur

Een bereikbare, leefbare en veilige infrastructuur in de Bisselt is van essentieel belang om ook in de toekomst op een goede manier te kunnen blijven wonen, werken en recreëren. De basisverantwoordelijkheid van de gemeente Mook en Middelaar is te zorgen voor een veilig routenetwerk:

- een veilig fiets- en voetgangersnetwerk
- veilige routes voor het gemotoriseerde verkeer van en naar de Bisselt.

Daarnaast dient de gemeente Mook en Middelaar zorg te dragen voor een goede bereikbaarheid van de Bisselt. Een adequaat routenetwerk is hierbij een must. Naast de bereikbaarheid van de woningen, dienen ook de (agrarische) bedrijven en de recreatieve voorzieningen goed bereikbaar te zijn en te blijven.

Het is de gemeentelijke basisinspanning om de bestaande infrastructuur in stand te houden en waar nodig te verbeteren. De instandhouding richt zich niet enkel op de aanwezigheid van de wegen, maar ook op de aard ervan. De Bisselt is een bosrijk, natuurrijk gebied. De aanwezige infrastructuur dient binnen deze typologie te passen. Dit betekent dat onverharde wegen weliswaar goed onderhouden, maar onverhard zullen blijven.

In de structuurvisie is een aantal gebieden onderscheiden, te weten 'wonen in het bos', 'wonen in de bosrand', 'het robuuste groene raamwerk', 'horeca en recreatieve onderneming', 'toeristisch-recreatieve hoofdstructuur' en 'het transformatiegebied'. Zoals op de kaart van de structuurvisie is te zien, wordt met de ontwikkeling van het robuuste groene raamwerk een duidelijke verbetering voor de EHS gerealiseerd. Het groene raamwerk van de Bisselt vormt het verbindende element tussen de Limburgse en Gelderse EHS, precies op de landschappelijke overgang tussen bos en waarde-

vol agrarisch landschap. Dit in tegenstelling tot de huidige situatie, waarin de EHS een uitgesproken fragmentarisch karakter heeft.



Afbeelding 8. Kaart structuurvisie.

Het wonen dient voornamelijk plaats te vinden in de gebieden 'wonen in het bos' en 'wonen in de bosrand'. Het transformatiegebied is gelegen rond het bestaande agrarische bedrijf. In dit gebied zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk, mits sprake is van een kwaliteitsverbetering voor de Bisselt.

Op de structuurvisiekaart zijn 't Zwaantje en het recreatief verhuurbedrijf specifiek aangegeven. De reden hiervan zijn de afwijkende functies. Het grootste deel van de Bisselt is immers een woongebied in het groen. Daarnaast lopen door de Bisselt diverse routes. De belangrijkste bundeling van de routes vindt plaats langs de toeristisch-recreatieve hoofdstructuur. Nieuwe toeristisch-recreatieve ontwikkelingen dienen in principe langs deze hoofdstructuur plaats te vinden.

2.5.5 Welstandsnota [2004]

In de Welstandsnota gemeente Mook en Middelaar is vastgelegd hoe in de gemeente Mook en Middelaar het welstandstoezicht is geregeld. De Bisselt wordt in de nota omschreven als een ruim opgezet woongebied, waarbinnen het individuele karakter van de woningen erg hoog is. De woningen hebben vanwege de ruime opzet nau-

welijks een onderlinge relatie of een relatie met de openbare ruimte. Door deze ruime opzet kan een grote mate van vrijheid worden toegestaan in architectonische opvatting.

Hoofdzakelijk is het handhaven van een zekere rust in het straatbeeld en vooral aandacht voor het behoud van de openheid van de bebouwingsofzet en aandacht voor het bosrijke karakter van het straatbeeld. Voor vervangende nieuwbouw van de eenvoudige, minimaal vormgegeven (recreatie)woningen is het beleid gericht op het bewerkstelligen van een meer expressieve architectuur.

In de gemeentelijke welstandsnota worden vier welstandsniveaus onderscheiden: niveau 1 (zwaar), niveau 2 (regulier), niveau 3 (soepel) en niveau 4 (welstandsvrij). Voor de Bisselt wordt een soepele welstandstoets toegepast en geldt welstandsniveau 3.

Het beleid binnen gebieden waarvoor welstandsniveau 3 geldt, is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied. De basiskwaliteiten worden per type gebied benoemd en vertaald in welstandscriteria. Bij de welstandstoets wordt vooral gekeken of het bouwplan zijn omgeving niet verstoort.

2.5.6 Beleid handhaving permanente bewoning recreatiewoningen [2004]

Op 8 juli 2004 heeft de gemeenteraad van Mook en Middelaar de notitie 'Beleid ten aanzien van de handhaving van permanente bewoning van recreatiewoningen/appartementen en kampeermiddelen in de gemeente Mook en Middelaar' vastgesteld.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan wordt permanente bewoning van recreatiewoningen in de Bisselt niet uitgesloten. Dit betekent dat de Bisselt buiten de reikwijdte van de nota valt.

2.5.7 Beleid burgerwoningen De Bisselt

Door de Provincie Limburg en VROM-inspectie zijn principe-uitspraken gedaan inzake het omzetten van recreatieve woningen naar burgerwoningen in de Bisselt. Deze uitspraken staan aan de basis van het gemeentelijk beleid. Essentie van het beleid is dat omzetting van recreatieve woningen naar burgerwoningen in de Bisselt mogelijk is na een kwaliteitsverbetering. Omzetting in de EHS is alleen mogelijk, indien hiervan een herbegrenzing plaatsvindt.

Binnen het plangebied worden enkele recreatiewoningen omgezet naar reguliere woningen, waarbij middels overeenkomsten met de eigenaren van de percelen afspraken gemaakt zijn over de bijdrage aan kwaliteitsverbetering, verhaal van planschade en het verlenen van planologische medewerking door de gemeente. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar hoofdstuk 4 'Ontwikkelingen'.

2.5.8 Handhavingsbeleid Mook en Middelaar

Handhaving van ruimtelijke bouw- en regelgeving is een belangrijk instrument om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van de gemeente te behouden. In 2007 heeft de gemeenteraad van Mook en Middelaar hiertoe de Startnotitie Handhaving vastgesteld. In mei 2008 heeft de gemeenteraad vervolgens ingestemd met de Integrale Handhavingsvisie, welke het juridisch kader vormt voor de uitwerking van het handhavingsbeleid en het handhavingsprogramma.

Door het college van burgemeester en wethouders worden met betrekking tot handhaving de volgende beleidsvoornemens (strategische doelstellingen) voorgestaan:

- het tijdens de uitvoering van verleende vergunningen waarborgen van een basiskwaliteit ten aanzien van de bouwkundige staat van bouwwerken, de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van gebieden en de veiligheid op en rond bouw- en slooplocaties, waarbij in ieder geval onaanvaardbare risico's worden uitgesloten;
- handhaving draagt bij aan het behoud van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van de gemeente;
- het vanuit het algemeen en individueel belang bijdragen aan het realiseren van een belangrijke mate van integrale veiligheid bij bestaande bouwwerken en inrichtingen;
- het verbeteren van het naleefgedrag op het gebied van bouw- en ruimtelijke regelgeving.

Ook voor de Bisselt zijn deze beleidsvoornemens van toepassing.

2.5.9 Beleidsnota Bed & Breakfast gemeente Mook en Middelaar

Op 14 september 2010 is de Beleidsnota Bed & Breakfast gemeente Mook en Middelaar in werking getreden. In deze beleidsnota zijn de uitgangspunten bepaald voor het gebruik van gebouwen voor "Bed & Breakfast"voorzieningen. beleidsnota dient zowel als input voor nieuwe te actualiseren bestemmingsplannen alsook voor projectbesluiten en ontheffingen.

Definitie

De gemeente Mook en Middelaar hanteert de volgende definitie: "*Bed & Breakfast is een kleinschalige bedrijfsmatige overnachtingsaccommodatie voor toeristische doeleinden, welke gericht is op een kortdurend verblijf en het serveren van ontbijt, gevestigd in of bij de (agrarische)woning van de bewoner die tevens eigenaar is en wordt gerund door de bewoner. Deze bewoner dient tijdens het nachtverblijf aanwezig te zijn.*"

Voorwaarden

Voor de vestiging van een Bed & Breakfast gelden de volgende voorwaarden:

1. de voorziening betreft een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit binnen bestaande bebouwing welke ondergeschikt is aan de (agrarische) hoofdfunctie wonen;
2. de vestiging van een Bed & Breakfast is binnen de gehele gemeente mogelijk;
3. Bed & Breakfast voorzieningen mogen geen onevenredige afbreuk doen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
4. de Bed & Breakfast voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige wooneenheid. Dit betekent o.a. dat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan. Indien in een bestaand gebouw een keukeninrichting aanwezig is zal deze moeten worden verwijderd;
5. de Bed & Breakfastaccommodatie mag maximaal 4 kamers bevatten. De totale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70m². Een kamer dient een minimale oppervlakte te hebben van 12 m², exclusief sanitaire ruimte;
6. Bed & Breakfast voorzieningen mogen maximaal aan 8 personen tegelijkertijd verblijf bieden voor een beperkte aaneengesloten periode van gebruik(maximaal 1 week);
7. overnachting in verband met verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden arbeid is niet toegestaan;
8. op grond van de APV is een exploitatievergunning vereist;
9. in het kader van de APV moet de exploitant een nachtregister bijhouden. De B&B valt onder het regime voor toeristenbelasting;
10. het onderkomen t.b.v. de Bed & Breakfastvoorziening dient te voldoen aan het Bouwbesluit, de bouwverordening en de brandveiligheidseisen. Reclameuitingen dienen te voldoen aan redelijke eisen van welstand;
11. omvang en schaal van de activiteit zijn zodanig dat slechts beperkt inbreuk wordt gemaakt op de ruimtelijke omgeving en dat er sprake is van een aanvaardbare toename van verkeers- en parkeerdruk. Uitgangspunt is dat parkeren op eigen erf wordt opgelost;
12. indien een Bed & Breakfast gevestigd wordt in een vrijstaand bijgebouw dient tenminste 1 gevel van dit gebouw binnen een afstand van 10 meter van de woning te staan. Voor agrarische bebouwing geldt een afstand van 25 meter;
13. de initiatiefnemer tekent een overeenkomst waarin wordt bedongen dat indien er sprake is van overtreding van deze voorwaarden dan wel van permanente bewoning, een boeteclausule in werking zal treden.

Bestaande Bed & Breakfastaccommodaties.

Binnen de gemeente zijn reeds meerdere Bed & Breakfastaccommodaties gevestigd. Voor zover bekend is niet voor alle accommodaties vergunning verleend. Bestaande accommodaties dienen te passen binnen de in de wet en in de beleidsnota gestelde voorwaarden om een Bed & Breakfast op deugdelijke wijze te exploiteren. De gemeente kan de bestaande accommodaties controleren en, indien niet of niet geheel

wordt voldaan aan de in deze beleidsnota gestelde voorwaarden, de strijdige situatie legaliseren dan wel handhavend optreden.

Doorwerking bestemmingsplan

De bovengenoemde voorwaarden zijn in de regels op een zodanige wijze vertaald dat het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken binnen de woonbestemming als bed & breakfast voorziening mogelijk kan maken.

2.5.10 Vigerende bestemmingplannen

Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie een vijftal bestemmingsplannen vigerend:

- De Bisselt '85;
- 1e partiële herziening bestemmingsplan "De Bisselt '85";
- 2e partiële herziening bestemmingsplan "De Bisselt '85";
- Partiële herziening bestemmingsplan "De Bisselt '85" – Uitsluiting erotisch getinte horeca -;
- Partiële herziening bestemmingsplan "De Bisselt '85" – Papenbergseweg 23.

Onderstaand zal kort op de vigerende bestemmingsplannen worden ingegaan.

Bestemmingsplan De Bisselt '85

Het bestemmingsplan De Bisselt '85 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Mook en Middelaar op 02-04-1986 en is grotendeels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 09-12-1986. Het bestemmingsplan geldt voor het gehele plangebied.

1e Partiële herziening bestemmingsplan "De Bisselt '85"

De 1^e partiële herziening van het bestemmingsplan De Bisselt '85 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Mook en Middelaar op 30-10-1991 en is gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 19-05-1992.

Deze partiële herziening is allereerst opgesteld ter reparatie van de stukken van het bestemmingsplan De Bisselt '85, waaraan door Gedeputeerde Staten goedkeuring is onthouden en waarover door de Kroon op 9 mei 1990 een besluit is genomen (no. 90.011188).

Daarnaast zijn in deze partiële herziening enkele bij het gemeentebestuur binnengekomen verzoeken verwerkt. Het betreft hier voornamelijk aanpassingen van de situatie aan gewijzigde omstandigheden.

2e Partiële herziening bestemmingsplan "De Bisselt '85"

De 2^e partiële herziening van het bestemmingsplan De Bisselt '85 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Mook en Middelaar op 26-04-1995 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 01-08-1995.

Deze 2^e partiële herziening is opgesteld naar aanleiding van de delen van de 1^e partiële herziening, waaraan door Gedeputeerde Staten goedkeuring is onthouden en naar aanleiding van het Kroonbesluit d.d. 22-06-94, waarbij aan enkele gedeelten met de bestemming "recreatieve woondoeleinden Rw" goedkeuring is onthouden.

Partiële herziening bestemmingsplan "De Bisselt '85" – Uitsluiting erotisch getinte horeca –

De partiële herziening van het bestemmingsplan "De Bisselt '85" – Uitsluiting erotisch getinte horeca – , is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Mook en Middelaar op 30-09-1999 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 21-12-1999.

Middels deze partiële herziening heeft de gemeente Mook en Middelaar getracht te bereiken dat in panden waar horeca-activiteiten zijn toegestaan, sexclubs en nachtclubs zich niet zonder meer kunnen vestigen. Aanleiding hiervoor was het feit dat zich aan de Rijksweg reeds een tweetal sexclubs had gevestigd, waardoor het lastig bleek om de vestiging van dergelijke sexclubs in andere horecapanden tegen te gaan.

Partiële herziening bestemmingsplan "De Bisselt '85" – Papenbergseweg 23 –

De partiële herziening van het bestemmingsplan "De Bisselt '85" – Papenbergseweg 23 – , is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Mook en Middelaar op 31-10-2003 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 25-03-2003.

Middels deze partiële herziening is de bouw van één woning mogelijk gemaakt, in ruil voor de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van manege 'De Mookerheide' en de sloop van de bijbehorende (bedrijfs-)gebouwen.

3. BESTAANDE SITUATIE

3.1 Inleiding

Op basis van de inventarisatie en terreinverkenning wordt het plangebied in dit hoofdstuk sectoraal beschreven. Met de rijks, provinciale, regionale en gemeentelijke hoofdlijnen van beleid vormt dit samen de basis voor de beleidsdoelstellingen (en daarmee ook de visie voor het plangebied) voor de komende tien jaar (planperiode) op bestemmingsplanniveau.

In paragraaf 3.2 wordt eerst een korte historische schets gegeven van het plangebied, waarna in paragraaf 3.3 nader ingegaan zal worden op de functionele aspecten van het plangebied.

3.2 Historische schets

De Bisselt (in het Limburgs 'De Biesselt') maakte oorspronkelijk onderdeel uit van de heidegronden en bossen van de Mookerheide, welke de stuwwal tussen Nijmegen en Mook grotendeels bedekten.

Op de historische kaart van het gebied omstreeks 1890, is te zien dat de Bisselt een kleine enclave is geweest temidden van bos en heidevelden. Er was slechts in zeer beperkte mate bebouwing aanwezig.

Deze oude bebouwingsenclave is vervolgens in de loop der jaren uitgegroeid van een bescheiden ontginning in het bos naar een gebied waarbinnen kleinschalige recreatie plaatsvond en vervolgens naar een gebied waarin in de huidige situatie voornamelijk permanente bewoning in een bosrijke omgeving plaatsvindt.

Ontwikkeling van de Bisselt

In de 18e en 19e eeuw worden verschillende kleinere en grotere plannen ontwikkeld voor de ontginning van heidegebieden. Deze heidegebieden werden veelal als relatief nutteloos gezien en werden liever omgezet in landbouwgrond. Verschillende mensen kwamen met plannen om grote stukken heide in cultuur te brengen en nieuwe nederzettingen te stichten.

De meeste van deze grootse plannen liepen op niets uit maar in de Biesselt bij Mook is een gedeeltelijk geslaagde poging te herkennen. Bovendien is het een voorbeeld van een kolonie waarbij het particulier initiatief een grote rol heeft gespeeld.

Het grootste deel van de stuwwal bij Mook is te droog voor gebruik als bouw- of weiland. Maar bovenop de stuwwal ligt een relatief vlak en vochtig gebied dat wel mogelijkheden voor landbouw biedt.

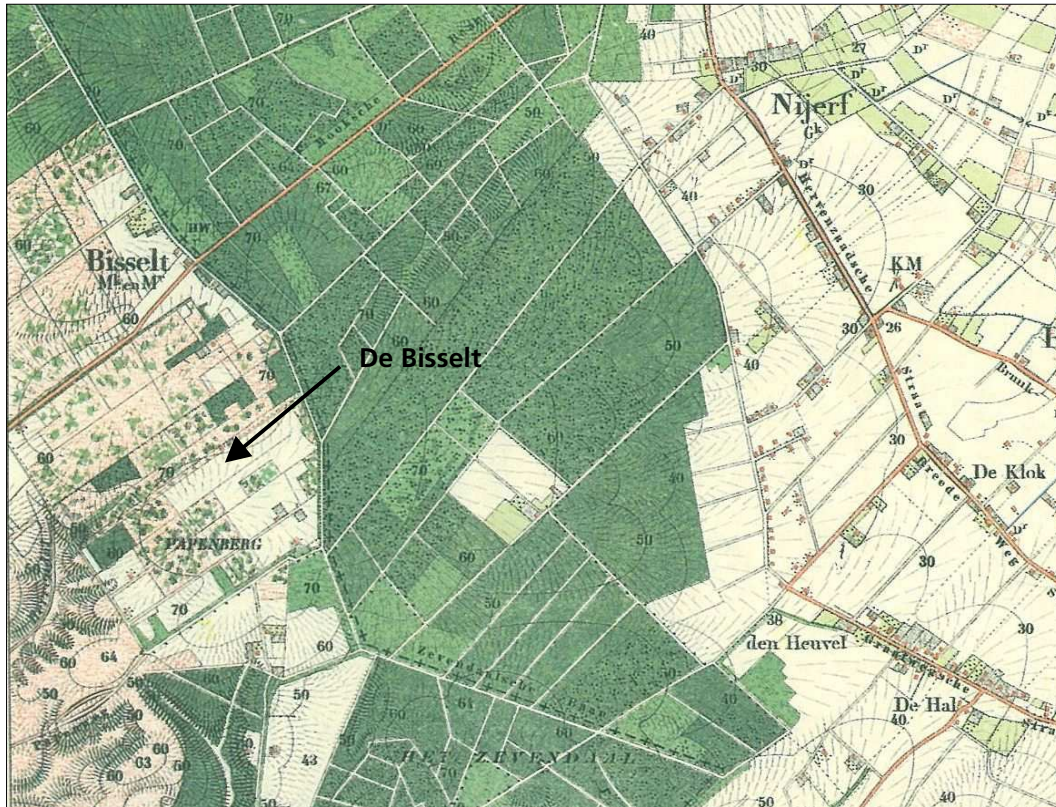
In 1771 bestonden al plannen om hier ongeveer 30 boerenfamilies uit omgeving Den Bosch te vestigen, maar dat plan ging niet door. Maar in hetzelfde jaar meldt Anton Peter Witzen, een tolontvanger uit Helmond het idee om tussen Goch en Gennep een complete stad te bouwen voor 500, later terug gebracht tot 200 Hollandse emigrantengezinnen. Het Pruisische bestuur zag wel wat in de plannen en wees de Mookse heide aan als geschikt gebied. Een gebied van ongeveer 255 ha tegen de grens met Groesbeek werd uitgezet op de top van de stuwwal. Zo bleef de helling van de stuwwal en daarmee de heide toegankelijk voor bewoners van Mook en Middelaar om vee te laten grazen en plaggen te steken.

In 1773 en 1774 werd de grond uitgemeten. Percelen met wallen, greppels en wegen werden uitgezet. De heer van Mook kreeg een deel als schadeloosstelling. Vervolgens verdween Witzen spoorloos met achterlating van schulden. De autoriteit in Kleef besloot daarop de grond te verkopen, wat nog in 1774 werd uitgevoerd. De 280 ha werd in 30 percelen van ongeveer 8,5 ha verdeeld. De koper verplichtte zich de grond binnen twee jaar in cultuur te brengen, waaronder ook bebossing werd verstaan. De koper was vrij om een of meer huizen op het perceel te zetten.

In 1774 begon rentmeester Motmans met de voorbereiding voor de bouw van 10 huizen en een molen. De schepen Hendrik Verhoeven bouwde zes hoven, ommuurde percelen met binnen de muur een aantal bouwsels met stenen wanden. Ook stond op de Bisselt een brandewijnstokerij.

Al snel stagneerde de ontwikkeling van de kolonie. Wel nam het oppervlakte bos verder toe, maar bouwland of huizen kwamen er niet meer bij. De molen van de Bisselt werd in 1830 verkocht en afgebroken.

Bron: Landschappen van Maas en Peel; geschiedenis, kenmerken en waarden van het cultuurlandschap van Noord- en Midden-Limburg.



Afbeelding 9. Historische kaart De Bisselt en omgeving rond 1890.

3.3 Functionele aspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de functionele aspecten van het plangebied: wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, recreatie, groen en verkeer.

Wonen

Binnen het plangebied zijn circa 100 woningen gelegen, waarmee de woonfunctie een dominante functie binnen het plangebied vormt. Het betreft hier grotendeels vrijstaande woningen van zeer uiteenlopende vormgeving en omvang. Naast reguliere burgerwoningen, zijn er binnen het plangebied diverse recreatiewoningen gelegen, die vrijwel allemaal permanent bewoond worden.

Tot slot bevinden zich binnen het plangebied tevens een tweetal bedrijfswoningen. Aan de Bisseltsebaan 16 is een woning gelegen behorende bij horecagelegenheid 't Zwaantje. De woning aan de Zevendalseweg 18 behoort bij het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf.



Afbeeldingen 10 t/m 15. Enkele reguliere burgerwoningen van uiteenlopende vormgeving en omvang binnen het plangebied.



Afbeeldingen 16 en 17. Recreatiewoningen in De Bisselt.



Afbeeldingen 18 en 19. Bedrijfswoning gelegen aan de Bisseltsebaan 16 en de bedrijfswoning gelegen aan de Zevendalseweg 18.

Voorzieningen en recreatie

In het plangebied bevinden zich slechts een tweetal voorzieningen. Aan de Groesbeekseweg 106 is herberg - restaurant 't Zwaantje gelegen. Aan de Groesbeekseweg 98, 100, 100a en Schuttersweg 1 en 1a, is Meeussen Bungalowverhuur gelegen. Ter plaatse worden enkele stacaravans en vakantiehuisjes verhuurd.



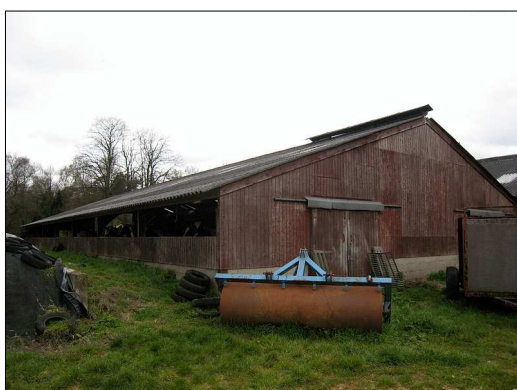
Afbeeldingen 20 en 21. Herberg - restaurant 't Zwaantje.



Afbeeldingen 22 en 23. Vakantiehuisje en stacaravan behorende bij Meeussen Bungalowverhuur.

Bedrijvigheid

Bedrijvigheid komt binnen het plangebied nauwelijks voor. In totaal zijn binnen het plangebied een drietal bedrijven gelegen, te weten de eerder genoemde bedrijven herberg – restaurant 't Zwaantje en Meeussen Bungalowverhuur en daarnaast het agrarische bedrijf 'Cox Melkveehouderij BV', gelegen aan de Zevendalseweg 18.



Afbeeldingen 24 en 25. Agrarische bedrijvigheid aan de Zevendalseweg 18.

Groen, water en natuur

De Bisselt maakte oorspronkelijk deel uit van de heidegronden en bossen van de Mookerheide. Het gebied is gelegen op de Nijmeegse stuwwal tussen Mook en Groesbeek, tussen bijzondere gebieden als de Heumense Schans, de Mookerheide, het Zevendal en de St Jansberg.

In het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater, behalve enkele vijvers / poelen bij particulieren. Zoals reeds in de inleiding is aangegeven, is er feitelijk sprake van een bosgebied met enkele agrarische percelen, waarbinnen in de loop der jaren diverse woningen gerealiseerd zijn. Het betreft hier zowel permanent bewoonde woningen als recreatiewoningen. Over het algemeen zijn de woningen gerealiseerd temidden van het groen en het groene karakter van het gebied is dan ook niet ver-

loren gegaan als gevolg van de gerealiseerde woningen. Dat de Bisselt veel 'groen' herbergt, komt mede tot uitdrukking in het feit dat enkele delen van de Bisselt opgenomen zijn in de EHS en in de POG. Daarnaast zijn er nog diverse onverharde wegen in het gebied aanwezig, wat het groene karakter van het gebied benadrukt.



Afbeeldingen 26 en 27. Onverharde wegen in een groene omgeving.



Afbeelding 28. Weiland tussen de Plaggenweg en de Lodewijkstraat.



Afbeelding 29. Recreatiewoning temidden van het bos.

Verkeer, openbaar vervoer en parkeren

Verkeer

Het plangebied is gelegen tussen de kernen Mook en Groesbeek. Vanuit Groesbeek loopt de Mooksebaan in de richting van Mook, welke ter hoogte van het plangebied overgaat in de Groesbeekseweg. Via de Groesbeekseweg wordt in zuidwestelijke richting aangesloten op de N271, de belangrijkste in de omgeving gelegen regionale ontsluitingsweg.

De Groesbeekseweg vormt de noordelijke grens van het plangebied. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door respectievelijk de Bisseltsebaan en de Hendrik van Nassaulaan. De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door de Mendozaweg, de Zevendalseweg en de Papenbergseweg. De Bisseltsebaan, de Bracamonteweg en de Hendrik van Nassaulaan vormen de belangrijkste lokale ontsluitingswegen van het plangebied.

Binnen het plangebied bevinden zich zowel verharde wegen als enkele onverharde (bos-)wegen. Met name door de onverharde wegen wordt 'groene' karakter van het gebied benadrukt. Voor de verharde wegen geldt eveneens dat zij overwegend direct aangrenzend worden omgeven door 'groen'.



Afbeelding 30. Zicht op de Bisseltsebaan in zuidelijke richting, gezien vanaf de Groesbeekseweg.



Afbeelding 31. Zicht op de Bracamonteweg in zuidoostelijke richting.



Afbeelding 32. Zicht op de Bisseltsebaan in zuidelijke richting, ter hoogte van de Plaggenweg.



Afbeelding 33. Zicht op Lodewijkstraat in zuidwestelijke richting, gezien vanaf de Bisseltsebaan.

Openbaar vervoer

De bereikbaarheid van de Bisselt middels het openbaar vervoer is zeer matig. Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen bushaltes gelegen. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen aan de Rijksweg (N271), ter hoogte van het gemeentehuis van Mook en Middelaar. Het dichtstbijzijnde treinstation is het station van Mook - Molenhoek.

Parkeren

Parkeren ten behoeve van de bedrijven vindt in het gehele plangebied op eigen terrein plaats. Bij 't Zwaantje is een ruime parkeerplaats gelegen en ook bij Meeussen Bungalowverhuur en het agrarische bedrijf Cox Melkveehouderij BV is voldoende parkeerruimte op het eigen perceel aanwezig.

Het parkeren bij de woningen vindt over het algemeen ook op het eigen erf plaats. Binnen het plangebied zijn namelijk hoofdzakelijk vrijstaande woningen gelegen op ruime kavels, waar voldoende ruimte is ten behoeve van parkeren.

Cultuurhistorie en Monumenten

Binnen het plangebied is één archeologisch monument gelegen, namelijk een terrein met sporen van begraving (grafheuvel) uit de ijzertijd, gelegen aan de Lodewijkstraat (meer hierover in paragraaf 4.6 'Archeologie').

Direct ten noorden van het plangebied, is aan de Groesbeekseweg 39 een waterput gelegen welke op de kennisbank (www.kich.nl) wordt aangeduid als Monumenten Inventarisatie Project (MIP)-object. Voor het overige wordt op de kennisbank geen melding gemaakt van waardevolle historische landschapselementen binnen of in de directe omgeving van het plangebied.

4. ONTWIKKELINGEN

Door BTL Advies is een gebiedsvisie 'Wonen in een bijzonder Bos' opgesteld, waarin wordt aangegeven dat in de huidige situatie de EHS versnipperd is en dat voornamelijk bospercelen zijn aangewezen als EHS. Open gebieden, zoals de akkers en de weilanden, vallen in de meeste gevallen buiten de EHS. Daarnaast zijn er enkele gebieden met woningen gelegen binnen de EHS.

In de gebiedsvisie wordt nadrukkelijk gewezen op het feit dat delen van het bos, waarin geen of weinig woningen bevinden, juist niet zijn aangewezen als EHS, terwijl deze delen van de Bisselt een hogere bijdrage kunnen leveren aan de kwaliteit van de EHS ter plaatse, dan de delen van de huidige EHS waarin wel woningen zijn gelegen.

Het doel van de gebiedsvisie voor de Bisselt is tweeledig. Enerzijds het in kaart brengen van de ecologische en landschappelijke kwaliteiten, anderzijds een alternatief voorstellen voor de huidige versnipperde vorm van de aanwezige EHS.

Het bovenstaande is vervolgens vertaald in de structuurvisie voor de Bisselt, welke op 25 februari 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Mook en Middelaar. Uitgangspunt in deze structuurvisie is dat substantiële extra versterking wordt tegengegaan. Uitsluitend indien een ontwikkeling op basis van een eerste normale planologische afweging niet op voorhand op problemen stuit, is de bereidheid uitgesproken te overleggen over medewerking. Voorwaarde daarbij is dat het initiatief per saldo leidt tot kwaliteitsverbetering: een ontwikkeling is slechts aanvaardbaar indien deze bijdraagt aan kwaliteitsverbetering in het plangebied.

In de structuurvisie is voor verschillende ontwikkelingen ook aangegeven waaraan moet worden gedacht als het gaat om het leveren van een bijdrage aan kwaliteitsverbetering. Hierbij is de versterking en herbegrenzing van de robuuste groene structuur (EHS) als een gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangeduid, die leidt tot kwaliteitsverbetering.

In het plangebied de Bisselt is sprake van een aantal percelen waarop o.a. een vigerende bestemming "Recreatieve woondoeleinden Rw" aanwezig is. Op grond van de daarbij behorende planvoorschriften is permanente bewoning daar wél toegestaan. De bebouwingmogelijkheden zijn echter beperkt. De wens bestaat om de recreatiewoningen om te zetten naar reguliere woningen, waarbij dan een bijdrage aan kwaliteitsverbetering dient te worden geleverd.

Op basis van deze uitgangspunten is met alle eigenaren van percelen met een bestemming "Recreatieve woondoeleinden Rw" overleg gevoerd. Met het merendeel van de eigenaren is inmiddels een anterieure overeenkomst gesloten, zoals dat ook in de structuurvisie is vastgelegd. Het betreft hierbij de percelen Bisseltsebaan 40, 46, 48, 54 en 56, Bracamonteweg 3, 5, 7 en 24, Groesbeekseweg 82, 84 en 86, H. van Nassaulaan 5 en 9, Lodewijkstraat 12 en 24 en Christoffelweg 7.

In de overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over de bijdrage kwaliteitsverbetering, verhaal van planschade en het verlenen van planologische medewerking. De bijdrage kwaliteitsverbetering bestaat uit een financiële bijdrage aan de versterking van de groene structuur en in een aantal gevallen uit sloop en/of verplaatsing van bebouwing en aanbrengen van beplanting.

De planologische medewerking vanuit de gemeente betreft de opname van een reguliere woonbestemming met daarbij behorende, in de structuurvisie beschreven bouwmogelijkheden. Voor twee hierboven genoemde bestemmingen "Recreatieve woondoeleinden" komt geen woonbestemming terug, zodat per saldo het aantal bestemde woningen met twee afneemt. Deze percelen krijgen daarbij niet in hun geheel een woon- en/of tuinbestemming. De percelen behouden veelal overwegend de geldende bosbestemming, waar dat aan de orde is.

Twee recreatief bestemde woningen worden opgenomen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' waarbij de mogelijkheid tot permanente bewoning verdwijnt (Schuttersweg 1 en Groesbeekseweg 100).

Een drietal eigenaren heeft de hen voorgelegde anterieure overeenkomst niet getekend. Deze woningen behouden hun huidige recreatieve woonbestemming, zonder de mogelijkheid tot uitbreiding.

Naast de overeenkomsten met de eigenaren van de bovengenoemde percelen, zijn anterieure overeenkomsten gesloten met eigenaren van de percelen aan de Bracamonteweg 11, Christoffelweg 1, 6 en 7, Groesbeekseweg 98, Zevendalseweg 18 en 19 en met eigenaren van ongenummerde percelen aan de Lodewijkstraat en Bracamonteweg.

In de overeenkomst met de eigenaar van het perceel aan de Bracamonteweg 11 zijn afspraken gemaakt over:

- de bijdrage kwaliteitsverbetering, bestaande uit de meer natuurlijke inrichting, beheer en bestemming van een (nu nog agrarisch bestemd) deel van het eigendomsperceel ter versterking van de groene structuur;
- sloop van 2 bouwwerken;
- verhaal van planschade;

- het verlenen van planologische medewerking, bestaande uit de mogelijkheid tot vergroting van de woning tot 640 m³ alsmede de opname van een bestemming "Natuur" op 5800 m² extra van het eigendomsperceel;

Met de eigenaar van het perceel aan de Zevendalseweg 19 zijn onder andere afspraken gemaakt over:

- de bijdrage kwaliteitsverbetering, bestaande uit een meer natuurlijke inrichting, beheer en bestemming van (delen van) de eigendomspercelen;
- sloop van een bouwwerk;
- verhaal van planschade;
- het verlenen van planologische medewerking, bestaande uit de mogelijkheid tot vergroting van de woning tot 530 m³ alsmede de opname van 5.800 m² van het eigendomsperceel met een bestemming "Natuur" en onderhoud hiervan voor rekening van de eigenaar.

Met de eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Zevendalseweg 18 zijn onder andere afspraken gemaakt over:

- de bijdrage kwaliteitsverbetering, bestaande uit onder andere de beëindiging van de veehouderijtak, verkleining van het agrarisch. bouwperceel (t.b.v. akkerbouw), intrekking van de milieuvergunning voor het veehouderijdeel, inbreng en inrichting van enkele eigendomspercelen in de Bisselt (Lodewijkstraat, H.v.Nassaulaan) in de groene structuur (EHS), sloop van een flink deel van de bedrijfsbebouwing (ongeveer 2.500 m³ schuren en daarnaast containers, kuilvoerplaten etc.), verwijdering van erfverharding, aanplant van een extra bosperceel nabij de Christoffelweg en afzien van bemesting en het gebruik van bestrijdingsmiddelen op een gepacht perceel aan de Bracamonteweg;
- verhaal van planschade;
- het verlenen van planologische medewerking, bestaande uit de bouw van 3 woningen, waarvan 2 op de eigen huiskavel en 1 aan de Christoffelweg, waarbij over de inpassing van de woningen vooraf advies is gevraagd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap.

Met de eigenaren van de percelen aan de Christoffelweg 1 en 6 zijn afspraken gemaakt over:

- een meer natuurlijke inrichting en beheer van de eigendomspercelen E nrs. 9 en 10 binnen de Bisselt ter versterking van de bestaande groene structuur (EHS);
- de sloop van 4 bouwwerken;
- de bestemmingsregeling;
- de verrekening van planschade als gevolg van de zwaardere bestemmingen;
- het laten vervallen van potentiële bouwmogelijkheden alsmede de planologische vertaling van deze afspraken, bestaande uit de opname van een woon- en tuinbestemming met daarbij behorende bouwmogelijkheden, waarbij daarnaast

op deze percelen de deels reeds bestaande op natuur(ontwikkeling) gerichte bestemmingen wordt uitgebreid;

Met de eigenaren van een aantal grotendeels onbebouwde percelen aan de Lodewijkstraat en Bracamonteweg is eveneens een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn o.a. afspraken gemaakt over;

- een meer natuurlijke inrichting en beheer van de eigendomspercelen E nrs. 209, 192, 191, 260, 236, 253 ged. en 261 ged. (totaal bijna 9 ha.) binnen de Bisselt ter versterking van de bestaande groene structuur (EHS) overeenkomstig de vastgestelde structuurvisie;
- het afzien van de bijdrage waarop de eigenaar op grond van de structuurvisie recht zou hebben;
- de sloop van 3 bouwwerken;
- herbouw van een werkschuur;
- de bestemmingsregeling;
- de verrekening van planschade als gevolg van de zwaardere bestemmingen;
- het laten vervallen van potentiële bouwmogelijkheden alsmede de planologische vertaling van deze afspraken, bestaande uit de opname van een woon- en tuinbestemming ten behoeve van de woning aan de Bisseltsebaan 44 met daarbij behorende bouwmogelijkheden, de bestemming als "Natuur" van de hiervoor genoemde eigendomspercelen (bijna 9 ha), de opname in het bestemmingsplan van een bestaande, vergunde schuilgelegenheid voor dieren alsmede de opname van een bouwmogelijkheid voor een werkschuur voor materieel en materialen. Over de inpassing van de werkschuur is vooraf advies gevraagd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap.

Tot slot is met de eigenaren van de percelen E nrs. 116, 216, 248 en 249, samen het bungalowverhuurbedrijf Schuttersoord vormend, eveneens een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over;

- de toekomstige aard van deze verblijfsrecreatieve voorziening (uitdrukkelijk recreatief, géén permanente bewoning);
- het afzien van een reguliere woonbestemming voor de thans recreatief bestemde woningen Groesbeekseweg 100 en Schuttersweg 1;
- het opgeven van de bestaande mogelijkheid tot permanente bewoning van deze recreatief bestemde woningen en het daadwerkelijk beëindigen van de legale permanente bewoning van het pand Schuttersweg 1 en de illegale bewoning van de aanbouw bij de woning Bisseltsebaan 22a;
- de sloop van enkele bouwwerken en de verwijdering van twee stacaravans;
- herbouw van één bouwwerk met daarbinnen flexibel in te delen recreatieve wooneenheden (tot maximaal 4 kleine (2-persoons) eenheden);
- handhaving van de woon- en tuinbestemmingen ter plaatse van de woningen Groesbeekseweg 98 en Bisseltsebaan 22a;

- de mogelijkheid voor een Bed & Breakfastvoorziening bij de woning Bisseltsebaan 22a;
- een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing van het complex;
- het afzien van planschadeaanspraken.

Over het plan is vooraf advies gevraagd aan het Gelders Genootschap.

Mede met behulp van de geleverde bijdragen ten behoeve van kwaliteitsverbetering dient de in de Gebiedsvisie en Structuurvisie voorgestelde herbegrenzing van de EHS te worden bekostigd. Door de provincie Limburg is inmiddels per brief van 15 juli 2011 aangegeven dat men de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende visie onderschrijft en de procedure tot herbegrenzing van de EHS gaat opstarten.

5. ONDERZOEK

5.1 Milieuhygiënische aspecten

5.1.1 Geluid

Geluidshinder

Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie (bij nieuwe geluidgevoelige objecten). Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag aan de gevel van geluidgevoelige objecten echter niet overschreden worden.

Akoestisch onderzoek is, in het kader van het nieuwe bestemmingsplan, derhalve in principe alleen noodzakelijk indien nieuwe directe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van de wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km-uur of meer geldt.

In het voorliggende bestemmingsplan worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt binnen de onderzoekszone van wegen. Het is dan ook van belang inzicht te krijgen in de akoestische situatie met betrekking tot (weg)verkeerslawaaï. Ten aanzien hiervan geldt dat het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar op 4 december 2007 een verkeersmilieukaart (VMK) heeft vastgesteld, welke is opgesteld door Adviesbureau DHV. Een van de hierbij behorende producten is een geluidsniveaukaart (bijlage 4 bij de VMK) met bijbehorende rapportage. De kaart geeft inzicht in de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de gemeente en beschrijft de berekening van de geluidbelasting van het wegverkeer op alle relevante wegen op grond van de Wet Geluidhinder binnen de gemeente. Via deze geluidsniveaukaart kan op eenvoudige wijze inzicht worden verkregen in de geluidbelasting op een bepaalde locatie ten gevolge van een weg. Hiermee kan worden nagegaan of de geluidbelasting lager is dan de 48 dB voorkeursgrenswaarde op de locatie en of op grond van de Wet Geluidhinder wellicht nog aanvullende eisen moeten worden gesteld aan een ruimtelijke ontwikkeling.

Uit de geluidsniveaukaart en rapportage blijkt dat binnen het plangebied De Bisselt alleen de Groesbeekseweg akoestisch relevant is. Daarvoor is de 48 dB voorkeursgrenswaarde bepaald. Dit is in feite ook logisch omdat alle andere, deels onverharde wegen in de Bisselt met name een functie hebben voor verkeer dat zijn bestemming of herkomst heeft in het gebied zelf. Er is namelijk geen enkele andere doorgaande weg in het plangebied, omdat deze verderop ofwel doodlopen ofwel zijn afgesloten

voor autoverkeer. De Christoffelweg, waaraan een woning mogelijk wordt gemaakt, is een lokale en onverharde ontsluitingsweg en ligt op ruim 600 meter van de Groesbeekseweg. Hierbij dient verder te worden aangetekend dat op de Christoffelweg de toegestane snelheid van 60 km/h slechts een theoretisch toegestane snelheid is, aangezien in de praktijk de onverharde toestand van de weg noodzaakt tot een lagere snelheid van motorvoertuigen. De Christoffelweg ontsluit in de huidige situatie 6 en in de toekomstige situatie 7 woningen. Buiten het lokale ontsluitingsverkeer voor de aanliggende woningen, wordt de betreffende weg slechts sporadisch gebruikt door overige motorvoertuigen. Waarbij dan nog moet worden aangetekend dat het landbouwverkeer, dat nu nog in verband met de beide aan deze weg gelegen agrarische percelen gebruik maakt van de weg, vervalt in verband met de overeengekomen beëindiging van het agrarisch gebruik.

Wanneer wordt uitgegaan van landelijk wonen in de vorm van vrijstaande woningen met garage en een autobezit van 2 auto's per woning, dan bedraagt de verkeersaantrekkende werking voor de 7 woningen op een gemiddelde weekdag in een gemiddelde maand, zoals hiervoor aangegeven, circa 83 motorvoertuigen per etmaal. De woning is daarnaast op tenminste 45 meter uit de as van de Christoffelweg geprojecteerd. Gelet op het bovenstaande, met name de vastgestelde geluidsniveaukaart, de zeer geringe intensiteit en de afstand tot de as van de onverharde Christoffelweg kan geconcludeerd worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zeker niet overschreden zal worden. Het uitvoeren van een nader akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

De bovenstaande redenering geldt grotendeels feitelijk ook voor de nieuwe woningen aan de Zevendalseweg. Ook voor deze weg geldt dat sprake is van zeer lage verkeersintensiteiten aangezien de weg met name een functie heeft voor verkeer dat zijn bestemming of herkomst heeft in het gebied zelf. De lage intensiteiten op de weg, gecombineerd met de vastgestelde geluidsniveaukaart, leidt tot de conclusie dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zeker niet overschreden zal worden en dat het uitvoeren van een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Railverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen buiten de onderzoekszone van de spoorlijn Nijmegen-Venlo. Een onderzoek naar railverkeerslawaai is bij eventuele ontwikkelingen in het kader van het nieuwe bestemmingsplan dan ook niet aan de orde.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidscontour van een gezoneerd industrieterrein. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar industriellawaai is bij eventuele ontwikkelingen in het kader van het nieuwe bestemmingsplan dan ook niet aan de orde.

5.1.2 Luchtkwaliteit

Achtergrond

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). 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:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Plangebied

Middels onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die vanuit het aspect luchtkwaliteit worden belemmerd. Het aantal nieuw te realiseren woningen valt namelijk ruimschoots binnen de NIBM-grens voor woningbouwlocaties. Als gevolg van onderhavig bestemmingsplan wordt geen significant gewijzigde invloed uitgeoefend op de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er dan ook geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

5.1.3 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van incidentele bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen.

Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouw mogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daarvoor geldende normen, te worden onderzocht.

Vooronderzoek

In het kader van enkele ontwikkelingslocaties binnen het plangebied is door Econsultancy BV een vooronderzoek¹ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen aanwijzingen gevonden zijn, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Uit het vooronderzoek blijkt verder dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de achtergrondwaarde 2000 of boven het in het betreffende gebied geldende achtergrondgehalte. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor "antropogene" achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen.

Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bestemmingsplanwijzigingen van de onderzoekslocaties.

Voor meer informatie wordt verwezen naar het als separate bijlage toegevoegde onderzoeksrapport.

¹ Econsultancy, *Vooronderzoek plangebied de Bisselt te Mook in de gemeente Mook en Middelaar, Project MOO.BRO.HIS, Rapportnummer 11053359*, 18 mei 2011.

Verkendend bodemonderzoek

Voor de locatie aan de Zevendalseweg 18 is door Econsultancy BV een verkendend bodemonderzoek² uitgevoerd. Hierbij zijn een tweetal deellocaties onderzocht:

- A: direct ten noorden van het agrarisch bedrijfsperceel ($\pm 1.800 \text{ m}^2$);
- B: de zuidzijde van het agrarisch bedrijfsperceel ($\pm 1.500 \text{ m}^2$).

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van deellocatie A in de bovengrond geen verontreinigingen zijn geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd.

Ter plaatse van deellocatie B blijkt de baksteenhoudende bovengrond licht verontreinigd te zijn met cadmium. Het cadmiumgehalte bevindt zich boven de achtergrondwaarde, zoals die door de gemeente Mook en Middelaar zijn vastgesteld.

Daar het grondwater zich dieper dan 5,0 m -mv bevindt, heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

De vooraf gestelde hypothese, dat deellocatie A als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie, alsmede de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

De vooraf gestelde hypothese, dat deellocatie B als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte cadmiumverontreiniging in de bovengrond, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie, alsmede de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan in het kader van het voorliggende bestemmingsplan.

² Econsultancy, *Verkendend bodemonderzoek Zevendalseweg 18 te Mook in de gemeente Mook en Middelaar, Project MOO.BRO.NEN, Rapportnummer 11053360, 19 mei 2011.*

5.1.4 Milieu-involed bedrijvigheid

In het kader van onderhavig bestemmingsplan zijn in de directe nabijheid van de bedrijvigheid geen nieuwe milieugevoelige bestemmingen opgenomen, zodat er uit het oogpunt van milieuhygiëne geen problemen zijn. De bestaande milieutechnische situatie blijft gehandhaafd.

Momenteel worden richtlijnen gehanteerd waardoor er sprake is van een zekere noodzakelijke afstand tussen (agrarische) bedrijven en woonbebouwing. Deze afstand (zoning) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds door het karakter van zijn omgeving.

De richtafstanden zijn niet wettelijk voorgeschreven. De richtafstandenlijsten gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven en zijn geschreven voor nieuwe situaties. Indien bekend is welke activiteiten concreet beoogd worden, dan kan gemotiveerd worden afgeweken van de daadwerkelijke te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Voor bestaande bedrijven geldt allereerst de geldende milieuvergunning of de richtlijnen uit de geldende Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de bedrijven en instellingen binnen het plangebied op basis van de richtafstanden conform de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering" (2009), uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten. In de tabel wordt de grootste afstand weergegeven. Bedrijven met milieucategorie 1 en 2 passen binnen de bebouwde omgeving.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet geurhinder en veehouderij is vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 12 december 2006. Voor het agrarische bedrijf 'Cox Melkveehouderij BV', gelegen aan de Zevendalseweg 18, geldt dat de geurhindercontour binnen het plangebied gelegen is. Met het betreffende bedrijf is echter een overeenkomst gesloten, waarin is vastgelegd dat het bedrijf stopt met de veehouderijactiviteiten en zich zal gaan richten op akkerbouw.

Locatie	no.	Bedrijf	Soort bedrijf/instelling	SBI	VNG	Grootste afstand
Groesbeekseweg	106	herberg – restaurant 't Zwaantje	Horeca	55	1	10
Zevendalseweg	18	Cox Melkveehouderij BV	Veehouderij	0121	3.2	100
Groesbeekseweg	98	Meeussen Bungalowverhuur	Bungalowverhuur	-	1	10

Voor zover er in woonpanden een aan-huis-gebonden beroep of een ondergeschikte vorm van bedrijvigheid (het wonen blijft hoofdfunctie) wordt uitgeoefend, behouden deze panden hun woonbestemming.

5.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen³ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

³ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants⁴.

Risicovolle activiteiten

In het plangebied zelf komen geen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Tevens komen binnen een straal van 1000 meter geen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van externe veiligheid. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting betreft volgens de risicokaart 'Jachtslot de Mookerheide', gelegen aan de Heumensebaan 2. Bij het betreffende bedrijf bevindt zich een bovengrondse opslagtank met een plaatsgebonden risicocontour van 60 meter. Aangezien het bedrijf is gelegen op meer dan 1100 meter ten noordwesten van het plangebied, vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van het bedrijf geen probleem. Gezien de afstand van het plangebied tot de risicovolle inrichting, kan worden aangenomen dat bij eventuele ontwikkelingen binnen het plangebied er tevens geen invloed wordt uitgeoefend op de hoogte van het groepsrisico van het bedrijf.

Spoor

Volgens de 'Risicoatlas Spoor, Vervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan'⁵ vindt over de spoorlijn Nijmegen – Venlo geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied is gelegen op meer dan 1400 meter van de spoorlijn. Voor het groepsrisico geldt dat elke af- en toename verantwoord dient te worden. Gezien de afstand van het plangebied tot de spoorlijn en het gegeven dat er in het kader van onderhavig bestemmingsplan geen ontwikkelingen plaatsvinden die leiden tot een toename van het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied, kan er echter vanuit worden gegaan dat er geen sprake is van een toename van het groepsrisico. Er hoeft derhalve geen berekening en verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Wegverkeer

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. Het plangebied is echter niet gelegen in de nabijheid van een provinciale en/of rijksweg. In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat berekeningen uitwijzen dat er slechts verwaarloosbare invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend op afstanden van een route groter dan 200 meter. Het plange-

⁴ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

⁵ Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer, juni 2001

bied is gelegen op meer dan 200 meter van de dichtstbijzijnde provinciale weg (N271) en rijksweg (A73).

Buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen, (hoge druk) aardgasleidingen en K1, K2, K3 vloeistofleidingen is omschreven in de "Circulaire zonering langs hogedruk aardgasleidingen" uit 1984 en de "Circulaire bekendmaking van voorschriften ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" uit 1991. In deze laatste 2 circulaire staan toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden beschreven die gelden voor verschillende ruimtelijke objecten.

Binnen het plangebied en de directe omgeving van het plangebied zijn geen (ondergrondse) gasleidingen gelegen. Ook voor het overige zijn er geen leidingen binnen of in de nabijheid van het plangebied gelegen, die een belemmering zouden kunnen vormen voor eventuele ontwikkelingen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening voorziet erin dat in alle gevallen waarin sprake is van door de gemeente gemaakte grondexploitatiekosten, deze kosten op de particuliere grondeigenaren binnen het te exploiteren gebied verhaald moeten worden.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in enkele kleinschalige ontwikkelingen waarvoor anterieure overeenkomsten zijn gesloten met de perceelseigenaren, waarin afspraken zijn gemaakt over de bijdrage aan kwaliteitsverbetering, verhaal van planschade en het verlenen van planologische medewerking. De bijdrage kwaliteitsverbetering bestaat uit een financiële bijdrage aan de versterking van de groene structuur en in een aantal gevallen uit sloop en/of verplaatsing van bebouwing en aanbrengen van beplanting. Het betreft hierbij de percelen Bisseltsebaan 40, 46, 48, 54 en 56, Bracamonteweg 3, 5, 7 en 24, Groesbeekseweg 82, 84 en 86, H. van Nassaulaan 9, Lodewijkstraat 12 en 24 en Christoffelweg 7.

Daarnaast zijn overeenkomsten gesloten met een aantal eigenaren in verband met de beoogde versterking van de groene structuur. Het betreft de eigenaren van de percelen Zevendalseweg 18, Bracamonteweg 51, Christoffelweg 1 en 6, Zevendalseweg 19 en Bracamonteweg 11.

Tevens is een overeenkomst gesloten met de eigenaren van het recreatief verhuurbedrijf aan de Groesbeekseweg 98.

Gezien het bovenstaande hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden in het kader van het bestemmingsplan voor de Bisselt.

5.3 Natuur en landschap

Zoals in hoofdstuk 2 reeds is beschreven, bevinden blijkens de kaart van de "POL-herziening op onderdelen EHS" en de kaart 'Groene Waarden' uit het POL2006, delen van het plangebied zich binnen de grenzen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Tevens zijn enkele delen van het plangebied aangeduid als 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen' (POG). De omgeving van het plangebied wordt grotendeels aangeduid als 'Bos en Natuurgebied'.

Naast de percelen die zijn gelegen in de EHS of POG, bevinden zich binnen het plangebied ook nog diverse bospercelen, die een daarop afgestemde bestemming hebben en behouden. Daarnaast geldt voor het open gebied bij de Zevendalseweg, dat dit als open gebied behouden dient te blijven.

Voorts dient te worden vermeld dat op basis van de gesloten anterieure overeenkomsten (zie onder andere paragraaf 5.2) extra natuur binnen het plangebied gerealiseerd wordt en ook als zodanig bestemd wordt.

5.4 Flora en fauna

Wetgeving en beleid

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermd natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijk (significante) effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en zeldzame ongewervelde diersoorten en op een

honderdtal vaatplanten. Voor de meer algemene beschermde soorten (tabel 1 van de Flora- en faunawet) geldt een vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft daarom alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit tabel 2 en tabel 3 van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor de tabel 3 soorten en vogels kan de ontheffing alleen worden verkregen indien de ruimtelijke ontwikkeling een (zwaarwegend) belang vertegenwoordigt - behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt - en er geen alternatieven voorhanden zijn. Indien echter passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van het leefgebied te garanderen dan is een ontheffing niet noodzakelijk. Voor soorten van tabel 2 geldt dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. De gedragscode voor de bouwsector is in april 2009 goedgekeurd en sindsdien toepasbaar.



Afbeelding 34. Ligging Natura2000-gebied Sint Jansberg ten opzichte van de Bisselt.

Aanwezigheid natuur- en ecologische waarden

Wettelijke gebiedsbescherming

In de nabijheid van het plangebied ligt het Natura2000 Habitatrichtlijngebied 'De Sint Jansberg'. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt echter geen invloed ugeoefend op de waarden binnen dit gebied. Vanuit het bestemmingsplan hoeft dan ook geen rekening gehouden te worden met de wettelijke gebiedsbescherming.

Planologische gebiedsbescherming

In het plangebied zijn planologisch beschermde gebieden op grond van Rijks- en Provinciaal beleid gelegen. Het betreft delen van de EHS en de POG. Voor ontwikkelingen in deze gebieden geldt het nee, tenzij beleid. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn slechts onder strikte voorwaarden mogelijk. Binnen dit bestemmingsplan vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats in de EHS of de POG die een aantasting van de bestaande waarden tot gevolg hebben. Wel wordt in lijn met de gebiedsvisie en de structuurvisie voor de Bisselt gestreefd naar een herbegrenzing van de EHS, waarbij de herbegrenzing moet leiden tot een logischere situering van de EHS in vergelijking met de momenteel versnipperde ligging. De herbegrenzing zal dus leiden tot een meerwaarde voor de aanwezige flora en fauna.

Binnen dit bestemmingsplan wordt daarnaast één woning binnen de POG mogelijk gemaakt. In het kader van deze woning zijn echter middels een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over compensatie. De melkveehouderijactiviteiten van het bedrijf aan de Zevendalseweg 18 zullen worden beëindigd en de bijbehorende geurhindercirkel van het bedrijf zal verdwijnen. Verder wordt een bijdrage geleverd aan de beoogde versterking van de groene structuur.

Soortenbescherming

Gezien de aard en omvang van het plangebied is er een groot aantal beschermde en onbeschermde soorten in het plangebied te verwachten. In het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient dan ook te worden getoetst of er geen flora en fauna waarden worden aangetast. Binnen het plangebied vinden echter geen ontwikkelingen plaats die van invloed zijn op de beschermde soorten, zoals het kappen van bomen.

Binnen het plangebied is aan de Lodewijkstraat (ongenummerd), op het perceel kadastraal bekend als perceel E 141, een dassenburcht aanwezig. In de Flora en faunawet heeft de das een beschermde status en staat deze in de bijbehorende bijlage in tabel 3 (behorende bij artikel 75), wat betekent, dat de das en ook zijn burcht en directe leefomgeving streng beschermd zijn. Voor werkzaamheden binnen een afstand van 50 meter tot een dassenburcht geldt dat daarvoor een ontheffing voor verstoring ten aanzien van een vaste rust- of verblijfplaats noodzakelijk is. Er vinden echter geen werkzaamheden plaats binnen 50 meter van de dassenburcht. Vanuit dit oogpunt bestaan er dan ook geen belemmeringen. In het voorliggende bestem-

mingsplan krijgt het perceel waarop de dassenburcht gelegen is de bestemming 'Natuur' en het foerageergebied van de das blijft behouden.

Onderzoek

Voor een zestal ontwikkelingslocaties binnen het plangebied is door Faunaconsult een quickscan⁶ flora en fauna uitgevoerd. Het gaat om de volgende locaties:

- een aardappelakker aan de Zevendalseweg;
- enkele agrarische opstanden aan de Zevendalseweg;
- een maïsakker aan de Christoffelweg;
- een locatie rond een recreatiewoning aan de Bisseltsebaan 56;
- een locatie rond een recreatiewoning aan de Lodewijkstraat;
- een weiland aan de Lodewijkstraat.

Onderstaand wordt ingegaan op de effecten van de voorgenomen ingreep en de consequenties vanuit de wet- en regelgeving. Voor meer informatie wordt verwezen naar de als separate bijlage toegevoegde onderzoeksrapportage.

⁶ Faunaconsult, *Flora- en faunaquickscan in De Bisselt te Mook*, mei 2011.

Effecten van de voorgenomen ingreep

De ingreep

De aanwezige bebouwing wordt verwijderd, evenals een deel van de vegetatie. Op 5 locaties wordt een woning gerealiseerd, in het weiland aan de Lodewijkstraat komt een vijver die natuurlijk wordt ingericht.

Effecten op algemene beschermde soorten in het plangebied

Door het bouwrijp maken en bebouwen van het plangebied zal het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren en amfibieën deels verdwijnen. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen.

Effecten op algemene vogels

Het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde vogels zal deels verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied echter voldoende andere foerageergebieden. Door de vegetatie buiten het broedseizoen van de meeste vogelsoorten te verwijderen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) wordt schade aan vogels, hun eieren en nesten voorkomen.

Effecten op de holtebroedende omgevingsscansoorten

De 2 nestkasten tegen de recreatiewoning aan de Lodewijkstraat worden verwijderd of elders opgehangen. De boom met de holte bij de recreatiewoning aan de Bisseltsebaan wordt mogelijk gekapt. Dit betekent dat de omgevingsscansoorten die in holle bomen en nestkasten broeden, nestgelegenheid verliezen. Doordat er in de directe omgeving rond de 6 planlocaties vele bomen groeien en er meerdere territoria van de grote bonte specht voorkomen (deze hakken jaarlijks meerdere holten die door andere vogelsoorten worden gebruikt om in te broeden), is het voortbestaan van voldoende nestholten gewaarborgd.

Effecten op de das

Het weiland aan de Lodewijkstraat bevindt zich op relatief korte afstand van een dassenburcht en is waarschijnlijk van grote waarde als foerageergebied. Het recent aangebrachte harmonicagaas rond dit weiland vormt echter een belemmering voor deze dassen, omdat andere weilanden schaars zijn in de directe omgeving. De aanleg van een vijver met natuurlijk ogende oevers zal leiden tot een verrijking van de foerageerhabitat van deze soort, mits de rest van het weiland als zodanig wordt beheerd en toegankelijk wordt gemaakt voor de das. Dit kan door enkele openingen van 10 cm hoog en 30 cm breed te maken in het harmonicaraster rond de wei.

Effecten op strenger beschermde herpetofauna

Het bos rond de twee te slopen recreatiewoningen is geschikt als habitat voor de alpenwatersalamander, hazelworm en levendbarende hagedis. Waarschijnlijk komen deze soorten in de plantlocaties rond de te slopen recreatiewoningen in lage dichtheden voor. De voorgenomen

bouw van woningen op deze locaties levert een verwaarloosbaar ruimteverlies op (ook nu zijn hier tuinen en woningen aanwezig). De aanleg van een vijver met natuurlijk oever in het weiland aan de Lodewijkstraat, levert met name voor de alpenwatersalamander een forse verbetering van de habitat op. Omdat de genoemde soorten waarschijnlijk in zeer lage dichtheden voorkomen, is de kans op sterfte van strenger beschermde herpetofauna tijdens de werkzaamheden vrijwel uitgesloten. Voor alle zekerheid dient er voorafgaande aan de sloopwerkzaamheden en het verwijderen van de vegetatie te worden nagegaan of er herpetofauna onder de rommel in het bijgebouw van de recreatiewoning aan de Bisseltsebaan en in de waterput bij de recreatiewoning aan de Lodewijkstraat aanwezig zijn. Indien dit het geval is dan dienen deze in de nabijheid te worden losgelaten.

Effecten op Natura 2000 gebied Sint Jansberg

Natura 2000 gebied Sint Jansberg bevindt zich op circa 100 meter afstand van het plangebied. Binnen dit Natura 2000 gebied zijn de volgende soorten en habitats prioritair:

Habitats

- Galigaanmoerassen
- Beuken-eikenbossen met hulst
- Oude eikenbossen
- Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)

Habitatrichtlijnsoorten

- Zeggekorfslak
- Vliegend hert

Geen van de bovengenoemde habitats is aanwezig in het plangebied. Ook is het plangebied ongeschikt als habitat voor de prioritare habitatrichtlijnsoorten. Omdat de te realiseren bebouwing op de locaties aan de Zevendalseweg (deze locaties bevinden zich het dichtst bij het Natura 2000 gebied) deel uit zal maken van reeds aanwezige bebouwing aan deze weg, is het te verwachten dat het slopen van de bebouwing en het bouwen van nieuwe woningen geen negatief effect zal hebben op natuurwaarden in Sint Jansberg. De overige planlocaties bevinden zich op grotere afstand van het Natura 2000 gebied, met diverse (recreatie)woningen tussen deze locaties en Sint Jansberg in, zodat de hier geplande ingrepen al helemaal geen negatief effect zullen hebben.

Effecten op de EHS en POG

Alle bouwlocaties bevinden zich buiten de EHS, maar wel op korte afstand van de EHS. Omdat het gebied is bezaaid met recreatiewoningen en woningen, zijn verstoringgevoelige natuurwaarden niet te verwachten. Hierdoor is de te verwachten verstoring van de EHS gering. De te realiseren woning aan de Christoffelweg (nu ingericht als maïsakker) bevindt zich in de POG. De bouw van een woning draagt niet bij aan de natuurwaarden, maar daar staat tegenover dat de aanwezige natuurwaarden in de akker nihil zijn. Door de omvorming van het weiland aan de Lodewijkstraat in vijver en natuur, zal er een verbinding tussen de afzonderlijke EHS

locaties komen. Deze verbinding krijgt de bestemming Natuur.

Consequenties vanuit de wet- en regelgeving

Flora- en faunawet

Beschermde dieren uit de categorie 'algemene soorten': vrijstelling

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van LNV, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.

Voorkomen doden of verwonden dieren

De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

Algemene vogels: geen directe schade door aangepaste werkwijze

Directe schade aan algemene vogels, hun nesten en eieren wordt voorkomen door de vegetatie buiten het broedseizoen te verwijderen, dus buiten de periode 15 maart – 15 juli.

Das: weiland toegankelijk maken

De aanleg van een vijver met natuurlijk ogende oevers zal leiden tot een verrijking van de foerageerhabitat van de das, mits de rest van het weiland als zodanig wordt beheerd en toegankelijk wordt gemaakt voor de das. Dit kan door elke 100 meter een openingen van 10 cm hoog en 30 cm breed te maken in het harmonicaraster rond de wei. Het lokale voortbestaan van de das is hiermee gewaarborgd.

Strenger beschermde herpetofauna:

Mogelijk bevatten de bosachtig ingerichte locaties rond de twee te slopen recreatiewoningen zeer lage dichtheden aan alpenwatersalamander, hazelworm en levendbarende hagedis. Ten aanzien van alpenwatersalamander en levendbarende hagedis dient te worden gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Dit houdt in dat eventueel aanwezige alpenwatersalamanders en levendbarende hagedissen voorafgaande aan de werkzaamheden naar een naburige soortgelijke habitat moeten worden verplaatst.

De hazelworm is een streng beschermde soort, die echter niet voorkomt op bijlage 4 van de Habitatrichtlijn. Indien deze rond de te slopen recreatiewoningen voorkomt, dan dient er ontheffing te worden aangevraagd. Om deze aan te kunnen vragen dient eerst de aanwezigheid van de soort te worden aangetoond via aanvullend een aanvullend onderzoek. Dit kan worden uitgevoerd door beide locaties nog tweemaal in de warme maanden te bezoeken en de put nabij de woning aan de Lodewijkstraat te inspecteren en onder stenen en hout rond de recreatiewoning aan de Bisseltsebaan te zoeken.

Overige regelgeving

Omdat er geen negatieve effecten op de EHS en de POG zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid te verwachten.

Omdat er geen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden zijn te verwachten en er geen beschermde natuurmonumenten in of in de directe nabijheid van het plangebied zijn, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

5.5 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke plannen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van een ruimtelijk plan op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

In deze waterparagraaf wordt beschreven welke waterhuishoudkundige en waterstaatkundige aspecten relevant zijn in het plangebied. Tevens wordt aangegeven hoe in dit plan wordt omgegaan met deze waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige aspecten.

Dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van karakter. In deze waterparagraaf wordt dan ook vooral aangegeven hoe de *bestaande* waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige aspecten zijn opgenomen in het juridisch-planologische kader.

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem en afval- en hemelwater.

Bodem en grondwater

Op de kaarten van de 'Ecohydrologische Atlas Limburg' worden de gronden binnen het plangebied voor wat betreft de geologische eenheid aangeduid als 'fluviatiele afzettingen uit het Vroeg- en Midden-Pleistoceen'. Qua morfologische eenheid zijn de gronden aangeduid als 'Stuwwal'. De bodem bestaat hoofdzakelijk uit 'grindhoudende zandgronden met een duidelijke podzol-B horizont of een bruine laag in de positie van een B-horizont; mineralogisch rijke zanden'.

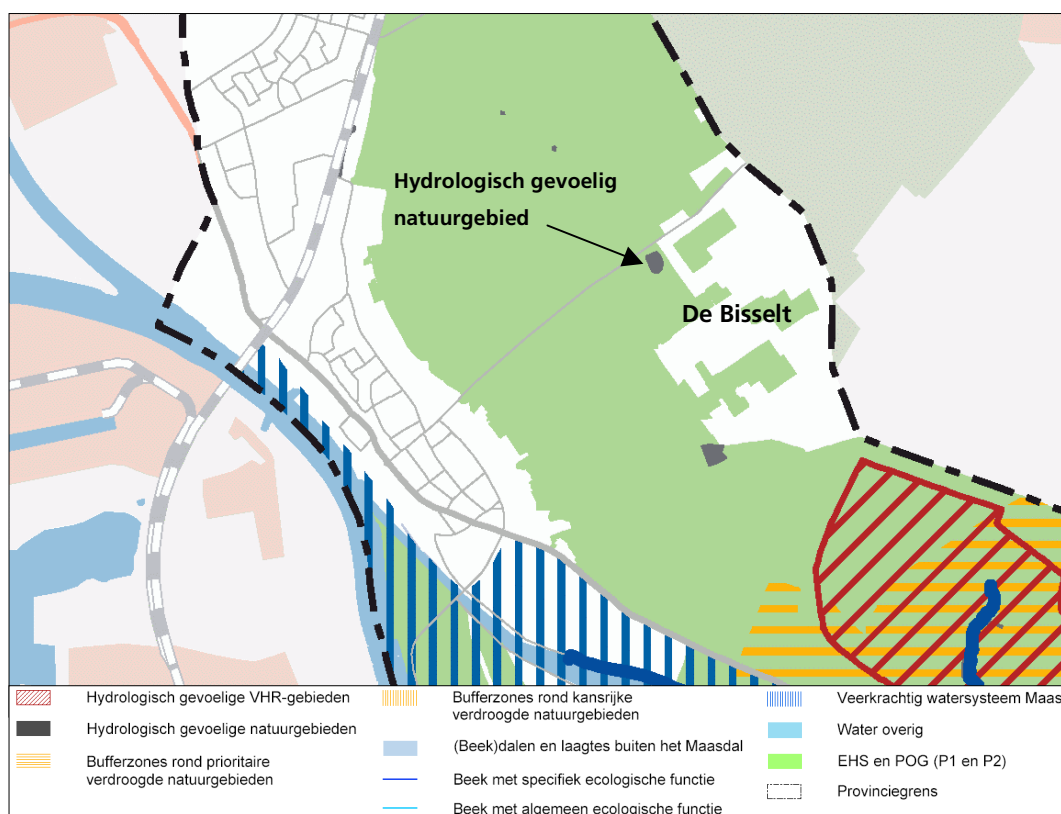
Op de kaarten van de 'Ecohydrologische Atlas Limburg' zijn tevens grondwatertrappen weergegeven in zeven klassen. Deze grondwatertrappen geven een globale aanduiding van het niveau van fluctuatie van het grondwater aan.

Bij de gronden in het plangebied worden in de ecohydrologische atlas grondwatertrap VI en VII (inzijgingsgebied) weergegeven. Bij grondwatertrap VI of VII bevindt het grondwater zich op redelijke diepte:

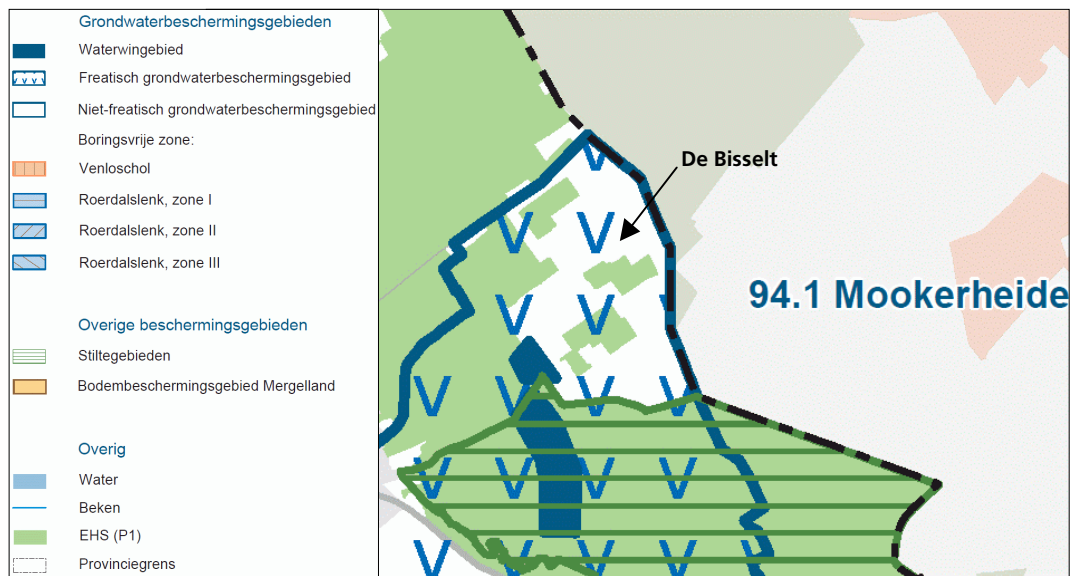
Grondwatertrap	VI	VII
Gemiddeld hoogste grondwaterstand in cm. beneden maaiveld	40 - 80	> 80
Gemiddeld laagste grondwaterstand in cm. beneden maaiveld	> 120	> 120

Tabel 2. Grondwatertrappen.

Uit de kaart 'Blauwe waarden', behorende bij het POL 2006, is af te lezen dat in het noorden van het plangebied de aanduiding 'hydrologisch gevoelige natuurgebieden' is opgenomen. Het betreft hier een voormalige ontgronding. Hoewel deze locatie binnen de EHS gelegen is, betreft het feitelijk een kuil met relatief weinig natuurwaarden.



Afbeelding 35. Uitsnede POL-kaart 'Blauwe Waarden'.



Afbeelding 36. Uitsnede POL-kaart 'Kristallen Waarden'.

Uit de kaart 'Kristallen waarden', behorende bij het POL 2006, blijkt dat de Bisselt gelegen is binnen een 'Freatisch grondwaterbeschermingsgebied' en dat aan de zuidwest zijde van het plangebied een 'Waterwingebied' gelegen is. De bescherming in een grondwaterbeschermingsgebied is erop gericht dat de kwaliteit van het grondwater zodanig is en blijft dat het middels eenvoudige zuivering geschikt is voor de openbare drinkwatervoorziening. Binnen het plangebied is het grondwaterbeschermingsgebied in de regels vertaald middels een gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. Hierin is opgenomen dat mag worden gebouwd voor zover dat op grond van de onderliggende bestemming is toegestaan en met inachtneming van de voorwaarden, zoals die door de Provinciale Milieuvordering Limburg worden gesteld. Op deze wijze is het in stand houden van een goede grondwaterkwaliteit (ten behoeve van menselijke consumptie) gewaarborgd.

Oppervlaktewater

In het projectgebied en de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig, behoudens enkele vijvers / poelen. Op meer dan 1500 meter ten westen van het plangebied stroomt de Maas.

Ecosystemen

In het projectgebied liggen geen natte ecosystemen.

Afval- en hemelwater

In het gebied is een rioleringsstelsel aanwezig. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het hemelwater geïnfiltreerd dient te worden in de

bodem op het perceel zelf. Bij de wijze van afkoppelen dient de Voorkeurstabel afkoppelen van de Limburgse waterbeheerders als uitgangspunt.

Bij de berekening van de infiltratievoorziening dient een bui van gemiddeld één keer in de 25 jaar ($T=25$, 31 mm in 45 minuten) als richtlijn te worden gehanteerd. Hierbij is het van belang dat de voorzieningen binnen 24 uur leeg zijn, dat er een bodempassage is ingebouwd en dat er geen uitlogende bouwmaterialen worden toegepast. Tevens dient aangegeven te worden welke bronmaatregelen genomen worden om het hemelwater schoon te houden.

Overleg waterbeheerder

Een belangrijk instrument bij de uitvoering van het waterbeleid is de Watertoets. Het toepassen van de Watertoets bij ruimtelijke ingrepen is verplicht en heeft als uitgangspunt dat de situatie voor het watersysteem door de ruimtelijke ingreep niet mag verslechteren (stand-still-beginsel). Bovendien wordt er bij de toepassing van de Watertoets naar gestreefd de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren, zoveel mogelijk te benutten.

In het bestemmingsplan dient het verslag van het advies van de waterbeheerder weergegeven te worden, onder andere als resultaat van de watertoets. Tevens dient het advies gecontroleerd te worden op bepaalde voorwaarden die de waterbeheerder eventueel heeft opgesteld voor de ontwikkeling van eventuele ruimtelijke initiatieven in het plangebied.

Aan de hand van het advies van de waterbeheerder en het bestaand ruimtegebruik of eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, dient vervolgens te worden aangegeven in hoeverre (met welke maatregelen) men knelpunten in de waterhuishouding aan wil pakken. Einddoel van het opstellen van deze maatregelen is het hebben/ houden van een neutrale waterhuishouding.

Het voorontwerp bestemmingsplan zal in het kader van het vooroverleg aan het Waterschap Peel en Maasvallei worden voorgelegd.

5.6 Archeologie

Achtergrond

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van deze wet zijn:

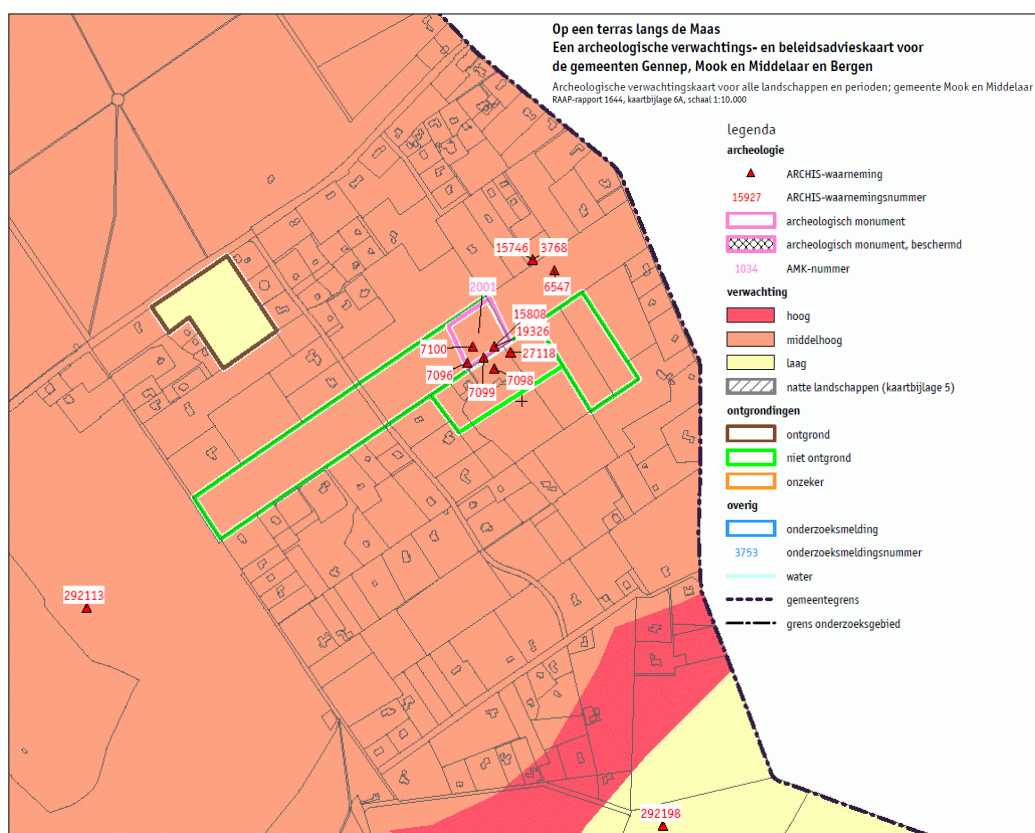
- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en ontheffingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, toetst de provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn en heeft hiertoe een aantal zogenaamde archeologische aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn representatieve en relatief gave delen van de verschillende Limburgse cultuurlandschappen met een groot potentieel aan archeologische waarden. De Provincie wil zich inzetten voor het behoud en onderzoek van archeologische waarden in deze gebieden. Het betreft zes soorten gebieden, verspreid over 16 verschillende gemeenten. De Bisselt is niet gelegen binnen een dergelijk provinciaal aandachtsgebied.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

De gemeente Mook en Middelaar heeft haar eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in de 'Nota archeologiebeleid Mook en Middelaar', waarin de beleidsuitgangspunten en hun achtergronden worden beschreven. In hoofdlijnen komt het erop neer dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde en in gebieden met be-

kende archeologische resten. Dit geldt enkel indien de verstering dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld.



Afbeelding 37. Uitsnede voor De Bisselt van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeenten Gennep, Mook en Middelaar en Bergen.

Enkele belangrijke uitgangspunten van het beleid luiden als volgt:

- Behoud in situ wordt nagestreefd en waar mogelijk laat de gemeente maatregelen opnemen ter bescherming en behoud van de archeologische resten in het programma van eisen van het civieltechnische ontwerp;
- De oppervlakte van de effectieve bodemverstorende ingreep wordt als uitgangspunt gehanteerd voor het bepalen van de archeologische onderzoeksverplichting. Uitbreiding van bestaande bouwblokken worden hiervan uitgezonderd, deze kunnen zonder onderzoek uitgevoerd worden.
- Ingrepen dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld zijn in principe onderzoeksplichtig, afhankelijk van de verwachtingswaarde. Ingrepen met een versteringsdiepte tot 0,4 meter beneden maaiveld zijn niet onderzoeksplichtig;
- Voor de verschillende verwachtingswaarden op de beleidskaart gelden de volgende ondergrenzen:

- Gebieden van zeer hoge archeologische waarde - 50 m²;
- Gebieden van hoge archeologische waarde - 100 m²;
- Gebieden met hoge verwachtingswaarde - 250 m²;
- Gebieden met middelhoge verwachtingswaarde - 2500 m²;
- Gebieden met lage of zonder verwachtingswaarde of vrijgegeven gebieden - geen

Verder gelden naast de bovengenoemde uitgangspunten nog enkele richtlijnen:

- Indien in één plangebied meerdere verwachtingswaarden voorkomen, dan geldt de hoogste waarde (en dus de kleinste ondergrens) tenzij deze waarde minder dan 10% bedraagt. In de Bisselt is dit laatste van toepassing aangezien minder dan 10% van het plangebied een hoge verwachtingswaarde heeft en het grootste gedeelte van het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde;
- Indien geen onderzoek hoeft te worden uitgevoerd blijft de dubbelbestemming wel van kracht;
- Indien op basis van de oppervlakte van de bodemverstorende ingreep archeologisch onderzoek noodzakelijk is, vindt dit plaats in het gehele plangebied;
- Indien de bodem in minder dan 5% van het ingrepengebied verstoort wordt, kan de gemeente vrijstelling verlenen van de verplichting.

Plangebied

Voor het overgrote deel van het plangebied geldt volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart een middelhoge verwachtingswaarde. Voor het meest zuidelijke deel van het plangebied geldt deels een hoge en deels een lage archeologische verwachtingswaarde. Verder is in het noordwesten van het plangebied een deel voorzien van een lage archeologische verwachtingswaarde.

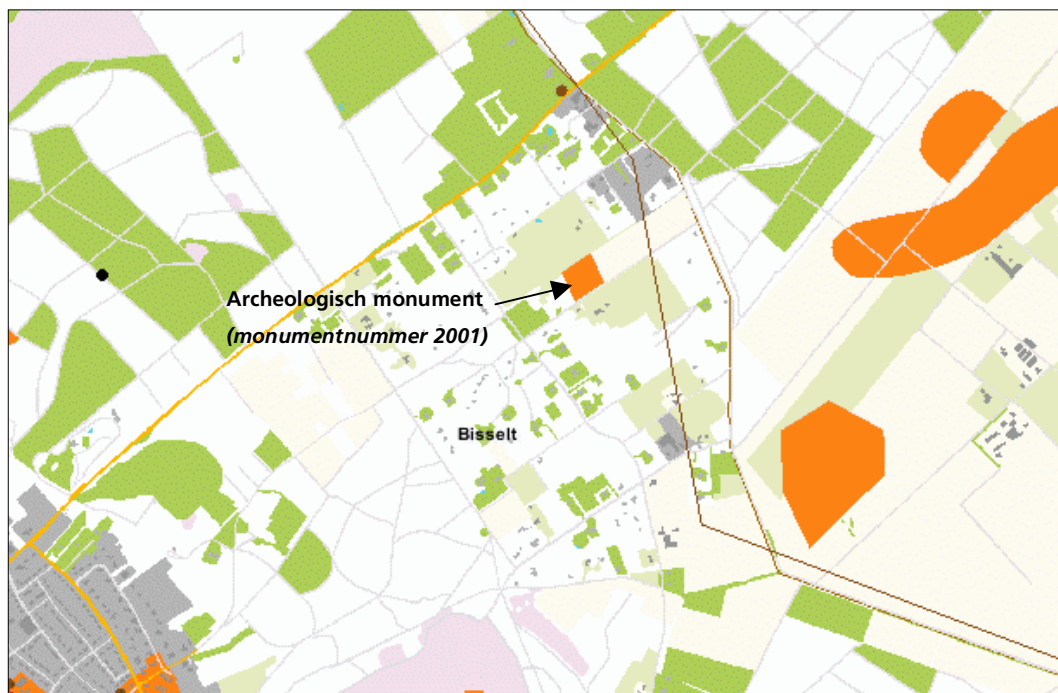
Binnen de Bisselt is daarnaast blijkens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart één archeologisch monument⁷ gelegen. Het betreft hier een terrein met sporen van begraving (grafheuvel) uit de ijzertijd, gelegen aan de Lodewijkstraat. Binnen dit terrein of de directe omgeving vinden geen ontwikkelingen plaats die een bedreiging zouden kunnen vormen voor het archeologisch monument.

5.7 Beschermd en beeldbepalende elementen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen Rijksmonumenten gelegen. Ook wordt op de kennisbank (www.kich.nl) geen melding gemaakt van waardevolle historische landschapselementen binnen of in de directe omgeving van het plangebied. Tevens zijn er geen 'Monumenten Inventarisatie Project' (MIP)-objecten binnen het plangebied gesitueerd.

⁷ monumentnummer 2001; cma nummer 46B – 013, coördinaten 190.950 / 419.100.

Ten noorden van het plangebied, direct tegenover restaurant – herberg 't Zwaantje, is aan de Groesbeekseweg 39 een waterput gelegen. Deze waterput wordt op de kennisbank aangeduid als Monumenten Inventarisatie Project (MIP)-object. Voor het overige zijn in de directe omgeving van het plangebied geen MIP-objecten gelegen.



Afbeelding 38. Uitsnede kaart Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie (KICH) voor het plangebied.

5.8 Verkeer en parkeren

Voor wat betreft parkeernormering binnen de Bisselt, wordt aangesloten op de meest recente landelijke parkeernormen (de geldende CROW-publicatie "Parkeerkencijfers – Basis voor een parkeernormering"). In de huidige situatie wordt bij zowel de woningen als de bedrijven voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

6. JURIDISCHE OPZET BESTEMMINGSPLAN

6.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Als gevolg hiervan wordt in het bestemmingsplan niet meer gesproken over een plankaart, maar analoge of digitale verbeelding.

Het bestemmingsplan 'De Bisselt' is vevat in één kaart (analoge en digitale verbeelding), regels en toelichting.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals het maximum bebouwd oppervlak en het maximum volume.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2008.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP 2008 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

6.3.2 Bestemmingsplansregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

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 werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Op de verbeelding worden bouwgrenzen opgenomen die een bouwvlak voor gebouwen vormen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Agrarische bestemmingen

Het plan kent een drietal agrarische bestemmingen. Een tweetal bestemmingen betreft de bestaande agrarische bedrijven in het gebied, de andere agrarische bestemming betreft Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden. Deze bestemming betreft een groot deel van de gronden in het plangebied en deze gronden mogen agrarisch worden gebruikt met inachtneming van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Horeca

Het horecabedrijf 't Zwaantje heeft de bestemming Horeca gekregen. Ter plaatse is een bedrijfswoning toegestaan.

Natuur

Het aanwezige natuur- en bosgebied en ook de gronden die vanuit de anterieure overeenkomsten worden ingebracht, hebben de bestemming Natuur gekregen. Binnen deze bestemming is voor een aantal uit te voeren werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig.

Recreatie

De in het plangebied aanwezige recreatiewoningen hebben de bestemming Recreatie met een functieaanduiding 'recreatiewoning' gekregen. Omdat ook in het vigerende plan permanente bewoning was toegestaan, is dit nu ook expliciet aangegeven.

Recreatie – verblijfsrecreatie

De bestemming 'Recreatie – verblijfsrecreatie' is opgenomen te behoeve het recreatiebedrijf aan de Groesbeekseweg. De bestaande recreatiewoningen worden als recreatiewoningen aangeduid binnen deze bestemming. Verder zijn maximaal 4 nieuwe recreatiewooneenheden toegestaan.

Tuin

De gronden rondom de bestaande woningen die als tuin in gebruik zijn, worden voorzien van de bestemming Tuin. Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht, waarbij bij de berekening hiervan ook de gronden binnen de woonbestemming worden meegerekend.

Verkeer

De aanwezige wegen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming Verkeer.

Wonen

De bestaande woningen en een aantal nieuwe woningen die op grond van de anterieure overeenkomsten worden mogelijk gemaakt, hebben de bestemming Wonen gekregen. Op de verbeelding is de maximale inhoud van de woningen aangegeven. Bij de berekening hiervan is uitgegaan van de inhoud zoals die in het vigerende plan is opgenomen, eventueel vermeerderd met gedane vergunde uitbreidingen. Binnen deze bestemming mogen ook bijbehorende bouwwerken worden opgericht, waarbij bij de berekening hiervan de gronden binnen de tuinbestemming worden meegerekend.

Waarde - Archeologie

Het plangebied kent de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Deze is opgenomen ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden. Tevens valt het archeologische monument binnen deze bestemming en is aangegeven op de verbeelding met een aanduiding.

6.3.3 Algemene regels

In artikel 14, de Anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 15 zijn de Algemene bouwregels opgenomen. Hierin is een bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen.

In artikel 16 tot en met 19 van de algemene regels zijn respectievelijk de Algemene gebruiksregels, de Algemene aanduidingsregels, de Algemene afwijkingsregels en de Algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In artikel 20 zijn de Algemene procedureregels opgenomen.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 21) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 22) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, wordt een inspraakprocedure doorlopen worden en wordt het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden. De resultaten van de inspraak en het overleg worden in onderstaande paragrafen opgenomen.

Inspraak

Per 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Wet UOV) in werking getreden (Wet van 24 januari 2002, Stb. 2002, 54. Zie ook: Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb (Staatsblad 2005, 282) en het tijdstip van inwerkingtreding (Staatsblad 2005, 320)). De inspraakverplichting is daarmee vervallen. Dat betekent dat ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb).

Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen (bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening). In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

7.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Voor een samenvatting van de binnengekomen vooroverlegreacties en de gemeentelijke beantwoording daarvan, wordt verwezen naar bijlage 1 'Beoordeling inspraakreacties en reacties in het kader van het vooroverleg t.a.v. voorontwerp bestemmingsplan De Bisselt'.

7.2 Resultaten inspraak

Voor een samenvatting van de binnengekomen inspraakreacties en de gemeentelijke beantwoording daarvan, wordt verwezen naar bijlage 1 'Beoordeling inspraakreacties en reacties in het kader van het vooroverleg t.a.v. voorontwerp bestemmingsplan De Bisselt'.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 20 mei 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Voor een samenvatting van de ingediende zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording, wordt verwezen naar de als separate bijlage aan de planstukken toegevoegde 'Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve voorgestelde wijzigingen t.a.v. ontwerp bestemmingsplan De Bisselt'

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

In de Wro wordt de bestemmingsplanprocedure sterk verkort. Gedachte hierachter is dat gemeenten beter kunnen inspelen op nieuwe initiatieven.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage 1
Beoordeling inspraakreacties en reacties in
het kader van het vooroverleg t.a.v. voor-
ontwerp bestemmingsplan De Bisselt

Beoordeling inspraakreacties en reacties in het kader van het vooroverleg t.a.v. voorontwerp bestemmingsplan De Bisselt

	Naam	Adres	Post-code/ woonplaats	Samenvatting reactie	Beoordeling Gemeente
	VOOROVERLEG				
1	VRM Inspectie Regio Zuid	Postbus 16191	2500 BD Den Haag	Het voorontwerp geeft de betrokken Rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2	Waterschap Peel en Maasvallei	Postbus 3390	5902 RJ Venlo	De milieuzone "Waterwingebied" is niet correct weergegeven. Aanpassing conform de begrenzing in de Omgevingsverordening Limburg is gewenst. Een strook daaromheen bestemmen als grondwaterbeschermingsgebied is overbodig omdat dit voor het hele plangebied geldt. Verzocht wordt om in de regels op te nemen dat het verboden is grond dieper te roeren dan 3 meter, tenzij ontheffing is verleend door G.S.	Volgens mededeling vanuit de provincie Limburg, waar deze opmerking uit de reactie van het Waterschap vandaan komt, is het waterwingebied aan 3 zijden iets te groot weergegeven. De begrenzing zal aangepast worden aan de begrenzing in de Omgevingsverordening Limburg. Van een apart bestemde strook is echter geen sprake, omdat inderdaad het hele plangebied is gelegen binnen grondwaterbeschermingsgebied. Hiervoor is dus geen aanpassing nodig, zo wordt door de provincie bevestigd. Verder zal in de regels het verbod tot het dieper roeren dan 3 meter conform verzoek worden opgenomen.
3	Rijkswaterstaat Limburg	Postbus 25	6200 MA Maastricht	Het gebied valt niet onder het beheer van Rijkswaterstaat, Dienst Limburg	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
4	Regiobureau Brandweer Limburg Noord	Postbus 11	5900 AA Venlo	Plangebied ligt buiten enig invloedsg gebied van een risicovolle inrichting of een transportroute van gevaarlijke stoffen; Geen noodzaak tot het geven van een advies.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
5	Provincie Limburg	Postbus 5700	6202 MA Maastricht	Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien het plan op dezelfde wijze wordt voortgezet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure een zienswijze in te dienen.	Van deze reactie wordt met voldoening kennis genomen.
	INSPRAAK				
6	Inspreker 1 (2 reacties, w.v. 1 buiten de termijn (niettemin beoordeeld), samengevoegd)			<p>a. De noodzaak ontbreekt om de bestemming van de vakantiehuisjes te wijzigen in een woonbestemming. De huidige regeling is eenvoudig handhaafbaar en is indertijd opgelegd door de Raad van State;</p> <p>b. I.p.v. 21 vakantiehuisjes komen 19 reguliere woningen terug. Dit impliceert een uitbreiding qua bouwvlak van 4650 m², goed voor een hele woonwijk.</p> <p>De woningen mogen 400 m³ groot zijn met nog 360 m³ voor een bijgebouw daarbij, evt. aangebouwd. Daarnaast kan nog 10 % extra via ontheffing worden gerealiseerd alsmede vergunningvrij een garage en andere vergunningvrije bouwsels. De hieruit voortkomende extra versterking is enorm en de druk op de omgeving zal toenemen. De toevoeging van slechts enkele hectaren, die er al mooi bij liggen en al bestemd zijn voor natuur en agr. gebied met landschappelijke waarden is onvoldoende om deze aanslag op het gebied te compenseren. Rond de woningen krijgen mensen ook nog eens een tuinbestemming waarin allerlei vergunningvrije bouwsels kunnen verrijzen.</p>	<p>a en b. Het gaat hier niet om vakantiehuisjes, maar om woningen die op grond van het nu daar vigerende bestemmingsplan zijn bestemd voor "Recreatieve woondoeleinden Rw". Voor de meeste van deze woningen geldt het bestemmingsplan "De Bisselt '85, 1^o partiële herziening". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 oktober 1991 Op grond van de bij deze vigerende bestemming behorende voorschriften is permanente bewoning, in tegenstelling tot wat de benaming doet vermoeden, toegestaan. In het K.B. d.d. 24 juni 1994 ten aanzien van dit bestemmingsplan overweegt de Kroon op dit punt dat "een gebruiksregeling voor de woningen bij gebrek aan objectieve criteria voor het onderscheiden van permanent en recreatief wonen in het kader van het bestemmingsplan niet kan worden gerealiseerd. Hiervoor is een gemeentelijke verordening de aangewezen weg." De maximale oppervlakte en inhoud van deze woningen was afgestemd op de eisen die indertijd aan recreatiewoningen werden gesteld, aldus ook de Kroon. Deze bestemmingsregeling geldt nu, na 20 jaar, nog steeds. Omdat nu een planherziening aan de orde is, moet worden nagegaan of en, zo ja, in hoeverre de huidige regeling toereikend is en past binnen het inmiddels vigerende beleid.</p> <p>De toenmalige Minister van VROM heeft indertijd in haar brieven van november 2003 en november 2004 duidelijk gemaakt dat zij de (handhavings)problematiek van illegaal permanent bewoonde recreatiewoningen wenst te beëindigen. Juist ook om burgers op de kortst mogelijke termijn duidelijkheid te bieden. Zij biedt daartoe gemeenten uitdrukkelijk de mogelijkheid om onder voorwaarden recreatieve woonbestemmingen om te zetten naar een reguliere woonbestemming, dan wel om persoonsgebonden beschikkingen te nemen. Het gaat hierbij overigens uitdrukkelijk om illegale permanente bewoning en daarvan is hier, zoals hiervoor beschreven, geen sprake.</p> <p>Naar aanleiding van de oproep van de Minister heeft de gemeenteraad op 8 juli 2004 de nota "Beleid ten aanzien van de handhaving van permanente bewoning van recreatiewoningen/appartementen en kampeermiddelen in de gemeente Mook en Middelaar" vastgesteld. Daarbij is gekozen voor handhaving van het verbod op onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen. Nadrukkelijk is in de nota echter vermeld, dat de woningen op De Bisselt buiten dit kader vallen. Dit is ook logisch, omdat deze woningen gewoon bewoond mogen worden. In het verlengde van dit rijksbeleid is het wel gewenst om ook de eigenaren van deze woningen meer duidelijkheid te geven. De herziening van het bestemmingsplan leent zich hiervoor. In het gebied liggen op dit moment 22 percelen met een recreatieve woonbestemming. Daarvan liggen er 11 binnen de EHS en 11</p>

				<p>daarbuiten.</p> <p>Vanuit de Provincie is indertijd (brief 19-7-2005) aangegeven dat op zichzelf geen bezwaar bestaat tegen de omzetting van de recreatieve bestemming naar een woonbestemming voor de 11 woningen die buiten de EHS liggen. Omdat de huidige woningen ook volgens de Provincie feitelijk te klein zijn voor een goed woon- en leefklimaat zouden uitbreidingen wel gepaard moeten gaan met een kwaliteitsimpuls voor het landelijk gebied. Tegen omzetting van de andere 11 woningen had de Provincie echter bezwaren vanwege de ligging in de EHS en het feit dat bij de omzetting geen sprake is van een groot maatschappelijk belang (randvoorwaarde). De VROM Inspectie Zuid heeft daarna in februari 2006 aangegeven dat het gebied de Bisselt zich prima zou lenen voor een oplossing zoals door de Minister beoogd. Men sloot zich echter aan bij het standpunt van de Provincie t.a.v. de in de EHS gelegen woningen. Wel werd de suggestie gedaan om aan de Provincie te verzoeken om de EHS volgens de daarvoor geldende criteria te herbegrenzen, waarna vervolgens alsnog tot omzetting zou kunnen worden overgegaan.</p> <p>Omdat verkleining van de EHS op de ene plek alleen mogelijk is als dit op een andere plek voldoende (lees: ruimer) wordt gecompenseerd, is eerder opdracht verstrekt tot het opstellen van een gebiedsvisie. Deze door BTL opgestelde visie ging uit van het versterken van de groene structuur (EHS) in het gebied, waarbij de versnipperde ligging van de huidige EHS zou worden verbeterd en een groter en meer samenhangend gebied zou ontstaan. In ruil daarvoor zou dan de EHS van de bebouwde (delen van) percelen kunnen worden verwijderd. Deze visie is meermaals met de Provincie besproken, waarbij ook meer concreet is afgestemd welk natuurdoeltype uiteindelijk bij voorkeur gerealiseerd zou moeten worden op de nieuw in te richten percelen. De Provincie heeft in een brief van 6 april 2009 haar waardering uitgesproken over de wijze waarop het project is opgepakt en wordt uitgewerkt. De provinciale ondersteuning voor de ingeslagen koers, zoals verwoord in de Gebiedsvisie wordt daarin nogmaals bevestigd.</p> <p>Aansluitend aan en voortbordurend op de Gebiedsvisie is vervolgens door de gemeenteraad een Structuurvisie vastgesteld. In deze Structuurvisie zijn op hoofdlijnen de uitgangspunten vastgelegd voor het nieuwe bestemmingsplan en is ook de basis gelegd voor het verhaal van kosten, wanneer kan worden meegewerkt aan bepaalde ontwikkelingen. Uitgangspunt in de Structuurvisie is dat substantiële extra versterking zo veel mogelijk wordt tegengegaan. Alleen wanneer een bepaalde ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en per saldo sprake is van kwaliteitsverbetering is medewerking bespreekbaar. Kwaliteitsverbetering is dus onderdeel van de ruimtelijke afweging en daarover worden vóóraf in de vorm van een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt.</p> <p>Inmiddels is met alle betrokken eigenaren van de recreatief bestemde woningen, vaak meermaals, gesproken. Ditzelfde geldt voor de eigenaren van de percelen, die volgens de visie aan de nieuwe groene structuur zouden moeten worden toegevoegd. De gesprekken met eigenaren hebben tot doel te komen tot een overeenkomst waarin dus enerzijds op perceelsniveau wordt vastgelegd waaruit de bijdrage kwaliteitsverbetering ter compensatie van een bouwinitiatief of uitbreidingsmogelijkheid bestaat. De bijdrage kwaliteitsverbetering voor de omzetting van de recreatieve bestemming bedraagt standaard, zoals vastgelegd in de structuurvisie, € 10.000,-. Dit bedrag komt in een fonds dat o.a. is bestemd voor de inrichting van de versterkte groene structuur.</p> <p>Daarnaast wordt ook geprobeerd aanvullende afspraken te maken voor de kwaliteitsverbetering op het eigen perceel, zoals sloop van bebouwing, aanbrengen beplanting etc. Bij de gesprekken met eigenaren waaraan wordt gevraagd mee te werken aan de inrichting van de nieuwe EHS op hun eigendomsperceel betreffen de afspraken uiteraard met name de aard van de inrichting en de financiële bijdrage waarop zij in geval van medewerking mogen rekenen. In beide situaties wordt anderzijds van de zijde van het college afgesproken welke bestemmingen en, waar nodig, bouwmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen.</p> <p>Overigens staan er binnen het vigerende plan geen 21, zoals in de reactie aangegeven, maar 22 recreatief bestemde woningen (geen vakantiehuisjes). Voor 18 van deze woningen is inmiddels de overeenkomst getekend. Omdat 2 eigenaren er mee akkoord zijn gegaan om ieder één woonbestemming in te leveren en twee andere uitdrukkelijk recreatief gebruikt blijven worden (zonder permanente bewoning), resulteert dit tot nu toe in 14 nieuwe woonbestemmingen. Overeenkomstig de uitgangspunten en maxima uit de structuurvisie krijgen de eigenaren dan ook de mogelijkheid om de woning aan te kunnen passen en te kunnen vergroten, teneinde de woning qua wooncomfort te kunnen laten voldoen aan de redelijkerwijs te stellen eisen van deze tijd. Een en ander zoals dat ook mogelijk wordt gemaakt in de Provinciale Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling. Vier eigenaren willen (op dit moment) om hen moverende redenen niet tekenen. Deze percelen behouden dus hun recreatieve woonbestemming, zonder uitbreidingsmogelijkheden, maar waarbinnen permanente bewoning wel is toegestaan. Daarnaast worden 2 bestaande recreatieve woonbestemmingen in het nieuwe plan opgenomen binnen een recreatief verhuurbedrijf (Schuttersoord), waarbij dus géén woonbestemming en uitbreiding worden toegekend en de mogelijkheid tot permanente bewoning vervalt.</p> <p>Enerzijds is dus het aantal woningen dat qua bestemming wordt omgezet anders dan wordt aangegeven, maar ook de maximaal mogelijke extra versterking is geringer. Overigens hoeft men niet maximaal uit te breiden en verschillende eigenaren hebben ook aangegeven dit niet te doen. De maatvoering is afgestemd op wat de gemeenteraad in de vastgestelde structuurvisie heeft bepaald en op wat vervolgens op basis daarvan is</p>
--	--	--	--	---

			<p>c. Voor de burger is niet te controleren of in de overeenkomsten vergoedingen worden berekend voor het afbreken van illegale bouwsels.</p> <p>d. Ook de afspraken m.b.t. het agrarisch bedrijf Zevendalseweg 18 kunnen niet worden nagerekend, noch kan worden gecontroleerd of de afspraken</p>	<p>vastgelegd in de diverse anterieure overeenkomsten. De maatvoering voor bijgebouwen is overigens exact gelijk aan de maatvoering die ook bij alle andere woonbestemmingen in de Bisselt geldt. Hierin is bewust geen onderscheid gemaakt. De redenering is eigenlijk dat als bewust een woonbestemming wordt toegekend daarbij ook de mogelijkheden voor bijgebouwen horen die iedereen met diezelfde bestemming in de Bisselt ook heeft. De wetgeving op landelijk niveau maakt ook geen onderscheid als het gaat om vergunningvrij bouwen.</p> <p>Niet duidelijk is hoe men aan een gemiddeld bestaand bouwvlak van 50 m² komt, want de meeste recreatief bestemde woningen hebben in het geldende plan een bouwvlak van ongeveer 15 x 15 meter. Daarbinnen mag de toegestane woning worden opgericht. In het nieuwe plan zijn de vlakken waarbinnen de woning mag worden opgericht overwegend niet veel groter geworden. Per perceel is nl. bepaald, waar zowel woning als bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd. De woning mag alleen binnen de bestemming "Wonen" worden opgericht, bijgebouwen binnen zowel deze bestemming als binnen een evt. aanwezige bestemming "Tuin". Dit is maatwerk waarbij o.a. gekeken is naar de plek van de huidige woning cq. het huidige bouwvlak "Recreatieve woondoelinden", evt. aangrenzende open perceelsgedeelten en/of aanwezige siertuin en legaliseerbare bijgebouwen. Hierover zijn vooraf met de eigenaren afspraken gemaakt.</p> <p>Veelal hebben de percelen waarop een recreatiewoning aanwezig is een flinke omvang, variërend van 1000 tot ruim 6000 m². Het is echter niet zo dat woning en bijgebouwen zomaar overal op dit grote perceel kunnen worden gebouwd. Als nu buiten de aldus bepaalde bestemmingen "Wonen" en "Tuin" op de rest van het perceel bos aanwezig is en een bos- of natuurbestemming geldt, blijft in het nieuwe bestemmingsplan ook een natuurbestemming gelden. Daar mag dus niet gebouwd worden. In enkele gevallen is zelfs afgesproken dat perceelsgedeelten bij recreatiewoningen, die nu nog een tuinbestemming hebben in het nieuwe plan een natuurbestemming krijgen. Het gaat daarbij in totaal om zeker 6000 m². Daar vervallen dus de bouw mogelijkheden van de bestemming "Tuin".</p> <p>Dat het gaat om onvoldoende compensatie, omdat er sprake is van de toevoeging van slechts enkele hectares aan de groene structuur, welke bovendien al een bestemming "Natuur" of "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde" hebben, is een verkeerde voorstelling van zaken. Het gaat in de gebiedsvisie niet om de toevoeging van slechts enkele hectares, maar om ruim 17 hectare als alle betrokken eigenaren daaraan op vrijwillige basis zouden meewerken. Daarvoor in de plaats zou dan max. ongeveer 7 ha. uit de EHS verwijderd worden (nl. de deels bebouwde percelen), maar het is ook denkbaar dat alleen de bebouwde delen met de bestemming "Wonen" en "Tuin" uit de EHS verwijderd worden. Bedacht moet nl. worden dat zeker 5 ha. daarvan (nl. de onbebouwde delen) in het bestemmingsplan wél gewoon een natuurbestemming behoudt (zie hiervoor). Inmiddels is duidelijk dat voor bijna 13 van de beoogde 17 ha. extra natuur een overeenkomst is getekend. Daarnaast is aanvullend nog voor ruim 2,5 ha. een overeenkomst gesloten voor natuurontwikkeling en een daarop afgestemde bestemming op percelen buiten de oorspronkelijk beoogde versterkte groene structuur.</p> <p>Voor een paar perceelsgedeelten geldt inderdaad dat er al een bos- of natuurbestemming geldt. Maar deze waren tot nu toe niet opgenomen in de EHS en passen uitstekend in het idee van een meer aansluitende en groene structuur. Een reeds bestaande natuur- of bosbestemming is dan meegenomen. Omgekeerd bevinden zich elders binnen het plangebied nog tientallen hectares, die ook niet in de EHS zijn gelegen, maar wél een bos- of natuurbestemming hebben, behouden of verkrijgen. De bestaande en nieuw toe te voegen EHS-percelen vormen dus niet de enige "groene" percelen. De nieuw toe te voegen percelen zijn inderdaad overwegend percelen, die een bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke waarde" hebben. Maar deze laatste bestemming maakt een meer natuurlijke inrichting niet zondermeer mogelijk of houdt het gevaar in dat het na inrichting alsnog weer agrarisch in gebruik wordt genomen. Vandaar dat met de resp. eigenaren een zwaardere bestemming wordt afgesproken van minimaal "agrarisch gebied met landschappelijke- en natuurwaarden" of "natuur", zoals de provincie ook verlangt.</p> <p>c. Illegale bouwsels zijn alleen in overeenkomsten opgenomen, wanneer legalisatie tot de mogelijkheden behoort of wanneer is afgesproken deze te slopen. Maar in geval van legalisatie worden ze net als eerder vergunde bebouwing expliciet in het bestemmingsplan geregeld dan wel in mindering gebracht op de totaal toegestane oppervlakte of inhoud binnen die bestemming, wanneer evt. een aanvraag omgevingsvergunning voor een nieuw bijgebouw wordt ingediend. Dit is dan dus voor iedereen zichtbaar. Vergoedingen als compensatie voor de sloopkosten van illegaal aanwezige bebouwing zijn nergens in de overeenkomsten opgenomen. Zoals hiervoor al aangegeven is voor de omzetting van recreatief bestemde woningen naar reguliere woningen in de structuurvisie een bijdrage kwaliteitsverbetering bepaald van € 10.000,-. Dit bedrag is ook leidend geweest voor de overeenkomsten en wanneer dan nog aanvullend afspraken konden worden gemaakt over de verwijdering van illegale (en soms legale) bouwwerken, is dit gedaan. Dit is alleen maar meegenomen, al was het maar uit een oogpunt van (administratieve) handhavingskosten. Daarmee werd/wordt de te betalen bijdrage kwaliteitsverbetering uitdrukkelijk niet lager.</p> <p>d. In de structuurvisie is inderdaad voor de opname van een nieuwe woonbestemming gerekend met een bedrag van € 100.000,- als bijdrage kwaliteitsverbetering. Bij 3 woningen gaat het dan om een bedrag van</p>
--	--	--	---	---

			<p>inderdaad aan het gebied ten goede komen. Er mogen 3 nieuwe woningen worden gerealiseerd in ruil voor een aantal andere maatregelen. Één component is niet solide, omdat het gaat om een pachtperceel. De agrariër kan hiermee stoppen en dan iets verderop van dezelfde eigenaar iets pachten. De afspraken worden dan niet meer nagekomen.</p> <p>e. Bij Christoffelweg 7 zijn ook bouwvlakjes toegekend ter plaatse van twee illegale bouwsels, verder van het bouwvlak van de woning af gelegen. Het gebied wordt daardoor extra belast.</p> <p>f. Een parkeerplaats voor recreanten kan niet worden bekostigd uit de bijdragen vanuit de rode ontwikkelingen. Het is nl. zelf een rode ontwikkeling en zou geld moeten opbrengen.</p> <p>g. Het trapsgewijs toekennen van extra bouwvolume aan de reguliere woningen zou direct gepaard moeten gaan met bijdragen per m³. Waarom is hier sprake van vrijstellingen? Er liggen hierbij ook kansen om illegale bebouwing kwijt te raken door legalisering (met betaling per m³) of verwijdering bij evt. uitbreidingen. Het betalen van een bijdrage zou</p>	<p>€ 300.000,--, dat ten goede zou komen aan het te vormen fonds. Dit bedrag zal echter niet in het fonds terecht komen, omdat op dit bedrag de kosten die voor rekening van de agrariër komen als uitvloeisel van de afspraken in de overeenkomst in mindering mogen worden gebracht, zoals het Limburgs Kwaliteitsmenu ook aangeeft. Omdat het o.a. gaat om een gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging en daarmee samenhangende intrekking van de milieuvergunning en verkleining van het agrarisch bouwperceel, zijn deze kosten aanzienlijk. De betreffende agrariër heeft zich in de onderhandelingen laten bijstaan door een ter zake deskundige rentmeester/taxateur. Ook vanuit de gemeente is aan een beëdigd rentmeester en registertaxateur gevraagd om een taxatie te maken van de hoogte van de schadeloosstelling in het geval de agrariër zou willen meewerken aan de voorgestelde ontwikkelingen. Met de eigenaar van het agrarisch bedrijf is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn o.a. afspraken gemaakt over de bijdrage kwaliteitsverbetering, verhaal van planschade en het verlenen van planologische medewerking. In de overeenkomst is uitdrukkelijk gesteld dat beide partijen met de ondertekening van de overeenkomst een totaaloplossing t.a.v. de daarin genoemde onderwerpen beogen, waarin alle huidige en toekomstige schadeloosstellingen zijn begrepen.</p> <p>De inbreng vanuit de agrariër cq. de bijdrage die hij levert aan de kwaliteitsverbetering in het gebied bestaat zowel uit maatregelen, met daaraan verbonden kosten, op het huisperceel zelf als uit maatregelen binnen het plangebied als geheel. Te denken valt daarbij aan o.a. de beëindiging van de veehouderijtak, verkleining van het agrarisch bouwperceel, blijvende inperking van de toekomstige agrarische activiteiten (uitsluitend akkerbouw), intrekking van de milieuvergunning voor het veehouderijdeel, inbreng en inrichting van enkele eigendomspercelen in de Bisselt (Lodewijkstraat, H.v.Nassaulaan) in de versterkte groene structuur (EHS), een zwaardere, meer op natuur gerichte bestemming van deze percelen, waardoor agrarisch gebruik blijvend onmogelijk wordt, sloop van een flink deel van de bedrijfsbebouwing (ong. 2500 m³ schuren en daarnaast containers, kuilvoerplaten etc.), verwijdering van erfverharding, aanplant van een extra bosperceel nabij de Christoffelweg en afzien van bemesting en het gebruik van bestrijdingsmiddelen op een gepacht perceel aan de Bracamonteweg. Eventuele planschade voor de eigenaar zelf (bv. als gevolg van het verkleinen van zijn agrarisch bouwperceel, de gebruiksbeperking daarvan en de omvorming van eigendomspercelen naar natuur) is afgedekt in de overeenkomst, terwijl planschade die derden evt. claimen v.r.v. de eigenaar komt. De in aanmerking genomen schadeloosstelling bestaat uit componenten als vermogensschade (o.a. waardevermindering), inkomensschade (beëindiging melkveeactiviteiten) en bijkomende schade (o.a. sloop- en verwijderingskosten en belastingschade). De hoogte van de schadeloosstelling waarop beide partijen op basis van de taxaties en na onderhandelingen uitkwamen, rechtvaardigde de opname van 3 woonbestemmingen. De afspraken, voor zover planologisch relevant, zijn direct in het voorontwerp bestemmingsplan vertaald en op die manier door iedereen te bekijken.</p> <p>De opmerking dat de afspraak t.a.v. het pachtperceel niet solide is, onderschrijven wij niet. Wij zijn ook met de verpachter in gesprek geweest, met het doel dit pachtperceel ook op een meer natuurlijke manier in te richten. Uiteindelijk hebben wij daarover geen overeenstemming bereikt omdat de standpunten te ver uit elkaar lagen. Niettemin hebben wij met de pachter, die het perceel gewoon blijft bewerken t.b.v. zijn akkerbouwbedrijf, wél de afspraak kunnen maken dat hij voor dit perceel afziet van het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen. Inderdaad kan de pachter de pachtovereenkomst opzeggen, maar dit ligt niet voor de hand, gezien diens behoefte aan akkerbouwgrond. Hij zet immers de akkerbouwactiviteiten wel voort. Opzegging door de verpachter ligt evenmin voor de hand omdat daar een vergoeding voor pachtontbinding tegenover zal moeten staan. De betreffende eigenaar beschikt niet over vervangende agrarische grond in dit plangebied.</p> <p>e. De beide bouwvlakjes zijn getekend op plekken waar nu al bebouwing etc. aanwezig is. Feitelijk is hier geen bos (meer) aanwezig. Die hier toch al aanwezige bebouwing, die ter plaatse niet misstaat, kan op deze manier worden gelegaliseerd. Juist door dit op deze manier te regelen, moet bij nieuwe plannen rekening worden gehouden met deze reeds aanwezige bebouwing. Dit voorkomt dus ook dat op andere plekken vervangende bebouwing wordt opgericht.</p> <p>f. Dit aspect maakt geen onderdeel uit van dit voorontwerp. Het is opgenomen in de door de gemeenteraad reeds vastgestelde structuurvisie en op grond hiervan zijn er mogelijkheden om een dergelijke parkeerplaats te bekostigen vanuit het te vormen fonds. Op dit moment zijn daarvoor overigens geen concrete plannen bekend. Overigens zal een dergelijke parkeerplaats wel op grond van het bestemmingsplan mogelijk moeten zijn, alvorens tot aanleg kan worden overgegaan.</p> <p>g. In dit voorontwerp is geen sprake van het trapsgewijs toekennen van extra bouwvolume. Waarschijnlijk is dit misverstand ontstaan omdat in de vastgestelde structuurvisie wordt gesproken over een gestaffelde regeling voor de toegestane inhoud. Uiteindelijk is daar in dit voorontwerp echter niet voor gekozen, mede in verband met de inmiddels aanwezige vergunningvrije mogelijkheden. Uitgegaan is van de vigerende maximaal toegestane inhoud tenzij aantoonbaar is dat de bestaande inhoud al groter is, bv. op basis van eerder verleende bouwvergunningen. De ontheffingsmogelijkheid qua maatvoering met 10 % impliceert</p>
--	--	--	--	---

			<p>ook bij de 10 % - ontheffingsmogelijkheid aan de orde moeten zijn.</p> <p>h. Bij afspraken omtrent bebouwing of hagen dient er sprake te zijn van voldoende garanties en streekeigen beplanting. Er lijkt sprake van vrijblijvendheid, zonder regie vanuit de gemeente.</p> <p>i. we vragen ons af of bij de bedrijfsbeëindiging van het resterende deel van het agrarisch bedrijf Zevendalseweg 18 opnieuw 3 woningen kunnen worden gerealiseerd.</p> <p>j. We zijn bezorgd dat alle extra verstening niet wordt gecompenseerd door kwaliteitsverbetering in het gebied.</p>	<p>inderdaad ook dat ontheffing zou kunnen worden verleend van de maximaal toegestane inhoud. Gezien de aard van het gebied wordt tot nu toe overigens zeer terughoudend omgegaan met het verlenen van ontheffingen of, voorheen, vrijstellingen. Gelet op de uitgangspunten van de structuurvisie is het echter gewenst om deze 10%-ontheffingsmogelijkheid niet van toepassing te verklaren op de vergroting van de toegestane inhoud.</p> <p>Wij zien niet in dat er door gebruikmaking van dit instrument kansen liggen om veel illegale bebouwing kwijt te raken. Illegale bebouwing kan gewoon via het handhavingsspoor worden aangepakt. Wanneer legalisatie tot de mogelijkheden behoort kan betaling van een bijdrage alleen aan de orde zijn indien en voor zover de volgens het bestemmingsplan normaal toegestane maatvoering wordt overschreden. Bij uitbreidingen is een koppeling met elders op het perceel te verwijderen bebouwing alleen mogelijk indien en voor zover de voorgenomen uitbreiding groter is dan het bestemmingsplan toelaat. In dat geval is al de praktijk om eerst te kijken naar evt. te verwijderen bebouwing, om aldus ruimte te creëren.</p> <p>h. Onduidelijk is waarop deze stelling is gebaseerd. In de gesloten overeenkomsten is daar waar sprake is van een meer natuurlijke inrichting steeds aangegeven welk natuurdoeltype uiteindelijk bereikt moet worden. Bij afspraken over het aanbrengen van bomen of hagen is ook aangegeven dat het moet gaan om streekeigen beplanting, waarbij bij wijze van voorbeeld, soorten zijn genoemd als kleinbladige linde, beuk, inlandse eik, boskriek etc. Daarnaast is er in de overeenkomsten steeds uitdrukkelijk geregeld dat in het geval een beroep wordt gedaan op een bijdrage vanuit het te vormen fonds nog nadere afspraken worden gemaakt over het moment van uitkering, de planning van de realisatie en de controle van de gemeente hierop.</p> <p>i. Dit is een vraag die op dit moment absoluut niet te beantwoorden is. Van bedrijfsbeëindiging is de komende jaren nog geen sprake. Dit zal moeten worden bezien op het moment dat dit aan de orde is, waarbij ook moet worden bekeken hoe het te vormen fonds er op dat moment voor staat en in hoeverre daarmee de projecten uit de structuurvisie zijn of kunnen worden gerealiseerd.</p> <p>j. De extra verstening wordt gecompenseerd volgens de uitgangspunten zoals die in de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie zijn beschreven. Daarnaast worden waar mogelijk aanvullend ook afspraken gemaakt over de verwijdering van aanwezige bebouwing. Wij zijn van mening dat er per saldo, zeker over het gehele plangebied bezien, sprake is van een aanzienlijke kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van landschap en natuur.</p>
7	Inspreker 2		<p>Wij hebben bezwaar tegen de opname van een woonbestemming op het aangrenzende agrarisch perceel aan de Christoffelweg, met de volgende argumenten:</p> <p>a. De bouw van een woning met bijbehorende bouwwerken zal in ernstige mate ons nu vrije uitzicht gaan belemmeren en maakt een enorme inbreuk op ons woon- en leefgenot. Er is kennelijk geen planschadeanalyse uitgevoerd, maar wij voorzien ernstige planschade i.v.m. onze eigendommen.</p> <p>b. In de Structuurvisie is uitgebreid aandacht besteed aan de waarden van dit gebied. Om die reden is ook opgenomen dat slechts in uitzonderingsgevallen, als voldaan wordt aan</p>	<p>a. Met verwijzing naar hetgeen hiervoor onder 6d is gesteld is met de eigenaar van het agrarisch bedrijf Zevendalseweg 18 een anterieure overeenkomst gesloten. Bij de onderhandelingen zijn de in de vastgestelde structuurvisie neergelegde visie en uitgangspunten leidend geweest. In de overeenkomst is ook de opname van een woningbouwmogelijkheid op het eigendomsperceel E nr. 70 aan de Christoffelweg geregeld. De betrokken agrariër heeft de wens daartoe ingebracht en vervolgens is aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Geldersch Genootschap gevraagd of en, zo ja, onder welke voorwaarden de bouw van een extra woning ter plaatse mogelijk zou kunnen zijn. Deze commissie heeft hierover schriftelijk advies uitgebracht en dit advies is ook als bijlage aan de overeenkomst gehecht. Overeenkomstig dit advies zijn in de overeenkomst ook afspraken gemaakt over de inrichting en bestemming van het perceel. Een en ander impliceert dat op deze kavel een woning van 600 m³ zou kunnen worden gebouwd, te positioneren op het noordelijk perceelsgedeelte. Aan de voorzijde en rond de nieuw op te richten bebouwing zou het perceel een bosachtig karakter moeten krijgen in aansluiting op het aansluitende bos.</p> <p>Er is hier dus bewust en onderbouwd gekozen voor het oprichten van een extra woning. Op grond van de afspraken en het nieuwe bestemmingsplan wordt de nieuwe woning op min. 45 meter gebouwd van de woning Lodewijkstraat 10. Dit is op zich al een zeer gebruikelijke afstand tussen twee vrijstaande woningen. De bijbehorende bouwwerken kunnen op min. 25 meter of meer worden gerealiseerd. Aan een bepaalde bestemming en/of aan een bestaand vrij uitzicht kunnen in een dichtbevolkt land als Nederland geen blijvende rechten worden ontleend. Bepaalde wijzigingen behoren tot het normale maatschappelijk risico. In het vigerende en nieuwe bestemmingsplan is tussen de woning Lodewijkstraat 10 en de perceelsgrens overigens ook nog een strook bos aanwezig en bestemd. Het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning en bouwwerken zal daarnaast omzoomd worden door een nieuw in te planten bosstrook van ongeveer 15 meter. Indien betrokkene van mening is dat hij door deze ontwikkeling schade lijdt, kan hij met inachtneming van de wettelijke regeling hieromtrent t.z.t. , indien het plan in deze vorm onherroepelijk wordt, eventueel een verzoek om planschade indienen. Of er recht op planschade bestaat is op dit moment echter niet te zeggen. De eigenaar is er zich terdege van bewust dat op grond van de anterieure overeenkomst eventueel toegekende planschade voor rekening van de eigenaar komt.</p> <p>b. In de Structuurvisie en de daaraan vooraf gaande Gebiedsvisie is uitgebreid ingegaan op de aanwezige landschaps- en natuurwaarden in dit gebied. Juist ter versterking van deze kwaliteiten is een visie neergelegd, waarbij de bestaande groene structuren zouden worden versterkt door extra percelen in te richten als natuur en toe te voegen aan die structuur. Daardoor zou een meer samenhangend en groter aaneengesloten gebied</p>

			<p>bepaalde voorwaarden, medewerking wordt verleend aan de bouw van een nieuwe woning. O.i. is geen sprake van een bijzondere situatie en wordt er niet voldaan aan de voorwaarden. Er is geen sprake van kwaliteitswinst, maar eerder van toename van verstening.</p>	<p>ontstaan. De bekostiging van deze maatregelen zou op grond van de structuurvisie gebeuren door met initiatiefnemers van bepaalde, na een planologische afweging acceptabele ontwikkelingen, afspraken te maken over een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering in het gebied. De met deze ontwikkelingen gepaard gaande verstening is dus alleen aanvaardbaar indien tevens wordt bijgedragen aan de verbetering van de kwaliteit. Om redenen zoals hiervoor onder 6d en 5a aangegeven rechtvaardigen de door de eigenaar van het agrarisch bedrijf te nemen kwaliteitsverbeterende maatregelen de bouw van 3 woningen. Omdat daarnaast ook de commissie Ruimtelijke Kwaliteit de realisering van deze woningen met inachtneming van de gestelde randvoorwaarden aanvaardbaar acht zijn hieromtrent afspraken gemaakt. Naar onze mening wordt voldaan aan de voorwaarden uit de structuurvisie. Op de locatie aan de Christoffelweg is weliswaar sprake van toename van verstening, maar het geheel van kwaliteitsverbeterende maatregelen door dezelfde eigenaar in het hele plangebied de Bisselt weegt daar zeker tegen op.</p> <p>Het betreffende perceel is tot nu toe agrarisch in gebruik (veelal maïsteelt, met bemesting etc.) en ook zo bestemd. Het perceel zelf was in de visie niet aangeduid als perceel, toe te voegen aan de nieuwe groene structuur (EHS). Omdat het echter wel grenst aan andere percelen, waarvoor dat wel geldt, zijn ook afspraken gemaakt over de inrichting van een groot deel van dit perceel als bos, voor rekening van de eigenaar. Op die manier krijgt dus ruim 2500 m² extra binnen het plangebied een meer natuurlijke inrichting en bestemming.</p>
			<p>c. Dit laatste ligt voor ons gevoelig, omdat wij in 2010 na overleg vrijwillig meer dan 100 m² (legale) bebouwing hebben verwijderd ten gunste van de kwaliteit van het gebied. Daarnaast hebben wij verzocht de inhoud van onze woning van max. 520 m³ te verruimen. Dit is tot op heden niet gehonoreerd, terwijl ons perceel drie keer zo groot is als het aangrenzende perceel. Daarop wordt nu een woonblok voorzien van 500 m² voor een woning van max. 600 m³. Wij zien dit als meten met 2 maten.</p>	<p>c. Het is juist dat op het adres Lodewijkstraat 10 afspraken zijn gemaakt over de vrijwillige sanering van de aanwezige bebouwing in ruil voor herbouw met een kleiner oppervlak. Inmiddels is hiervoor na een ruimtelijke procedure bouwvergunning verleend. Ook hier stond kwaliteitsverbetering vanaf het begin voorop. Op het perceel waren meerdere bijgebouwen aanwezig, deels vergund en voor zover niet vergund ook al bij de inventarisatie in 1984 aanwezig. De toegestane oppervlakte voor bijgebouwen werd zeer ruim overschreden. Deze zijn alle gesloopt, maar hiervoor mag een duidelijk kleiner oppervlak bijgebouwen terugkomen, met een betere kwaliteit en uitstraling. En altijd nog meer dan op grond van het bestemmingsplan zou mogen worden gebouwd. Op die manier is maatwerk geleverd, hetgeen per saldo tot kwaliteitsverbetering leidt. Overigens moet de verleende vergunning nog op juiste wijze in dit bestemmingsplan worden vertaald. Daarnaast willen wij bezien of in algemene zin een “beloningsregeling” bij vrijwillige sloop als hiervoor bedoeld in het bestemmingsplan kan worden opgenomen, zoals dat ook het geval is in het aangrenzende bestemmingsplan “Natuurgebieden”.</p> <p>Gelet op de uitgangspunten in de structuurvisie is de toegestane inhoudsmaat voor de woning niet vergroot. Een grotere inhoudsmaat zou nl. betekenen dat de max. toegestane inhoud zomaar vergroot zou kunnen worden (dus extra verstening zou worden toegestaan), zonder dat daarvoor motieven aanwezig zijn of voldaan wordt aan de uitgangspunten van de structuurvisie. Het zondermeer vergroten van de maximaal toegestane inhoud achten wij daarom niet aanvaardbaar. Daar komt bij dat er, zonder dat een toets aan het bestemmingsplan noodzakelijk is, ook vergunningvrij toch al uitbreidingsmogelijkheden zijn. Wij geven betrokkene in overweging om eerst na te gaan welke mogelijkheden hieruit voortvloeien. Mochten deze mogelijkheden niet toereikend zijn voor de door betrokkene beoogde uitbreiding dan kan worden bezien of en in hoeverre een andere en/of aanvullende uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is en of daarnaast ook sprake is of kan zijn van kwaliteitsverbetering waarover afspraken kunnen worden gemaakt.</p> <p>Een regeling waarbij een relatie wordt gelegd tussen de oppervlakte van een perceel en de omvang van de toegestane bebouwing achten wij ongewenst en moeilijk werkbaar, omdat de eigendomssituatie nogal eens wijzigt, hetgeen alleen maar tot allerlei interpretatieverschillen leidt. Er is t.o.v. het naastgelegen perceel sprake van niet vergelijkbare situaties. De woning op het naastgelegen perceel past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie en de afspraken met de betrokken eigenaar leiden per saldo tot duidelijke kwaliteitsverbetering.</p>
			<p>d. Verder ligt het perceel in een milieuzone- grondwaterbeschermingsgebied. Daar mogen alleen bouwwerken ten dienste van de kwaliteit van het grondwater of de bestemming worden gerealiseerd. Om die reden past een wijziging van de bestemming niet in het beleid en is geen sprake van goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>d. Het perceel ligt inderdaad in een milieuzone- grondwaterbeschermingsgebied, zoals overigens het hele plangebied. Betrokkene lijkt de bewering dat daar alleen bouwwerken ten dienste van de kwaliteit van het grondwater of de bestemming mogen worden gebouwd uit te leggen als een vrijwel volledig bouwverbod. Dit is echter onjuist. De milieuzone- grondwaterbeschermingsgebied is een aanduiding, geen bestemming. Met de bestemming is in dit geval bedoeld de bestemming(en) die voor het perceel zijn opgenomen, dus “Wonen” en “Natuur”. Het bouwen ten dienste van deze bestemmingen is dus toegestaan.</p>
8	Inspreker 3		<p>Wil nog graag een gesprek hebben met de behandelend ambtenaar om nog enkele zaken te bespreken en vervolgens, zo nodig, alsnog te kunnen reageren.</p>	<p>Op 4 februari zijn tijdens een gesprek met de behandelend ambtenaar de nog openstaande vragen naar tevredenheid beantwoord. Er bestaat geen behoefte meer aan een aanvullende reactie.</p>
9	Inspreker 4		<p>a. Kan zich niet vinden in het eerdere besluit om niet mee te werken aan het toekennen van een nieuwe woonbestemming op het eigendomsperceel. Wil dit graag in een overleg met de nieuwe</p>	<p>a. Betrokkene is samen met zijn opdrachtgever op 22 maart 2011 in de gelegenheid gesteld om zijn bezwaren tegen het eerdere besluit t.o.v. de nieuwe portefeuillehouder toe te lichten. Daarbij is het eerder ingenomen standpunt gehandhaafd. Alleen wanneer nog nieuwe argumenten worden ingebracht, is de bereidheid uitgesproken hier opnieuw naar te kijken.</p>

				<p>portefeuillehouder nader toelichten;</p> <p>b. Het voorontwerp heeft het karakter van een beheersplan, waarbinnen slechts beperkt nieuwe ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Men vraagt zich af of de kleine solitaire agrarische bestemmingen de komende jaren exploitabel zullen blijven. Omdat de gebiedsvisie onder voorwaarden een nieuwe woonbestemming mogelijk maakt, zou het bestemmingsplan op dit punt voldoende flexibiliteit moeten bieden.</p>	<p>b. Het betreffende perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan een bestemming “Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke waarden”. Een deel van het perceel heeft een bosbestemming. Op het agrarische perceelsgedeelte zijn in het verleden bouwvergunningen verleend voor een werkschuur en een tunnelkas (14x4,5), beide ten dienste van een toen daar gevestigde kleinschalige kwekerij. Het plangebied ligt op grond van het provinciale Contourenbeleid buiten de contour en moet dus als buitengebied worden aangemerkt. Dit is ook al meermaals door zowel de provincie als de Inspectie VROM aangegeven. In december 2009 hebben Provinciale Staten de POL-aanvulling “Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering” vastgesteld. Gedeputeerde Staten hebben op 12 januari 2010 als uitwerking daarvan de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld. Het bouwen ten behoeve van een nieuwe stedelijke functie als bv. wonen moet op grond van dit beleid binnen de contour plaatsvinden. Bouwen buiten de contour, indien daarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig is, wordt per definitie als een aantasting van het buitengebied gekwalificeerd. Ingeval medewerking hieraan toch mogelijk is, zal middels kwaliteitsverbeterende maatregelen compensatie moeten plaatsvinden.</p> <p>Voor de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied en in de Bisselt in het bijzonder hanteren wij een terughoudend beleid. In de door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie voor de Bisselt wordt ook als uitgangspunt genomen dat substantiële extra versterking zo veel mogelijk wordt tegengegaan. Omdat een woonbestemming ter plaatse van de vrij kleine werkschuur onmiddellijk ook weer zal leiden tot extra versterking, past een extra woonbestemming niet binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Uitsluitend indien er bijzondere motieven zijn om toch mee te werken aan extra versterking, dit ruimtelijk aanvaardbaar is en dit gepaard gaat met duidelijke kwaliteitsverbetering op basis van de uitgangspunten uit de structuurvisie is medewerking aan een initiatief bespreekbaar. Wij achten in dit geval echter geen bijzondere motieven aanwezig om af te wijken van het algemene terughoudende beleid ten aanzien van de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied cq. in de Bisselt. De werkschuur is inmiddels in gebruik als weekendhuisje bij de nieuwe eigenaar, hetgeen in strijd is met de verleende vergunning en vigerende bestemming. Het toestaan van nieuwe solitaire recreatiewoningen moet op grond van het provinciale Kwaliteitsmenu op dezelfde wijze worden benaderd als solitaire woningen. In de Bisselt is het beleid er juist op gericht om de bestaande recreatieve woonbestemmingen waar mogelijk te wijzigen naar een reguliere woonbestemming. Het toevoegen van nieuwe recreatiewoningen achten wij daarom in dit gebied niet gewenst. Het college is dan ook voornemens dit strijdige gebruik te beëindigen.</p> <p>Omdat voor de werkschuur en tunnelkas eerder vergunning is verleend, deze nog overeenkomstig de bestemming kunnen worden gebruikt en niet aannemelijk is dat deze bebouwing binnen de planperiode zal worden geamoveerd, zijn de bestaande rechten geëerbiedigd. Om die reden is een op de vergunde situatie toegesneden bestemming toegekend.</p>
10	Inspreker 5			<p>a. Kan zich niet verenigen met de wijziging van de agrarische bestemming van het perceel E 70 naar “Wonen” en “Natuur”. Dit omdat ter plaatse dan een woning van 600 m³ gebouwd mag worden, waardoor het landelijk karakter en de openheid verdwijnen. De bouw van een woning leidt tot aantasting van het woongenot en tot planschade.</p>	<p>a. Met verwijzing naar hetgeen hiervoor onder 6d en 7 is gesteld is met de eigenaar van het agrarisch bedrijf Zevendalseweg 18 een anterieure overeenkomst gesloten. Bij de onderhandelingen zijn de in de vastgestelde structuurvisie neergelegde visie en uitgangspunten leidend geweest. In de overeenkomst is ook de opname van een woningbouwmogelijkheid op het eigendomsperceel E nr. 70 aan de Christoffelweg geregeld. De betrokken agrariër heeft de wens daartoe ingebracht en vervolgens is aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Geldersch Genootschap gevraagd of en, zo ja, onder welke voorwaarden de bouw van een extra woning ter plaatse mogelijk zou kunnen zijn. Deze commissie heeft hierover schriftelijk advies uitgebracht en dit advies is ook als bijlage aan de overeenkomst gehecht. Overeenkomstig dit advies zijn in de overeenkomst ook afspraken gemaakt over de inrichting en bestemming van het perceel. Een en ander impliceert dat op deze kavel een woning van 600 m³ zou kunnen worden gebouwd, te positioneren op het noordelijk perceelsgedeelte. Aan de voorzijde en rond de nieuw op te richten bebouwing zou het perceel een bosachtig karakter moeten krijgen in aansluiting op het aansluitende bos.</p> <p>Er is hier dus bewust en onderbouwd gekozen voor het oprichten van een extra woning. Op grond van de afspraken en het nieuwe bestemmingsplan wordt de nieuwe woning op min. 40 meter gebouwd van de woning Christoffelweg 5. Dit is op zich al een zeer gebruikelijke afstand tussen twee woningen. Precies tussen beide woningen bevindt zich overigens ook nog een bestaand bijgebouw. Aan een bepaalde bestemming of openheid kunnen in een dichtbevolkt land als Nederland geen blijvende rechten worden ontleend. Bepaalde wijzigingen behoren tot het normale maatschappelijk risico. In het vigerende en nieuwe bestemmingsplan is tussen het perceel Christoffelweg 5 en de nieuw te bouwen woning overigens ook de aanleg van bos afgesproken en bestemd, waardoor de nieuwe bebouwing naar verwachting aan het oog zal worden onttrokken, zeker na verloop van tijd. Het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning en bouwwerken zal daarnaast ook aan alle andere zijden omzoomd worden door nieuw in te planten bos.</p> <p>Indien betrokkene van mening is dat hij door deze ontwikkeling schade lijdt, kan hij met inachtneming van de wettelijke regeling hieromtrent t.z.t. , indien het plan in deze vorm onherroepelijk wordt, eventueel een verzoek om planschade indienen. Of er recht op planschade bestaat is op dit moment echter niet te zeggen. De eigenaar is er zich terdege van bewust dat op grond van de anterieure overeenkomst eventueel toegekende planschade voor rekening van de eigenaar komt.</p>

			<p>b. De wijziging past ook niet binnen de Structuurvisie, waarin staat dat slechts in uitzonderlijke gevallen meegewerkt wordt aan nieuwbouw van woningen. Daarvan is hier geen sprake;</p> <p>c. Het bewuste perceel is gelegen binnen de milieuzone grondwaterbeschermingsgebied. Tevens is het perceel in het POL aangewezen als Provinciale Ontwikkelingszone Groen, waar het beleid is gericht op het versterken en ontwikkelen van de natuur- en landschapswaarden. De bouw van een woning staat hier haaks op;</p> <p>d. Het perceel maakt onderdeel uit van een doorgangsroute voor wild. Deze route wordt verstoord als er een woning wordt gebouwd. Juist voor het in stand houden en beschermen van de verbindingsroutes wordt dit bestemmingsplan gemaakt. De bouw van een woning staat haaks op dit beleid;</p>	<p>b. In de Structuurvisie en de daaraan vooraf gaande Gebiedsvisie is uitgebreid ingegaan op de aanwezige landschaps- en natuurwaarden in dit gebied. Juist ter versterking van deze kwaliteiten is een visie neergelegd, waarbij de bestaande groene structuren zouden worden versterkt door extra percelen in te richten als natuur en toe te voegen aan die structuur. Daardoor zou een meer samenhangend en groter aaneengesloten gebied ontstaan. De bekostiging van deze maatregelen zou op grond van de structuurvisie gebeuren door met initiatiefnemers van bepaalde, na een planologische afweging acceptabele ontwikkelingen, afspraken te maken over een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering in het gebied. De met deze ontwikkelingen gepaard gaande verstening is dus alleen aanvaardbaar indien tevens wordt bijgedragen aan de verbetering van de kwaliteit. Om redenen zoals hiervoor onder 6d en 10a aangegeven rechtvaardigen de door de eigenaar van het agrarisch bedrijf te nemen kwaliteitsverbeterende maatregelen de bouw van 3 woningen. Omdat daarnaast ook de commissie Ruimtelijke Kwaliteit de realisering van deze woningen met inachtneming van de gestelde randvoorwaarden aanvaardbaar acht zijn hieromtrent afspraken gemaakt. Naar onze mening wordt voldaan aan de voorwaarden uit de structuurvisie. Op de locatie aan de Christoffelweg is weliswaar sprake van toename van verstening, maar het geheel van kwaliteitsverbeterende maatregelen door dezelfde eigenaar in het hele plangebied de Bisselt weegt daar zeker tegen op. Het betreffende perceel is tot nu toe agrarisch in gebruik (veelal maïsteelt, met bemesting etc.) en ook zo bestemd. Het perceel zelf was in de visie niet aangeduid als perceel, toe te voegen aan de nieuwe groene structuur (EHS). Omdat het echter wel grenst aan andere percelen, waarvoor dat wel geldt, zijn ook afspraken gemaakt over de inrichting van een groot deel van dit perceel als bos, voor rekening van de eigenaar. Op die manier krijgt dus ruim 2500 m² extra binnen het plangebied een meer natuurlijke inrichting en bestemming.</p> <p>c. Het perceel is inderdaad gelegen in de milieuzone grondwaterbeschermingsgebied. Deze milieuzone geldt overigens voor het gehele plangebied. Op grond hiervan mag gewoon overeenkomstig de onderliggende bestemming worden gebouwd, mits dit de kwaliteit van het grondwater niet schaadt. Daarnaast is de woning inderdaad ook gelegen in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). In de POG spreekt de provincie haar eigen provinciale ambitie uit als aanvulling op de rijksdoelen, die in de EHS zijn verankerd. De POG bestaat momenteel grotendeels uit landbouwgronden, zoals ook hier. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Bij de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen in de POG is uitgangspunt dat deze ontwikkelingen leiden tot een kwantitatieve en kwalitatieve versterking van de ecologische structuur. Op POG-percelen gerealiseerde natuur kan door Gedeputeerde Staten eventueel aan de EHS worden toegevoegd, als die logische grenst aan de EHS. Daarbij hecht de provincie er aan dat rode (bouw) ontwikkelingen worden getoetst door een kwaliteitscommissie, zoals overigens ook in de gemeentelijke structuurvisie is vastgelegd. Op grond van de provinciale beleidsregel natuurcompensatie wordt o.a. natuurcompensatie zo veel mogelijk in POG gebieden gerealiseerd. Vandaar dat in de aan dit voorontwerp ten grondslag liggende visie van versterking van de groene structuur ook zeker 4 kadastrale percelen zijn opgenomen waar een POG-aanduiding geldt. Met de eigenaren van 3 van die percelen, die alle 3 vrijwel grenzen aan onderhavig perceel, is inmiddels in de vorm van een anterieure overeenkomst overeenstemming bereikt over een meer natuurlijke inrichting en beheer. Onderhavig perceel is, hoewel POG-gebied, niet meegenomen in de visie van de versterkte groene structuur. Niettemin is nu met de eigenaar afgesproken om ook hier ongeveer 2500 m² van dit perceel om te vormen naar bos, zonder dat hiervoor vanuit het te vormen fonds een bijdrage hoeft te worden geleverd. Deze bosaanplant was gesuggereerd in het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit, die ook de rode ontwikkeling op dit perceel positief beoordeelde en daarvoor de randvoorwaarden aangaf. Door bosaanplant wordt het bosachtige karakter versterkt, waardoor de omgevingskwaliteiten verbeteren en een goede landschappelijke inpassing wordt bereikt, aldus de commissie. De ruimtelijke ontwikkeling op dit perceel in de vorm van de realisering van een nieuwe woning maakt onderdeel uit van de realisering van de integrale visie die voor het gebied is opgesteld en een oplossingsrichting biedt voor diverse knelpunten en problemen op verschillende locaties in het gebied. Naar onze mening leent de in deze visie cq. dit voorontwerp neergelegde visie zich voor de EHS-saldobenadering: een combinatie van projecten en ontwikkelingen die tevens tot doel heeft om de kwaliteit en/of kwantiteit van de EHS op gebiedsniveau per saldo te verbeteren. Naar onze mening wordt aan de voorwaarden daarvoor voldaan.</p> <p>d. Het perceel is tot nu toe ieder jaar bedrijfsmatig agrarisch in gebruik geweest. Het wordt bemest en in de meeste jaren wordt er maïs op geteeld. Er wordt weliswaar bebouwing opgericht maar deze sluit het perceel niet af. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit acht het noodzakelijk om het (besloten) bosachtige karakter vanuit het noorden voort te zetten en de bebouwing ondergeschikt en terugliggend op de kavel te realiseren. Door bosaanplant wordt nl. het bosachtige karakter versterkt, waardoor de omgevingskwaliteiten verbeteren en een goede landschappelijke inpassing wordt bereikt. Deze inrichting impliceert echter niet dat hierdoor een barrière in de doorgangsroute voor wild wordt opgeworpen. Wij gaan er juist van uit dat het wild door deze inrichting wanneer nodig meer beschutting kan vinden dan in een volledig open gebied.</p>
--	--	--	---	--

				<p>e. Nieuwe bouwkevels zouden bij voorkeur geprojecteerd moeten worden aan een bestaande verharde weg en niet aan een smal zandpad als de Christoffelweg, dat daar totaal niet geschikt voor is.</p>	<p>In de overeenkomst die gesloten is met o.a. deze eigenaar is ook afgesproken dat, alvorens tot inrichting van dit perceel wordt overgegaan een inrichtingsschets met beplantingsplan ter goedkeuring aan het college wordt voorgelegd. Daarbij zullen wij uiteraard ook letten op mogelijke barrièrewerking van bepaalde maatregelen of bouwwerken, die binnen de bestemming "Natuur" overigens niet hoger dan 1 meter mogen zijn.</p> <p>e. De Christoffelweg is inderdaad een onverharde weg. De weg is echter volgens de wegenlegger ook een normale openbare weg. Er zijn al enkele woningen aanwezig en het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van één extra woning is dermate marginaal, dat dit o.i. niet leidt tot onoverkomelijke problemen. De benodigde nutsvoorzieningen zijn ook aanwezig.</p>
11	Inspreker 6			<p>Gevraagd wordt om de max. toegestane inhoud van 395 m³ voor de woning Schuttersweg 12 te vergroten. Anders zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden. De huidige woning is te klein voor een normaal gezin. De vergunningvrije bouw mogelijkheden geven geen garantie voor de toekomst. Het perceel is ruim 10.000 m² groot. De nu recreatief bestemde woningen mogen uitbreiden tot 400 m³ en nog een bijgebouw plaatsen van 80 m², ongeacht de perceelsgrootte die varieert van 500 tot 5000 m².</p>	<p>Gelet op de uitgangspunten in de structuurvisie is de toegestane inhoudsmaat voor de woning afgestemd op de feitelijk aanwezige situatie. Een grotere inhoudsmaat zou nl. betekenen dat de max. toegestane inhoud zomaar vergroot zou kunnen worden (dus extra versterking zou worden toegestaan), zonder dat daarvoor motieven aanwezig zijn of voldaan wordt aan de uitgangspunten van de structuurvisie. Het zondermeer vergroten van de maximaal toegestane inhoud achten wij daarom niet aanvaardbaar. Daar komt bij dat er, zonder dat een toets aan het bestemmingsplan noodzakelijk is, ook vergunningvrij toch al uitbreidingsmogelijkheden zijn. Wij geven betrokkene in overweging om eerst na te gaan welke mogelijkheden hieruit voortvloeien. Mochten deze mogelijkheden niet toereikend zijn voor de door betrokkene beoogde uitbreiding dan kan worden bezien of en in hoeverre een andere en/of aanvullende uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is en of daarnaast ook sprake is of kan zijn van kwaliteitsverbetering waarover afspraken kunnen worden gemaakt. Gelet op de ligging van het perceel tegen de beoogde versterkte groene structuur lijken daarvoor op delen van het perceel mogelijkheden aanwezig.</p> <p>De perceelsoppervlakte van de percelen waarop recreatief bestemde woningen aanwezig zijn, die een normale woonbestemming krijgen, is in tegenstelling tot wat wordt aangegeven overal meer dan 1000 m². Juist de 2 recreatief bestemde woningen die op een iets kleiner kavel (ong. 890 m²) staan, krijgen een zuiver verblijfsrecreatieve bestemming (zonder permanent wonen). Een regeling waarbij een relatie wordt gelegd tussen de oppervlakte van een perceel en de omvang van de toegestane bebouwing achten wij overigens ongewenst en moeilijk werkbaar, omdat de eigendomssituatie nogal eens wijzigt, hetgeen alleen maar tot allerlei interpretatieverschillen leidt. Er is t.o.v. de nu recreatief bestemde woningen sprake van niet vergelijkbare situaties. De regeling rond de recreatief bestemde woningen is nl. uitdrukkelijk in de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie vastgelegd en aldus is dit in dit bestemmingsplan in voorkomende gevallen ook opgenomen. Wanneer een woning een woonbestemming heeft/krijgt is het logisch dat dan ook bij deze woning hetzelfde oppervlak aan bijgebouwen wordt toegestaan als bij de andere als zodanig bestemde woningen, zoals de woning van betrokkene zelf.</p>
12	Inspreker 7 (reactie bestaande uit 2 delen: A en B)			<p>1. Algemeen</p> <p>a. Niet duidelijk is of de toelichting deel uitmaakt van het bestemmingsplan. Daarin staan diverse passages die voor betrokkene onacceptabel zijn;</p> <p>1b. In de regels en verbeelding wordt nergens de term EHS gebruikt, hetgeen een vooruitgang is t.o.v. de Structuurvisie. Gaat er daarom van uit dat bestemmingsplan de inwoners niet bindt aan de EHS-verplichtingen. Ben tegenstander van EHS in de Bisselt, omdat ik niet in een dierentuin wil wonen.</p> <p>1c. Het eigendomsrecht zou veel meer gerespecteerd moeten worden. In het voorontwerp is sprake van betutteling, omdat voor veel zaken vergunning moet worden gevraagd. Het uitgangspunt zou moeten zijn dat alles toegestaan is, tenzij het vanwege (ter zake doende) wetten verboden is;</p> <p>1d. De regeling rond archeologie voor de hele Bisselt is absurd zonder dat door een ter zake deskundige onderzoek is verricht. Nu moet iedere bewoner, na duur onderzoek, individueel ontheffing vragen;</p>	<p>1a. De bestemmingsplantoelichting maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan in die zin dat daaraan juridische betekenis toekomt. Bij twijfel omtrent de interpretatie van bepaalde planregels kan de toelichting wel uitkomst bieden. Maar de plantoelichting zelf vormt geen toetsingskader voor aanvragen of ontwikkelingen in het plangebied.</p> <p>1b. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is op perceelsniveau begrensd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Daarbinnen gelegen percelen die feitelijk ook bos- of natuurgebied zijn, dienen in het bestemmingsplan een daarop afgestemde bestemming te krijgen. Het komt echter ook voor dat percelen op een andere manier worden gebruikt en/of dat er bebouwing aanwezig is. In die gevallen kan een andere bestemming gewenst zijn. Daarnaast liggen er binnen het plangebied ook veel percelen die weliswaar niet binnen de EHS gelegen zijn, maar vanwege de bestaande situatie wel een bos- of natuurbestemming moeten krijgen. Met andere woorden, het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regels binden de burgers rechtstreeks, in tegenstelling tot het POL. Bij bepaalde nieuwe ontwikkelingen of plannen moet echter wel rekening gehouden worden met het beleid van Rijk en Provincie.</p> <p>1c. Het bestemmingsplan is het ruimtelijk plan bij uitstek dat burgers rechtstreeks bindt. Het bestemmingsplan is het resultaat van de afweging van allerlei verschillende belangen. Daar waar sprake is van bijzondere waarden of omstandigheden worden bouw- en/of gebruiksregels daarop afgestemd, zodat daarmee bij nieuwe vragen of ontwikkelingen rekening kan worden gehouden en een toets kan plaatsvinden aan voor die locatie relevante aspecten. Van onnodige betutteling is dan ook geen sprake. Daar waar sprake is van een vergunningplicht is dit noodzakelijk in verband met bestaand rijks- of provinciaal beleid en/of jurisprudentie.</p> <p>1d. De regeling rond archeologie is gebaseerd op de archeologische verwachting van de Bisselt, die middelhoog of hoog is. Deze verwachting is door archeologisch onderzoeksbureau RAAP vastgesteld naar aanleiding van indicatoren die naar voren zijn gekomen uit bureauonderzoek en ligt in lijn met hetgeen al eerder door het ROB is vastgesteld. De hoge verwachting geeft aan dat de kans groot is dat er bij de verstoring van de grond archeologische</p>

			<p>1e. In sommige regels, waar sprake is van opsomming, is niet duidelijk hoe deze opsomming moet worden gelezen (of”, “en/of”, “en”)</p> <p>1f. De begrippen “ruimtelijke kwaliteit” en “kwaliteitsverbetering” zijn i.t.t. andere begrippen onduidelijk omschreven;</p> <p>2. Veiligheid Ik mis aandacht in het plan voor veiligheidsvoorzieningen bij m.n. brand. Het gaat niet alleen om bluswater, maar ook om een evacuatie- en waarschuwingsplan.</p> <p>3. Wonen 3a. De genoemde maximale afmetingen lijken aan de lage kant en staan niet in verhouding tot de hoogte van de bomen en/of de perceelsgrootte;</p> <p>3b. de toegestane hoogte in art. 12.2.1, b en c behoeft aanpassing aan de enkele jaren geleden aangepaste min. kamerhoogte. De goothoogte moet zodanig zijn dat in de kamers op de 1^e verdieping voldoende lichtinval is;</p> <p>3c. De max. bouwhoogte voor andere bouwwerken (art. 11.2.2) zou 8 meter moeten blijven i.p.v. 6 meter. Daarnaast zouden deze andere bouwwerken qua oppervlak afzonderlijk genoemd moeten worden. Daarbij zou rekening moeten worden gehouden met de perceelsgrootte en de aantasting door schimmels en roest, vanwege de ligging onder bomen. Voorstel overkappingen tot max. 100 m² toelaten, indien de oppervlakte meer is dan 5000 m².</p> <p>3d. De bouwhoogte in art. 11.2.3 onder a en b is te laag voor erfafscheidingen (voorstel 2 meter) en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (voorstel 3 meter).</p> <p>3e. De afstand in art. 11.4.3 lid i lijkt aan de lage kant, gezien de ruime kavels in de Bisselt. Voorstel: max. 25 meter in de hele Bisselt.</p> <p>4. Tuin 4a. art. 9.2.1, lid a: zie opmerking onder 3 c; 4b. art. 9.2.2 lid a en b: zie opmerking onder 3 d;</p>	<p>vondsten worden gedaan. Het is niet zinvol om dit op perceelsniveau en door middel van veldwerk te onderzoeken voordat er daadwerkelijk verstoring van de grond plaats vindt. Het is dus niet te vermijden dat er een verplichting tot onderzoek op perceelsniveau blijft bestaan. De hoge verwachting voor de Bisselt hangt voor een belangrijk deel samen met vondsten die in het verleden op de Bisselt zijn gedaan. Hierbij gaat het onder andere om grafheuvels uit de IJzertijd/ het Neolithicum en een urnenveld uit de IJzertijd. Overigens gelden voor de regeling m.b.t. archeologie wel ondergrenzen. Ingrepen die daar qua verstoringsoppervlak onder liggen of minder diep gaan, vereisen geen voorafgaand archeologisch onderzoek.</p> <p>1e. De betreffende opsommingen zullen nog eens worden nagelopen, maar in het algemeen kan gesteld worden dat bij opsommingen aan alle opgesomde voorwaarden voldaan moet worden, tenzij uit de tekst duidelijk blijkt dat dit anders ligt.</p> <p>1f. Deze begrippen komen uit de reeds vastgestelde structuurvisie, met name in relatie tot extra versterking. Dit is alleen mogelijk indien de initiatiefnemer ook bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In de structuurvisie is aangegeven dat bv. de realisering van de versterkte groene structuur bijdraagt aan de gewenste kwaliteitsverbetering in het gebied. Overigens komen beide termen voor zover wij kunnen nagaan niet voor in de planregels bij het bestemmingsplan, om welke reden een definitie hiervan ook overbodig is.</p> <p>2. In het bestemmingsplan wordt binnen enkele bestemmingen (o.a. Verkeer en Natuur) de aanleg van voorzieningen van algemeen nut toegestaan. Hieronder vallen o.i. ook veiligheidsvoorzieningen als brandputten e.d. Evacuatie- en waarschuwingsplannen zullen niet langs de weg van het bestemmingsplan kunnen worden uitgewerkt.</p> <p>3a. Wij achten de genoemde maximale afmetingen op zichzelf in het algemeen voldoende, gelet op de uitgangspunten van de structuurvisie, behoudens hierna te noemen aanpassingen. In elk geval worden dit soort afmetingen niet bepaald door de hoogte van aanwezige bomen en of de afmetingen van eigendomspercelen.</p> <p>3b. Waarschijnlijk wordt bedoeld op 11.2.1, b en c. Mede gelet op de afstemming met het eveneens in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Het Lierdal achten wij het aanvaardbaar om de hier bedoelde maatvoering uit een oogpunt van uniformiteit aan te passen naar resp. 6,5 en 11,5 meter. Dit ook omdat hierdoor bij dezelfde maximaal toegestane inhoud mogelijkheden ontstaan om compacter te bouwen, waardoor minder grondoppervlak/ ruimtebeslag nodig is.</p> <p>3c. Het gaat hier om “bijbehorende bouwwerken” (bijgebouwen). Het is onjuist dat de bouwhoogte hiervan in het vigerende bestemmingsplan max. 8 meter is. Daarin is nl. alleen een max. goothoogte van 3 meter voorgescreven en geen max. bouwhoogte. Wij achten het daarom gewenst om nu een max. bouwhoogte voor bijgebouwen van 6 meter op te nemen. De maximaal toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) is net als in het vigerende plan 80 m². Binnen deze maat mogen bijgebouwen worden opgericht, ongeacht de aard daarvan. Wij voelen er niet voor om binnen dit toegestane oppervlak ook nog eens een keer een uitsplitsing te maken naar aard van de bebouwing met daaraan gekoppeld een max. oppervlak. Het in de regels toestaan van overkappingen tot 100 m² achten wij ongewenst, gelet op de uitgangspunten van de structuurvisie. Voor overkappingen zijn in de regels en als vergunningvrij bouwwerk voldoende mogelijkheden aanwezig. Een regeling waarbij een relatie wordt gelegd tussen de oppervlakte van een perceel en de omvang van de toegestane bebouwing achten wij overigens ongewenst en moeilijk werkbaar, omdat de eigendomssituatie nogal eens wijzigt, hetgeen alleen maar tot allerlei interpretatieverschillen leidt.</p> <p>3d. De beperking voor de hoogte van erfafscheidingen tot 1 meter geldt alleen voor het gebied vóór de voorgevel. Op de rest van het perceel geldt al 2 meter. Dit is een heel gebruikelijke bepaling. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is bepaald op max. 2 meter. Een standaard verhoging naar 3 meter kan tot ongewenste situaties leiden.</p> <p>3e. De in dit artikel opgenomen regeling is gebaseerd op het eerder vastgestelde beleid t.a.v. Bed & Breakfast voorzieningen. Bij de vaststelling van dit beleid is ook aangegeven dat dit waar nodig in bestemmingsplannen zal worden vertaald. Dit beleid geldt nog steeds. Er is dan ook geen aanleiding om de maximale afstandseis in dit artikellid te wijzigen.</p> <p>4a. zie beantwoording onder 3 c</p>
--	--	--	---	--

			<p>4c. art. 9.4.1. lid c en art. 9.4.2 lid a geven onvoldoende handelingsvrijheid aan de perceelseigenaar. Daarnaast expliciet vermelden dat de Bomenverordening van de gemeente niet geldt voor de Bisselt, omdat dan bepaalde aangewezen ambtenaren zonder toestemming woningen in de Bisselt kunnen betreden.</p> <p>5. Nieuwe woonbestemmingen</p> <p>5a. Ter compensatie van de beëindiging van het melkveebedrijf Cox is aan hem een drietal bouw kavels toegekend. Ik zie niet in waarom de beëindiging van het melkveebedrijf leidt tot kwaliteitsverbetering in de gemeente of de Bisselt;</p> <p>5b. Daarnaast vraag ik me af of de beëindiging van het landbouwbedrijf van de heer Cox opnieuw moet worden gecompenseerd met 2 of 3 woningen;</p> <p>5c. Zou de compensatie niet in geld kunnen worden gegeven, gelet op het verlies aan uitzicht en openheid door de beide kavels aan de Zevendalseweg. In de toelichting wordt overwogen nieuwe bebouwing alleen langs de hoofdwegen te laten ontstaan. De Zevendalseweg is dat niet.</p> <p>5d. De situatie rond het agrarisch bouwperceel Bisseltsebaan 60 is onduidelijk. Als dezelfde benadering wordt gekozen als bij Cox ontstaat hier een conglomeraat van 5 a 6 woningen, samen met die op het perceel van Van Slingelandt. Met de aanduiding "agrarisch bouwperceel" of een agrarische bestemming in het bestemmingsplan "De Bisselt 85" is naar mijn mening geen vorm van geld of geldswaardige claim geschapen.</p>	<p>4b. zie beantwoording onder 3 d</p> <p>4c. Een omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning) voor het vellen of rooien van houtgewas is binnen de bestemming Tuin ook al in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Zoals ook al in de Gebiedsvisie en Structuurvisie tot uitdrukking komt bevinden vrijwel alle woonpercelen in de Bisselt zich te midden van bos- en natuurgebieden. Veel van de particuliere tuinen hebben dan ook een (deels) bosachtig karakter. Om te voorkomen dat de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van het gebied op onaanvaardbare wijze geweld wordt aangedaan, achten wij een nadere afweging bij bepaalde voorgenomen werkzaamheden binnen de Tuinbestemming gewenst. Dit geldt o.a. voor het vellen of rooien van houtgewas, indien dit tenminste niet als normaal onderhoud valt aan te merken. De opmerking over de Bomenverordening is in het kader van het bestemmingsplan niet relevant. Deze verordening bevat haar eigen werkingsgebied en geldt voor de hele gemeente.</p> <p>5a. Verplaatsing en/of (gedeeltelijke) beëindiging van agrarische bedrijfsactiviteiten kan in gebieden waar bijzondere waarden aanwezig zijn wel degelijk bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In de structuurvisie is ook aangegeven dat in een transformatiegebied, zoals het bedrijfsperceel van Cox is aangeduid, kansen aanwezig zijn voor nieuwe ontwikkelingen, mits sprake is van afname van verstening en verrommeling. Woningbouw wordt daarbij kansrijk geacht. De heer Cox beschikt over milieurechten voor meer dan 100 stuks melk- en jongvee. De kwaliteitswinst zit echter in zijn geval niet uitsluitend in de beëindiging van deze melkveehouderijtak en intrekking van de milieurechten, maar vloeit ook voort uit vele andere maatregelen. Te denken valt daarbij aan verkleining van het agrarisch bouwperceel, inperking van de toekomstige agrarische activiteiten (uitsluitend akkerbouw), inbreng en inrichting van enkele eigendomspercelen in de Bisselt (Lodewijkstraat, H.v.Nassaulaan) in de versterkte groene structuur (EHS), een meer op natuur gerichte bestemming van deze percelen, sloop van een flink deel van de bedrijfsbebouwing (ong. 2500 m3 schuren en daarnaast containers, kuilvoerplaten etc.), verwijdering van erfverharding, aanplant van een extra bosperceel nabij de Christoffelweg en afzien van bemesting en het gebruik van bestrijdingsmiddelen op een gepacht perceel aan de Bracamonteweg. Dit in samenhang bezien leidt zeker tot een kwaliteitsverbetering in het gebied.</p> <p>5b. Waarschijnlijk wordt bedoeld op het overblijvende akkerbouwgedeelte. Dit is een vraag die op dit moment absoluut niet te beantwoorden is. Van bedrijfsbeëindiging is de komende jaren nog geen sprake. Dit zal moeten worden bezien op het moment dat dit aan de orde is, waarbij ook moet worden bekeken hoe het te vormen fonds er op dat moment voor staat en in hoeverre daarmee de projecten uit de structuurvisie zijn of kunnen worden gerealiseerd.</p> <p>5c. Het ging in deze situatie om een flink aantal zaken, waarover in samenhang is onderhandeld. Startpunt voor de gesprekken was het peilen van de bereidheid van de eigenaar om te praten over de inbreng en inrichting van zijn percelen in het gebied ten dienste van de nieuwe groene structuur, zoals in de Structuurvisie aangegeven. Vanuit dat punt is uiteindelijk gezocht naar een totaal oplossing, waarbij een groot aantal zaken is geregeld. In de structuurvisie is het bedrijfsperceel van Cox aangeduid als transformatiegebied. Hier liggen volgens de structuurvisie kansen voor nieuwe ontwikkelingen, mits sprake is van afname van verstening en verrommeling. Woningbouw wordt hier kansrijk geacht. Voor de extra verstening in de vorm van 3 woningen is gerekend met een bedrag van € 300.000,- conform de uitgangspunten in de structuurvisie. Dit als bijdrage aan de kwaliteitsverbetering in het gebied. Op dit bedrag mogen de kosten die als uitvloeisel van de afspraken in de overeenkomst voor rekening van de agrariër komen in mindering mogen worden gebracht, zoals het Limburgs Kwaliteitsmenu ook aangeeft. Hierover is op basis van taxaties onderhandeld en er is uiteindelijk overeenstemming bereikt. Het is via deze constructie gelukt een groot aantal kwaliteitsverbeterende maatregelen in het gebied af te spreken, zonder dat betaling van een fors bedrag i.v.m. de gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging en daarmee samenhangende aspecten noodzakelijk is. In de Structuurvisie is overigens alleen sprake van betaling van een bijdrage kwaliteitsverbetering in geval van een aanvaardbare rode ontwikkeling. Van het betalen van een bijdrage door de gemeente in het geval iemand afziet van het oprichten van bebouwing is in de Structuurvisie nergens sprake, nog afgezien van het ontbreken van de middelen daarvoor.</p> <p>5d. Inderdaad is er met de betreffende eigenaar nog geen overeenstemming. De onderhandelingen verlopen moeizaam. Extra woningen zijn in deze situatie naar verwachting niet aan de orde. Op het naastgelegen perceel van Van Slingelandt vermindert daarnaast het aantal woonbestemmingen overigens met één. Ter plaatse van het agrarisch bouwperceel Bisseltsebaan 60 is weliswaar geen agrarisch bedrijf meer aanwezig, maar het bestemmingsplan staat er niet aan in de weg om hiermee te starten als daarvoor geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn. Te denken valt daarbij bv. aan een akkerbouw- of tuinbouwbedrijf. In dat geval mag binnen het bouwperceel ook ten behoeve van dat bedrijf worden gebouwd. Vanuit dit licht bezien vertegenwoordigt deze bestemming dus wel degelijk een bepaalde waarde. Het zondermeer "wegpoetsen" van dit bouwperceel houdt risico's in in de sfeer van mogelijke planschade.</p>
--	--	--	---	---

			<p>6. Perceel Bracamonteweg 69</p> <p>6a. Verzocht wordt om het bouwvlak "Wonen" aan de west- en zuidzijde conform de bijlage bij de reactie iets te vergroten i.v.m. een daar aanwezig terras cq. bordes;</p> <p>6b. Nadrukkelijk wordt gevraagd om te erkennen dat de beide aanwezige schuurtjes/overkappingen legaal aanwezig zijn. Het betreft bouwwerken opgericht voor 1984 en erkend in het bpl. De Bisselt '85. Ze vormden ook geen belemmering voor verlening van de vergunning voor het bijgebouw van 80 m².</p> <p>6c. Iedereen mocht een aantal jaren geleden een carport bouwen, zonder dat voldaan hoefde te worden aan het bestemmingsplan. Nu lijkt dit onmogelijk gemaakt te worden omdat de oppervlakte hiervan meetelt voor het bepalen van het aanwezige oppervlak voor bijgebouwen. Ons perceel is groot genoeg en wij hebben i.v.m. de weersomstandigheden behoefte aan een overdekte stalling voor de auto's. Gevraagd wordt daarom om het artikel dat gaat over carports te laten vervallen. Een carport zonder wanden heeft immers geen oppervlakte. Voor ouderen zou dit positief zijn.</p> <p>6d. Gevraagd wordt om expliciet regels op te nemen ter voorkoming van geluidoverlast als het donker is en ter voorkoming van lichtoverlast.</p>	<p>Vandaar dat getracht wordt langs minnelijke weg tot overeenstemming te komen, waarbij ook nog eens de mogelijke inbreng van de bijbehorende gronden in de versterkte groene structuur wordt betrokken.</p> <p>6a. Tegen de gevraagde vergroting aan de west- en zuidzijde met 2 resp. 4 meter bestaat op zich geen bezwaar, gelet op de feitelijke situatie.</p> <p>6b. De bedoelde schuurtjes/overkappingen zijn inderdaad aanwezig op de ondergrond van het bestemmingsplan De Bisselt '85, zij het dat één bouwwerk op een andere plaats lijkt te staan en beide bouwwerken inmiddels iets groter zijn. Dit is ook het geval op de inventarisatietekening die in augustus 1984 t.b.v. bedoeld bestemmingsplan is gemaakt. Voor zover wij kunnen nagaan is nooit bouwvergunning hiervoor verleend en om die reden kunnen wij ze ook niet als legaal aanmerken.</p> <p>6c. Inderdaad tellen carports en overkappingen mee bij de bepaling van het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen. Daarnaast kan echter nog steeds vergunningvrij een overkapping worden gerealiseerd op grond van het Besluit Omgevingsrecht. Het laten vervallen van het artikel m.b.t. carports, naar wij begrijpen met de bedoeling dit volkomen vrij te laten, zou het mogelijk maken om ongelimiteerd allerlei overkappingen te realiseren. Dit achten wij in het algemeen al zeer ongewenst, maar zeker in dit landschappelijk fraaie gebied. De mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan en de vergunningvrije mogelijkheden zijn o.i. ruim voldoende.</p> <p>6d. De regelgeving t.a.v. dit soort aspecten hoort niet in eerste instantie thuis in het bestemmingsplan. Wel kan hiermee bij het toekennen van nieuwe bestemmingen dan wel de diverse bouw- en gebruiksmogelijkheden rekening worden gehouden.</p>
13	Inspreker 8		<p>Deze reactie was al eerder ingediend, maar omdat nog geen voorontwerp beschikbaar was, kan nu pas beantwoording plaatsvinden.</p> <p>a. Gevraagd wordt om de toegestane oppervlakte voor bijgebouwen van 80 m² te vergroten naar 100 m²;</p> <p>b. verzocht wordt om bijgebouwen net als voorheen binnen de maatvoeringregels overal op het perceel te mogen oprichten;</p> <p>c. I.v.m. mogelijke verkoop van de in-/uitrit is het gewenst de mogelijkheid van een alternatieve in-/uitrit op te nemen.</p>	<p>a. De max. toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (deze term sluit aan bij de terminologie die gebruikt wordt in de Wabo en vervangt de term "bijgebouwen") blijft in dit plan 80 m². Hiervoor is gekozen omdat naast deze bouwmogelijkheid op grond van het bestemmingsplan ook nog vergunningvrije bouwmogelijkheden aanwezig zijn. Dit betreft een landelijke regeling die voor alle woningen gelijk is.</p> <p>b. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen de bestemming "Wonen" als binnen de bestemming "Tuin" worden opgericht, met inachtneming van de in de regels gestelde randvoorwaarden. Wanneer een eigendomsperceel, zoals hier, dus uitsluitend deze bestemmingen kent mogen bijbehorende bouwwerken overal op het perceel worden opgericht, met inachtneming van de in de regels gestelde randvoorwaarden.</p> <p>c. De bestaande in-/uitrit ligt zoals gebruikelijk binnen de bestemming "Tuin". In- en uitritten worden niet afzonderlijk bestemd. Iedere woning zal via een in-/uitrit een ontsluiting naar de openbare weg moeten hebben.</p>
14	Inspreker 9		<p>Bezwaar wordt gemaakt tegen de natuurbestemming die de percelen E 158 en 184 krijgen, die al sinds 1934 eigendom van de familie zijn. Een eerder verzoek voor het opnemen van een woonbestemming is afgewezen. Binnen de bestemming Natuur mogen bepaalde werkzaamheden niet worden uitgevoerd. De gemeente heeft in het verleden echter zelf de verharde Bracamonteweg dwars over ons perceel aangelegd. Ook is een elektriciteitshuisje met leidingen e.d geplaatst. Dit soort voorzieningen horen bij een woonwijk, niet bij natuur. De Bisselt is een woonwijk, omgeven door natuur. Een riante wijk met op vrijwel elk perceel een woning en waar ook de recreatief bestemde woningen een</p>	<p>In zijn algemeenheid geldt in het buitengebied een terughoudend beleid t.a.v. de bouw van nieuwe woningen. Het plangebied de Bisselt wordt door Rijk, provincie en gemeente gezien als buitengebied. Deze percelen zijn in het nu geldende bestemmingsplan voor de Bisselt bovendien ook al bestemd tot "Bosgebied N(b)". Feitelijk is ter plaatse ook sprake van de aanwezigheid van bos. Bovendien zijn beide percelen als (bestaand) bos- en natuurgebied gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur, zoals opgenomen in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het rijks- en provinciale beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur is gericht op het beschermen en realiseren van een samenhangende structuur van grotere natuur- en bosgebieden en verbindingen daartussen. Voor ingrepen in deze structuur die de wezenlijke waarden en kenmerken van een gebied significant aantasten, geldt een zogenaamd "nee, tenzij" regime. Alleen wanneer sprake is van een groot maatschappelijk belang en reële alternatieven ontbreken is medewerking (onder voorwaarden) denkbaar.</p> <p>Bij de bouw van woningen is echter geen sprake van een groot maatschappelijk belang. Inderdaad is er in het toenmalige bestemmingsplan (begin jaren '80) aanvankelijk op beide aan weerszijden van de Bracamonteweg gelegen eigendomspercelen een nieuwe woningbouwkwel geprojecteerd. Gedeputeerde Staten hebben het bestemmingsplan t.a.v. beide kavels net als t.a.v. tientallen andere kavels in</p>

			<p>woonbestemming krijgen en nog mogen worden uitgebreid. Er liggen ruim 100 woonbestemmingen in het plangebied. Gevraagd wordt daarom om de bestemmingswijziging van beide percelen van jaren terug weer terug te draaien naar "Wonen". De familie is indertijd ernstig gedupeerd en nooit geïnformeerd door de gemeente.</p>	<p>het gebied indertijd niet goedgekeurd. Dit besluit is daarna (6-4-1984) door de Kroon bekrachtigd. Dit besluit is onherroepelijk en deze bestemmingswijziging is niet terug te draaien, zoals gevraagd. Opname van één of meer woonbestemmingen is op dit moment om bovenvermelde redenen onmogelijk.</p>
15	Inspreker 10		<p>a. De aangegeven inhoud van de woning is onjuist. Daartoe is een tekening bijgevoegd. Gevraagd wordt de inhoud aan te passen aan de feitelijk bestaande vergunde situatie. De aanwezige bijgebouwen blijven onder de toegestane 80 m².</p> <p>b. Er bestaat bezwaar tegen de bouw van een woning op het perceel bouwland aan de Christoffelweg. Dit betekent een aanzienlijke aantasting van de privacy. Bovendien is toename van het bestemmingsverkeer op de Christoffelweg ongewenst.</p>	<p>a. Inderdaad is er in 1989 bouwvergunning verleend voor uitbreiding van de woning. Deze vergunning is onherroepelijk. De aldus ontstane inhoud van de woning van 601 m³ zal daarom in het bestemmingsplan worden aangegeven.</p> <p>b. Met verwijzing naar hetgeen hiervoor onder 6d is gesteld is met de eigenaar van het agrarisch bedrijf Zevendalseweg 18 een anterieure overeenkomst gesloten. Bij de onderhandelingen zijn de in de vastgestelde structuurvisie neergelegde visie en uitgangspunten leidend geweest. In de overeenkomst is ook de opname van een woningbouwmogelijkheid op het eigendomsperceel E nr. 70 aan de Christoffelweg geregeld. De betrokken agrariër heeft de wens daartoe ingebracht en vervolgens is aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Geldersch Genootschap gevraagd of en, zo ja, onder welke voorwaarden de bouw van een extra woning ter plaatse mogelijk zou kunnen zijn. Deze commissie heeft hierover schriftelijk advies uitgebracht en dit advies is ook als bijlage aan de overeenkomst gehecht. Overeenkomstig dit advies zijn in de overeenkomst ook afspraken gemaakt over de inrichting en bestemming van het perceel. Een en ander impliceert dat op deze kavel een woning zou kunnen worden gebouwd, te positioneren op het noordelijk perceelsgedeelte. Aan de voorzijde en rond de nieuw op te richten bebouwing zou het perceel een bosachtig karakter moeten krijgen in aansluiting op het aansluitende bos.</p> <p>Er is hier dus bewust en onderbouwd gekozen voor het oprichten van een extra woning. Op grond van de afspraken en het nieuwe bestemmingsplan wordt de nieuwe woning op min. 42 meter gebouwd van de woning Christoffelweg 5. Dit is op zich al een zeer gebruikelijke afstand tussen twee woningen. Tussen beide woningen bevindt zich overigens ook nog de woning van de burens en een daarbij behorend bijgebouw. Aan een bepaalde bestemming of openheid kunnen in een dichtbevolkt land als Nederland geen blijvende rechten worden ontleend. Bepaalde wijzigingen behoren tot het normale maatschappelijk risico. In het vigerende en nieuwe bestemmingsplan is tussen het perceel Christoffelweg 5 en de nieuw te bouwen woning overigens ook de aanleg van bos afgesproken en bestemd, waardoor de nieuwe bebouwing naar verwachting grotendeels aan het oog zal worden onttrokken, zeker na verloop van tijd. Het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning en bouwwerken zal daarnaast ook aan alle andere zijden omzoomd worden door nieuw in te planten bos.</p> <p>De Christoffelweg is volgens de wegenlegger een normale openbare weg. De toename van bestemmingsverkeer als gevolg van het oprichten van één extra woning is dermate marginaal, dat de weg hierop berekend is en geen sprake is van een ongewenste ontwikkeling.</p>
16	Inspreker 11		<p>Gevraagd wordt om op het eigendomsperceel een nieuwe (extra) woning te mogen bouwen, zoals al eerder gevraagd, en om de bestaande woning te mogen vergroten tot 500 á 600 m³. Dit betekent een vooruitgang t.o.v. de huidige situatie met een groot stuk bosachtige tuin, dat steeds lastiger te onderhouden is.</p>	<p>Het plangebied ligt op grond van het provinciale Contourenbeleid buiten de contour en moet dus als buitengebied worden aangemerkt. Dit is ook al meermaals door zowel de provincie als de Inspectie VROM aangegeven. Feitelijk heeft het perceelsgedeelte in de richting van de Bracamonteweg een bosachtig karakter, maar is het in het geldende bestemmingsplan bestemd als "Tuin." Deze bestemming zal dit perceelsgedeelte in dit bestemmingsplan daarom behouden.</p> <p>In december 2009 hebben Provinciale Staten de POL-aanvulling "Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering" vastgesteld. Gedeputeerde Staten hebben op 12 januari 2010 als uitwerking daarvan de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld. Het bouwen ten behoeve van een nieuwe stedelijke functie als bv. wonen moet op grond van dit beleid binnen de contour plaatsvinden. Bouwen buiten de contour, indien daarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig is, wordt per definitie als een aantasting van het buitengebied gekwalificeerd. Ingeval medewerking hieraan toch mogelijk is, zal middels kwaliteitsverbeterende maatregelen compensatie moeten plaatsvinden.</p> <p>Voor de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied en in de Bisselt in het bijzonder hanteren wij een terughoudend beleid. In de door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie voor de Bisselt wordt ook als uitgangspunt genomen dat substantiële extra versterking zo veel mogelijk wordt tegengegaan. Een extra woonbestemming ter plaatse past dan ook niet binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Uitsluitend indien er bijzondere motieven zijn om toch mee te werken aan extra versterking, dit ruimtelijk aanvaardbaar is en dit gepaard gaat met duidelijke kwaliteitsverbetering op basis van de uitgangspunten uit de structuurvisie is medewerking aan een initiatief bespreekbaar. Kwaliteitsverbetering is onderdeel van de ruimtelijke afweging en daarover worden vooraf in de vorm van een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt op basis van de in de structuurvisie neergelegde uitgangspunten. Wij achten in dit geval de bouw van een extra woning echter ruimtelijk niet aanvaardbaar. Er zijn geen bijzondere motieven aanwezig om af te wijken van het algemene terughoudende beleid ten aanzien van de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied cq. in de Bisselt. De</p>

					<p>bouw van een nieuwe woning achten wij gelet hierop onmogelijk.</p> <p>Ten aanzien van de wens om de nu in het voorontwerp opgenomen maximaal toegestane inhoud van 415 m³ te vergroten naar 500 à 600 m³ geldt het in de structuurvisie opgenomen uitgangspunt van het tegengaan van extra versterking evenzeer. Het zondermeer vergroten van de maximaal toegestane inhoud achten wij daarom niet aanvaardbaar. Daar komt bij dat er, zonder dat een toets aan het bestemmingsplan noodzakelijk is, ook vergunningvrij toch al behoorlijke uitbreidingsmogelijkheden zijn. Wij geven betrokkene in overweging om eerst na te gaan welke mogelijkheden hieruit voortvloeien.</p>
17	Inspreker 12 (na de termijn ingediend, niettemin beoordeeld)			<p>Gevraagd wordt de begrenzing van de bestemmingen af te stemmen op de al 25 jaar feitelijk bestaande situatie. Is bereid de 3 aanwezige bijgebouwen (deels in het bosgebied) te slopen en binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan 1 bijgebouw terug te bouwen.</p>	<p>Gebleken is dat de bestemmingsgrenzen deels niet zijn afgestemd op de feitelijk al lang bestaande situatie. Achter de woning is een gazon en siertuin aanwezig. De bestemmingsgrens van de tuinbestemming zal in verband daarmee enigszins worden aangepast.</p> <p>Uiteraard zou het positief zijn als de 3 aanwezige vrijstaande bijgebouwen worden verwijderd en daarvoor in de plaats binnen de mogelijkheden o.g.v. het bestemmingsplan één bijgebouw terugkomt. Daarbij zou overigens ook kunnen worden bekeken of dit vergunningvrij mogelijk is.</p>
18	Inspreker 13			<p>De reactie heeft betrekking op het perceel E nr. 118, gelegen aan de Schuttersweg.</p> <p>a. Men kan zich niet verenigen met een bestemming Natuur voor dit gedeelte, noch met een dubbelbestemming "Waarde- Archeologie", noch met een gebiedsaanduiding "Milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied";</p> <p>b. men wenst één of twee woningen te bouwen op dit perceel. Eerder is hiervoor in 1976 al vergunning verleend en het perceel is zelfs bouwrijp gemaakt indertijd. Dat deze bouwvergunning later is vernietigd doet daaraan niet af. Betrokkenen zien nog steeds mogelijkheden hiervoor; Gevraagd wordt om het ontwerp bestemmingsplan hierop aan te passen.</p> <p>c. Er is sprake van een perceel dat omringd wordt door meerdere woningen. Een of meer extra woningen zouden niet misstaan. Van aaneengesloten natuur is geen sprake. Het zou juist aanbeveling verdienen dit verloren stukje te veranderen in woonpercelen;</p>	<p>a. Er is hier sprake van een bebost perceelsgedeelte, dat ook al in het vigerende bestemmingsplan als "Bosgebied N(b)" is bestemd. Er is ook feitelijk sprake van een bosperceel, met een gesloten kronendak. Verspreid voorkomende bos- en natuurgebieden dienen volgens het Provinciaal Omgevingsplan Limburg een daarop afgestemde bestemming te behouden/ te krijgen met dito regelgeving. In dit nieuwe bestemmingsplan is geen afzonderlijke bosbestemming opgenomen. De bestaande bos- en natuurpercelen krijgen een bestemming "Natuur".</p> <p>De waarde archeologie is aan dit perceel toegekend omdat het ligt in een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. Deze verwachting is door archeologisch onderzoeksbureau RAAP vastgesteld naar aanleiding van indicatoren die naar voren zijn gekomen uit bureauonderzoek en ligt in lijn met hetgeen al eerder door het ROB is vastgesteld.</p> <p>De hoge verwachting voor dit perceel hangt voor een belangrijk deel samen met vondsten die in het verleden in de directe omgeving zijn gedaan. Op minder dan 200 meter ligt een archeologische monument. Hierbij gaat het onder andere om grafheuvels uit de IJzertijd/ het Neolithicum en een urnenveld uit de IJzertijd. Binnen een straal van 400 meter zijn maar liefst 10 archeologische vondsten bekend. De kans is dus zeker aanwezig dat bij een verstoring van de grond waardevol archeologische materiaal wordt aangetroffen.</p> <p>De gebiedsaanduiding "Milieuzone Grondwaterbeschermingsgebied" is opgenomen conform de begrenzing zoals die is vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg. Dit is noodzakelijk, omdat daaraan op deze manier regels kunnen worden gekoppeld ter bescherming van de kwaliteit (en evt. kwantiteit) van het grondwater, dat hier voor de drinkwatervoorziening wordt opgepompt.</p> <p>b. De heer A. van Haaren, een familielid van betrokkenen, heeft inderdaad bij besluit van 23 februari 1976 een bouwvergunning (nr. 9/1976) gekregen voor de bouw van een woning. Hiervoor was zelfs eerst ook een verklaring van geen bezwaar door de Provincie afgegeven. Dit was noodzakelijk omdat er wel een bestemmingsplan was vastgesteld dat in de bouw van deze extra woning voorzag, maar dit bestemmingsplan was nog niet goedgekeurd/ in werking. Er waren in dit vastgestelde bestemmingsplan zelfs twee nieuwe bouwkavels op dit perceel opgenomen. Later is hieraan echter goedkeuring onthouden.</p> <p>Bij Koninklijk Besluit van 21 februari 1977, nr 18, heeft de Kroon zowel het besluit van de Provincie als het besluit tot verlening van de bouwvergunning geschorst wegens strijd met de Wet cq. het bestemmingsplan. Dit gebeurde op voordracht van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, nadat het perceel te koop was aangeboden, samen met nog enkele andere ter discussie staande bouwvergunningen in de Bisselt. Vanaf dat moment mocht vooralsnog geen gebruik meer worden gemaakt van de verleende vergunning, hetgeen later definitief werd toen in de bodemprocedure de vergunning werd vernietigd. De opvatting dat de gemeente de vergunning zou hebben afgenomen, is dus onjuist, maar feitelijk is het resultaat natuurlijk hetzelfde. De bouwvergunning is hoe dan ook niet meer aanwezig en er kan dus ook geen gebruik meer van worden gemaakt. Nadien is het perceel waarop de bouwvergunning was verleend ook pas eigendom geworden.</p> <p>c. Het plangebied ligt op grond van het provinciale Contourenbeleid buiten de contour en moet dus als buitengebied worden aangemerkt. Dit is ook al meermaals door zowel de provincie als de Inspectie VROM aangegeven. Feitelijk betreft het een bosperceel, dat ook een daarop afgestemde bestemming heeft en behoudt.</p> <p>In december 2009 hebben Provinciale Staten de POL-aanvulling "Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering" vastgesteld. Gedeputeerde Staten hebben op 12 januari 2010 als uitwerking daarvan de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld. Het bouwen ten behoeve van een nieuwe stedelijke functie als bv. wonen moet op grond van dit beleid binnen de contour plaatsvinden. Bouwen buiten de contour, indien daarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig is, wordt per definitie als een aantasting van het buitengebied gekwalificeerd. Ingeval medewerking hieraan toch mogelijk is, zal middels kwaliteitsverbeterende maatregelen compensatie moeten plaatsvinden.</p> <p>Voor de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied en in de Bisselt in het bijzonder hanteren wij een</p>

			<p>d. Verwezen wordt ook naar de vastgestelde Structuurvisie., waarin het gebied is aangemerkt als “Wonen in het bos”, niet als “Natuur”. Het verzoek moet worden gezien als een initiatief dat de omgevingskwaliteit versterkt. Het past binnen de randvoorwaarden voor het opnemen van een nieuwe woonbestemming. De structuurvisie biedt hiervoor mogelijkheden, maar in het bestemmingsplan worden alle mogelijkheden hiervoor geblokkeerd.</p> <p>e. In de nabijheid zijn op diverse percelen in het verleden woningen gebouwd en/of vergroot. Dat zou ook hier moeten kunnen. Het gevoel bestaat dat anderen wel mogen bouwen, waarbij gedacht moet worden aan de vele vakantiewoningen, terwijl bij hen niets wordt toegestaan. En dit terwijl men toch al vanouds in het gebied woont.</p> <p>f. Vraagtekens worden gezet bij de dubbelbestemming “Waarde- Archeologie”. Men heeft nooit iets van enige archeologische waarde aangetroffen.</p>	<p>terughoudend beleid. In de door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie voor de Bisselt wordt ook als uitgangspunt genomen dat substantiële extra versterking zo veel mogelijk wordt tegengegaan. Een extra woonbestemming ter plaatse past dan ook niet binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Uitsluitend indien er bijzondere motieven zijn om toch mee te werken aan extra versterking, dit ruimtelijk aanvaardbaar is en dit gepaard gaat met duidelijke kwaliteitsverbetering op basis van de uitgangspunten uit de structuurvisie is medewerking aan een initiatief bespreekbaar. Kwaliteitsverbetering is onderdeel van de ruimtelijke afweging en daarover worden in voorkomende gevallen vooraf in de vorm van een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt op basis van de in de structuurvisie neergelegde uitgangspunten. Wij achten in dit geval de bouw van een extra woning echter ruimtelijk niet aanvaardbaar. Er zijn geen bijzondere motieven aanwezig om af te wijken van het algemene terughoudende beleid ten aanzien van de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied cq. in de Bisselt. De bouw van een nieuwe woning achten wij gelet hierop onmogelijk.</p> <p>d. Bij de kwalificatie in de vastgestelde structuurvisie gaat het niet om een bestemming, maar om een beschrijving van de wijze waarop het gebied wordt beleefd. Ten aanzien van de bouw van extra woningen in het buitengebied moeten de daarvoor geldende criteria in acht worden genomen. Hierop is hiervoor onder c ingegaan.</p> <p>e. De in de omgeving aanwezige woningen zijn, op één na, in overeenstemming met het bestemmingsplan aanwezig. Voor de recreatief bestemde woningen (niet vakantiehuisjes), die nu al permanent bewoond mogen worden, wordt in dit nieuwe bestemmingsplan een passende oplossing gezocht, waarvoor de structuurvisie de basis biedt. Indien deze aan de voorwaarden voldoen krijgen deze een reguliere woonbestemming, waarbij dan ook de mogelijkheid wordt geboden om de woning aan te kunnen passen en te kunnen vergroten om de woning qua wooncomfort te kunnen laten voldoen aan de redelijkerwijs te stellen eisen van deze tijd. Een en ander zoals dat ook mogelijk wordt gemaakt in de Provinciale Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling. Er is geen sprake van een ongelijke behandeling. De uitgangspunten zijn transparant en liggen vast in de structuurvisie.</p> <p>f. Verwezen wordt naar hetgeen hiervoor onder a. is aangegeven.</p>
19	Inspreker 14		<p>a. De betekenis van de Bisselt voor de EHS is onvoldoende nauwkeurig ingeschat. Het plangebied, met zijn kleinschalige perceelsverdeling met verschillend beheer, lange afrasteringen en soms bewaking door gevaarlijke honden, vormt een betrekkelijk klein obstakel in de EHS. Er is slechts één onbelemmerde corridor voor groot wild in de richting noordwest-zuidoost te realiseren. Voor kleinere dieren, planten etc. is handhaving van de bestaande wetgeving m.b.t. het gebruik en beheer van particuliere gronden belangrijker dan het scheppen van nieuwe verbindingen.</p> <p>b. Ook landschappelijk is sprake van een verkeerde inschatting. De Bisselt is omgeven door bossen en open landschap. Ook binnen de Bisselt liggen open percelen, die mede de waarde van het gebied bepalen, met name aan de west- en zuidzijde. De tweedeling “Woning in de bosrand” en “Wonen in het bos” zou heroverwogen moeten worden. De H. van Nassaulaan, Mendozaweg, Zevendalseweg en Papenbergseweg (oostelijk deel) zouden als bosrand aangemerkt moeten worden. Met een zeer terughoudende regeling voor bebouwing en gebruik.</p>	<p>a. Door de verspreide ligging van de EHS-percelen binnen het plangebied is er in elk geval momenteel geen onbelemmerde corridor te realiseren. Het voordeel van de nu uitgewerkte visie is dat er nu in elk geval wel mogelijkheden ontstaan om een dergelijke corridor te realiseren. Er ontstaat binnen het plangebied een groter EHS-gebied met meer samenhang en zonder al te veel bebouwing. Weliswaar is de Bisselt een relatief klein gebied in het geheel, maar de huidige barrièrewerking wordt in elk geval verminderd. Daarnaast blijft het natuurlijk ook belangrijk dat de ter zake bevoegde instanties in voorkomende gevallen aanwezige waarden beschermen en bij evt. aantasting daarvan, al dan niet op verzoek, handhavend optreden.</p> <p>b. De landschappelijke kwaliteiten en belevingswaarde van het gebied worden inderdaad voor een deel bepaald door de afwisseling tussen open percelen en bospercelen. Deels is deze openheid overigens ook in het bestemmingsplan vastgelegd. De kwalificaties “Wonen in de bosrand” en “Wonen in het bos” komen uit de vastgestelde structuurvisie. Aanpassing dan wel heroverweging van deze aanduidingen is dan ook alleen mogelijk door middel van een wijziging van de structuurvisie. Hiervoor bestaan momenteel geen plannen. In het bestemmingsplan komen deze aanduidingen niet terug. Wel is er over de hele linie sprake van een terughoudende regeling voor nieuwbouw en/of uitbreiding van bebouwing in verband met de daarvoor in de structuurvisie opgenomen uitgangspunten.</p>

20	Inspreker 15 (na de termijn ingediend; niettemin beoordeeld)		<p>a. Bouwblok is kleiner dan het vigerende en tevens verschoven; Ook de tuinbestemming is kleiner; Graag aanpassing en verschuiving, ook i.v.m. hoogteverschillen in het terrein;</p> <p>b. De bestaande garage en bijgebouw zijn niet aangegeven, evenmin als de gezamenlijke ontsluitingsweg;</p> <p>c. Niet duidelijk is waar de voorgevelrooilijn ligt. Betrokkene gaat uit van de zijde Schuttersweg;</p> <p>d. Gevraagd wordt of de inhoud niet vanaf peil berekend kan worden i.p.v. vanaf de onderzijde van de begane grondvloer.</p>	<p>a. Inderdaad wijkt het bouwvlak "Wonen" af van het vigerende plan. Dit zal worden aangepast. Naar onze mening is de tuinbestemming echter niet kleiner geworden en is aanpassing daarvan daarom niet nodig;</p> <p>b. De bestaande garage en het bijgebouw zijn op de ondergrond van de verbeelding zichtbaar. Overigens is de zichtbaarheid daar niet relevant voor de vraag of een bouwwerk legaal aanwezig is en/of voor de vraag welke bebouwingmogelijkheden nog aanwezig zijn; Qua ontsluiting gaat het om een particuliere gezamenlijke ontsluiting cq. in-/uitrit en deze worden in een bestemmingsplan gebruikelijk niet opgenomen.</p> <p>c. Het ligt voor de hand dat de voorzijde van de woning de het meest naar de weg gekeerde gevel is;</p> <p>d. In de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2008 (bijlage 2 bij de wettelijke Regeling standaarden ruimtelijke ordening) is een (landelijk) verplichte formulering van de wijze van meten van de inhoud opgenomen, zoals dat ook voor andere begrippen en wijzen van meten is gebeurd. Dit is dus ook in dit plan opgenomen. De inleidende regels (artikelen 1 en 2 "begripsbepalingen" en "wijze van meten") van het bestemmingsplan hebben overigens een onzelfstandig en ondersteunend karakter en moeten worden gezien als meetvoorschriften die regels geven over de wijze van toepassing van de overige regels, voor zover daarvan in die laatste regels niet uitdrukkelijk daarvan wordt afgeweken.</p>
21	Inspreker 16		<p>a. Ik vraag aandacht voor het behoud van het open karakter nabij de Zevendalseweg. Met name bij de herontwikkeling t.p.v. het agrarisch bedrijf Zevendalseweg 18. In het bijzonder wordt aandacht gevraagd voor (het behoud van) de vrije ruimte tussen het eigen woonhuis en de nieuwe bebouwing bij het agrarische bedrijf. Deze ruimte, tot aan de huidige koeienstal, zou niet kleiner mogen worden dan nu het geval is;</p> <p>b. De Bisselt bestaat uit een combinatie van wonen en kleinschalige toeristisch-recreatieve bedrijvigheid in een fraai landschap. In het voorontwerp bestemmingsplan is er ruimte voor nieuwe initiatieven op dit gebied, evenals in het nieuwe coalitieakkoord. Op het perceel is een atelier "Het Tuinhuis" aanwezig. Naast eigen atelier is de ruimte ook in gebruik voor exposities, cursussen en workshops. Cursisten tijdens meerdaagse cursussen, die wat verder weg wonen, overnachten ook wel eens ter plaatse. Hiervoor bestaan ook mogelijkheden en gevaar voor het ontstaan van permanente bewoning is er niet. Op deze manier wordt geprobeerd een zelfstandig inkomen te verwerven. Deze activiteit voegt iets toe aan het toeristisch-recreatieve aanbod binnen deze gemeente. Daarvoor is het wel noodzakelijk dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt voor deze gebruiksmogelijkheden. Verzocht wordt daarom om evt. op dit punt beperkende regelgeving in het ontwerpplan aan te passen. Nieuwe initiatieven van burgers die laten zien oog te hebben voor de leefomgeving zouden zo min mogelijk moeten worden belemmerd;</p> <p>c. Dit geldt ook voor de voorgeschreven afstand tussen de woning en een bijgebouw dat evt. voor Bed & Breakfast kan worden gebruikt. Ik ben voornemens daarvoor een aanvraag in te dienen</p>	<p>a. In de afspraken met betreffende agrariër is opgenomen dat hij zijn veehouderijactiviteiten beëindigt. In verband hiermee wordt o.a. de meest zuidelijk gelegen stal gesloopt. Deels op die plek wordt een nieuwe woonbestemming geprojecteerd. Het bouwvlak "Wonen" bevindt zich op 55 meter van de perceelsgrens met Zevendalseweg 16. De daartussen gelegen bebouwing in de vorm van kuilvoerplaten, containers en verharding verdwijnt volledig, waardoor er aan deze zijde juist meer openheid ontstaat.</p> <p>b. In het voorontwerp is ten behoeve van het atelier binnen de woonbestemming juist een functieaanduiding "atelier" opgenomen. Ter plaatse is een gebruik als atelier en/of praktijkruimte toegestaan, juist omdat daarvoor in het verleden vergunning is verleend. In de bij de bestemming "Wonen" behorende regels is opgenomen dat permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande zgn. bijbehorende bouwwerken niet is toegestaan. M.a.w. het bieden van overnachtingsmogelijkheden ter plaatse is op grond van het voorontwerp bestemmingsplan niet toegestaan en is overigens ook nooit vergund geweest. In de Bisselt is het beleid er juist op gericht om de bestaande recreatief bestemde woningen van een andere bestemming te voorzien. Het op andere plekken in het gebied toelaten van nieuwe recreatiewoningen zou daarmee in tegenspraak zijn. Nieuwbouw van recreatiewoningen buiten de contour (in het buitengebied) moet volgens het Limburgs Kwaliteitsmenu overigens op gelijke wijze worden beoordeeld als de bouw van nieuwe solitaire woningen. Het wordt per definitie gezien als een aantasting van het buitengebied, waarvoor indien ruimtelijk toch aanvaardbaar, compensatie in de vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen dient plaats te vinden. In dit geval gaat het enerzijds echter om een bestaand (vergund) bouwwerk, waar geen extra verstening plaatsvindt en anderzijds om een specifieke recreatieve functie, niet zijnde recreatiewoning. Het gaat feitelijk om een zeer kleinschalige overnachtingsmogelijkheid, gelet op de interne indeling. Oorspronkelijk waren geen scheidingswanden aanwezig, maar hiervoor is in 1991 vergunning verleend, waardoor enkele kleinere ruimten zijn ontstaan (o.a. toilet/douche en keukentje). Er is slaapruiimte voor max. 2 personen aanwezig. De wens om in voorkomende gevallen toe te staan dat deelnemers aan cursussen ter plaatse ook kunnen blijven overnachten, kan worden gehonoreerd door ter plaatse een daarop afgestemde bestemmingsregeling op te nemen. M.a.w. om kortdurende recreatieve overnachtingen, uitdrukkelijk gerelateerd aan het ter plaatse toegestane gebruik als atelier/praktijkruimte, toe te staan. Permanente bewoning blijft ook dan natuurlijk niet toegestaan en dit kan ook goed worden geregeld. Hoewel in dit geval geen compensatie in de vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen kan worden geëist, kan in dit verband wel worden opgemerkt dat de eigenaar onverplicht wel al enkele maatregelen heeft genomen die het landschap ten goede komen, zoals het weghalen van een rijbak en sloop van wat bebouwing.</p> <p>c. De in het bestemmingsplan opgenomen regeling is afgestemd op de op 7 september 2010 door het college vastgestelde Beleidsnota Bed & Breakfast. Het college heeft dit beleid in maart 2011 heroverwogen en besloten om t.a.v. de afstanden geen wijzigingen aan te brengen. Wel heeft het college daarnaast op 11 april 2011 ook een beleid "Kleinschalige toeristische verblijfseenheden"</p>

			<p>voor de perioden dat het wat rustiger is met de schilderscursussen. De afstand mag nu max. 10 of 25 meter zijn. Naar mijn mening zou het geen verschil mogen maken of sprake is van een agrarisch bedrijf of een normale woonbestemming. Als er al een maat genoemd moet worden dan is een afstand van 25 meter in het buitengebied in elk geval logischer dan 10 meter;</p>	<p>vastgesteld. In deze beleidsnota wordt uitgegaan van een max. afstand van een kleinschalige toeristische verblijfseenheid tot de (bedrijfs)woning van 25 meter.</p>
22	Inspreker 17		<p>a. Voor de woning Papenbergseweg 36 is een max. inhoudsmaat van 690 m³ opgenomen. De woning is nooit uitgebreid sinds de bouw, dus er wordt van uit gegaan dat deze maat nog ruimte biedt voor uitbreiding. Verzocht wordt om, inclusief deze reeds bestaande uitbreidingsruimte, uitbreiding met in totaal 250 tot 300 m³ mogelijk te maken. De vergunningvrije bouw mogelijkheden zijn hiervoor mogelijk niet toereikend;</p> <p>b. In de Structuurvisie wordt op enkele plaatsen uitgesproken dat de openheid richting het Zevendal behouden dient te blijven en dat extra bebouwing niet wenselijk wordt geacht. Om die reden achten wij een bouw perceel aan de noordzijde van het huidige agrarisch bedrijf niet wenselijk. Deze zou voor het behoud van de openheid beter aan de zuidkant kunnen worden geprojecteerd;</p> <p>c. Om dezelfde reden zou ook nog eens gekeken moeten worden naar de bomenrij in het uiterste zuiden van het plangebied, deels op Mooks grondgebied, maar grotendeels op Groesbeeks grondgebied gelegen. Hier stonden vroeger geen bomen. Wellicht kunnen daar een aantal exemplaren worden weggehaald, hetgeen ten goede komt aan de beleving van de openheid.</p>	<p>a. De max. toegestane inhoud van de woning is afgestemd op de regeling zoals die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Inderdaad is de woning sinds de inwerkingtreding van het geldende bestemmingsplan nog nooit uitgebreid, dus gezien de indertijd gekozen systematiek wordt er van uit gegaan dat nog enige uitbreidingsruimte aanwezig zou moeten zijn. Aangezien er echter in dit voorontwerp bestemmingsplan voor is gekozen om de inhoud van ondergrondse gebruiksruimten mee te tellen bij het berekenen van de inhoud, moet de in het bestemmingsplan aangegeven maat worden verhoogd met de inhoud (205 m³) van de vergunde en ook al in 1984 aanwezige kelder naar 895 m³. Per saldo blijft de potentiële uitbreidingsruimte t.o.v. het vigerende plan dan gelijk.</p> <p>Een verdergaande vergroting van de toegestane inhoud achten wij gelet op de uitgangspunten in de structuurvisie niet gewenst. Een grotere inhoudsmaat zou nl. betekenen dat de max. toegestane inhoud zomaar vergroot zou kunnen worden (dus extra versterking zou worden toegestaan), zonder dat daarvoor motieven aanwezig zijn of voldaan wordt aan de uitgangspunten van de structuurvisie. Het zondermeer vergroten van de maximaal toegestane inhoud achten wij daarom niet aanvaardbaar. Daar komt bij dat er, zonder dat een toets aan het bestemmingsplan noodzakelijk is, ook vergunningvrij nog de nodige uitbreidingsmogelijkheden zijn.</p> <p>Voor het perceel, gelegen achter het agrarisch bedrijf Zevendalseweg 18 is een functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden- openheid" met bijbehorende regelgeving opgenomen om te waarborgen dat het open karakter richting het Zevendal zo veel mogelijk gehandhaafd blijft. In de structuurvisie is dit perceel ook aangeduid als waardevol open gebied. Het perceel E 247, gelegen tussen de Zevendalseweg en het hiervoor genoemde perceel is aangeduid als transformatiegebied. In de structuurvisie is ook aangegeven dat in een transformatiegebied kansen aanwezig zijn voor nieuwe ontwikkelingen, mits sprake is van afname van versterking en verrommeling. Woningbouw wordt daarbij kansrijk geacht. In verband met de afspraken met de betreffende agrariër (o.a. beëindiging van de veehouderijactiviteiten) is zowel aan de zuid- als de noordzijde van het overblijvende, verkleinde bouwperceel, derhalve binnen dit transformatiegebied, een nieuwe bouw mogelijkheid voor een woning opgenomen. De rest van het transformatiegebied blijft onbebouwd. Aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap is gevraagd of en, zo ja, onder welke voorwaarden de bouw van twee woningen ter plaatse mogelijk zou kunnen zijn. Deze commissie heeft hierover schriftelijk advies uitgebracht en dit advies is ook leidend geweest in de onderhandelingen over de overeenkomst. Zowel over de inrichting als de bestemming van de percelen zijn daarin afspraken gemaakt. De woning aan de zuidzijde is deels geprojecteerd t.p.v. de te slopen meest zuidelijk gelegen stal. Door de sloop/verwijdering van de ten zuiden daarvan gelegen kuilvoerplaten, containers en verharding ontstaat aan die zijde juist meer openheid richting het Zevendal en wordt de belevingswaarde vergroot.</p> <p>De geprojecteerde woning aan de noordzijde wordt inderdaad gebouwd op het perceel dat tot nu toe agrarisch in gebruik is. Door de randvoorwaarden die aan de op te richten bebouwing zijn gesteld in de overeenkomst (gebaseerd op het advies van het Gelders Genootschap) is gewaarborgd dat de weidse vergezichten van verschillende zijden zo veel mogelijk behouden blijven. Uitgegaan is van compacte bebouwing in een groen erf. De commissie adviseert juist om beide bouw kavels niet aan de zuidzijde te projecteren, omdat daar dan de vrijkomende open ruimte weer volgebouwd zou worden.</p> <p>c. Het pad (verlengde van de Bisseltsebaan) aan de zuid oostzijde van het plangebied met het merendeel van de daarlangs staande bomen ligt volledig op het grondgebied van de gemeente Groesbeek. Voor zover er toch enkele bomen op het grondgebied van onze gemeente staan, zijn deze geen eigendom van de gemeente. Het ligt dan ook niet in onze macht om daarvan een aantal exemplaren weg te halen, hoewel wij ons op zich kunnen voorstellen dat dit voor de beleving van de openheid ter plaatse positief zou kunnen zijn.</p>
23	Inspreker 18		<p>Zouden graag de mogelijke locatie van een nog te bouwen bijgebouw bespreken met de behandelend ambtenaar. Niet duidelijk is waar dit bijgebouw gebouwd mag worden.</p>	<p>Met de fam. Marttin heeft inmiddels overleg plaatsgevonden. De bestemmingsregeling is daarbij nader toegelicht en op perceelsniveau is nogmaals gekeken naar de ter plaatse aanwezige situatie en bestemmingen. In overleg is afgesproken dat enkele beboste perceelsgedeelten in plaats van een tuinbestemming alsnog een natuurbestemming krijgen, terwijl een open stuk siertuin (o.a. gazon) een tuinbestemming krijgt. Per saldo wordt het oppervlak met een natuurbestemming duidelijk vergroot.</p>
24	Inspreker 19		<p>Bezwaar bestaat tegen de wijziging van de</p>	<p>a. Met verwijzing naar hetgeen hiervoor onder 6d is gesteld is met de eigenaar van het agrarisch bedrijf</p>

			<p>agrarische bestemming van het aangrenzende perceel in een natuur- en woonbestemming om de volgende redenen:</p> <p>a. de openheid van het landschap en het uitzicht vanuit de woning zal teniet worden gedaan. Dit wordt ervaren als een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefgenot;</p> <p>b. de bouw van een nieuwe woning is in strijd met de vastgestelde structuurvisie. Daarin staat dat slechts in uitzonderingsgevallen medewerking wordt verleend aan de bouw van een nieuwe woning. En alleen als voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden. Dit is in dit geval echter niet het geval. Er is geen sprake van een uitzonderlijk geval en evenmin van ruimtelijke kwaliteitswinst. Er is geen sprake van afname van verstening en verrommeling, maar juist van toename. Daarnaast leidt dit tot een verstoring van de omgevingskwaliteit door verlies van openheid en aantasting van de landschappelijke waarde. De omgeving krijgt meer en meer het karakter van een woonwijk.</p> <p>c. Het perceel ligt binnen de Milieuzone-Grondwaterbeschermingsgebied. Daarnaast is het in het POL aangewezen als Provinciale Ontwikkelingszone Groen, waar het beleid gericht is op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden. Daarbij ligt ook de nadruk op het in stand houden van op het landschap georiënteerde landbouw. De bestemming Wonen is</p>	<p>Zevendalseweg 18 een anterieure overeenkomst gesloten. Bij de onderhandelingen zijn de in de vastgestelde structuurvisie neergelegde visie en uitgangspunten leidend geweest. In de overeenkomst is ook de opname van een woningbouwmogelijkheid op het eigendomsperceel E nr. 70 aan de Christoffelweg geregeld. De betrokken agrariër heeft de wens daartoe ingebracht en vervolgens is aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap gevraagd of en, zo ja, onder welke voorwaarden de bouw van een extra woning ter plaatse mogelijk zou kunnen zijn. Deze commissie heeft hierover schriftelijk advies uitgebracht en dit advies is ook als bijlage aan de overeenkomst gehecht. Overeenkomstig dit advies zijn in de overeenkomst ook afspraken gemaakt over de inrichting en bestemming van het perceel. Een en ander impliceert dat op deze kavel een woning van 600 m³ zou kunnen worden gebouwd, te positioneren op het noordelijk perceelsgedeelte. Aan de voorzijde en rond de nieuw op te richten bebouwing zou het perceel een bosachtig karakter moeten krijgen in aansluiting op het aansluitende bos.</p> <p>Er is hier dus bewust en onderbouwd gekozen voor het oprichten van een extra woning. Op grond van de afspraken en het nieuwe bestemmingsplan wordt de nieuwe woning op min. 33 meter gebouwd van de woning Christoffelweg 7. Dit is op zich al een zeer gebruikelijke afstand tussen twee woningen. Aan een bepaalde bestemming of openheid kunnen in een dichtbevolkt land als Nederland geen blijvende rechten worden ontleend. Er bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht, voor zover daarvan overigens nu al sprake is. Bepaalde wijzigingen behoren tot het normale maatschappelijk risico. In het nieuwe bestemmingsplan is tussen het perceel Christoffelweg 7 en de nieuw te bouwen woning overigens ook de aanleg van bos aanvullend afgesproken, waardoor de nieuwe bebouwing naar verwachting aan het oog zal worden onttrokken, zeker na verloop van tijd. Het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning en bouwwerken zal daarnaast ook aan alle andere zijden omzoomd worden door nieuw in te planten bos. Overigens ligt er tussen de nieuwe tuinbestemming behorende bij de woning Christoffelweg 7 en de perceelsgrens ook nog een strook bos van 10 meter breed met de bestemming "Natuur".</p> <p>Indien betrokkene van mening is dat hij door deze ontwikkeling schade lijdt, kan hij met inachtneming van de wettelijke regeling hieromtrent t.z.t. , indien het plan in deze vorm onherroepelijk wordt, eventueel een verzoek om planschade indienen. Of er recht op planschade bestaat is op dit moment echter niet te zeggen. De eigenaar is er zich terdege van bewust dat op grond van de anterieure overeenkomst eventueel toegekende planschade voor rekening van de eigenaar komt.</p> <p>b. In de Structuurvisie en de daaraan vooraf gaande Gebiedsvisie is uitgebreid ingegaan op de aanwezige landschaps- en natuurwaarden in dit gebied. Juist ter versterking van deze kwaliteiten is een visie neergelegd, waarbij de bestaande groene structuren zouden worden versterkt door extra percelen in te richten als natuur en toe te voegen aan die structuur. Daardoor zou een meer samenhangend en groter aaneengesloten gebied ontstaan. De bekostiging van deze maatregelen zou op grond van de structuurvisie gebeuren door met initiatiefnemers van bepaalde, na een planologische afweging acceptabele ontwikkelingen, afspraken te maken over een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering in het gebied. De met deze ontwikkelingen gepaard gaande verstening is dus alleen aanvaardbaar indien tevens wordt bijgedragen aan de verbetering van de kwaliteit. Om redenen zoals hiervoor onder 6d aangegeven rechtvaardigen de door de eigenaar van het agrarisch bedrijf te nemen kwaliteitsverbeterende maatregelen de bouw van 3 woningen. Omdat daarnaast ook de commissie Ruimtelijke Kwaliteit de realisering van deze woningen met inachtneming van de gestelde randvoorwaarden aanvaardbaar acht zijn hieromtrent afspraken gemaakt. Naar onze mening wordt voldaan aan de voorwaarden uit de structuurvisie. Op de locatie aan de Christoffelweg is weliswaar sprake van toename van verstening, maar het geheel van kwaliteitsverbeterende maatregelen door dezelfde eigenaar in het hele plangebied de Bisselt weegt daar zeker tegen op.</p> <p>Het betreffende perceel is tot nu toe bedrijfsmatig agrarisch in gebruik (veelal maïsteelt, met bemesting etc.) en ook zo bestemd. Het perceel zelf was in de visie niet aangeduid als perceel, toe te voegen aan de nieuwe groene structuur (EHS). Omdat het echter wel grenst aan andere percelen, waarvoor dat wel geldt, zijn ook afspraken gemaakt over de inrichting van een groot deel van dit perceel als bos, voor rekening van de eigenaar. Op die manier krijgt dus ruim 2500 m² extra binnen het plangebied een meer natuurlijke inrichting en bestemming.</p> <p>Deze ontwikkeling past ook uitstekend binnen de "EHS-saldobenadering", zoals die is opgenomen binnen het provinciale beleid (POL) rond de EHS. Hierop kan een beroep worden gedaan bij, kort gezegd, een combinatie van plannen, projecten of handelingen die binnen één ruimtelijke visie worden gepresenteerd en waarbij een kwaliteitsslag gemaakt kan worden en het areaal EHS wordt vergroot ter compensatie van die projecten of handelingen. Het gaat dan niet alleen om projecten van groot maatschappelijk belang.</p> <p>c. Het perceel ligt inderdaad in een milieuzone- grondwaterbeschermingsgebied, zoals overigens het hele plangebied. De milieuzone- grondwaterbeschermingsgebied is een aanduiding, geen bestemming. Deze aanduiding staat er op zichzelf niet aan in de weg dat ter plaatse bebouwing ten dienste van de onderliggende bestemming wordt opgericht, mits dit de kwaliteit van het grondwater niet schaadt.</p> <p>Daarnaast is het perceel in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) inderdaad aangeduid als Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). In de POG spreekt de provincie haar eigen provinciale ambitie</p>
--	--	--	--	--

				<p>hiermee strijdig.</p>	<p>uit als aanvulling op de rijksdoelen, die in de EHS zijn verankerd. De POG bestaat momenteel grotendeels uit landbouwgronden, zoals ook hier. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Bij de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen in de POG is uitgangspunt dat deze ontwikkelingen leiden tot een kwantitatieve en kwalitatieve versterking van de ecologische structuur. Op POG percelen gerealiseerde natuur kan door Gedeputeerde Staten eventueel aan de EHS worden toegevoegd, als die logisch grenst aan de EHS. Daarbij hecht de provincie er aan dat rode (bouw) ontwikkelingen worden getoetst door een kwaliteitscommissie, zoals overigens ook in de gemeentelijke structuurvisie is vastgelegd.</p> <p>Op grond van de provinciale beleidsregel natuurcompensatie wordt o.a. natuurcompensatie zo veel mogelijk in POG gebieden gerealiseerd. Vandaar dat in de aan dit voorontwerp ten grondslag liggende visie van versterking van de groene structuur ook zeker 4 kadastrale percelen zijn opgenomen waar een POG-aanduiding geldt. Met de eigenaren van 3 van die percelen, die alle 3 vrijwel grenzen aan onderhavig perceel, is inmiddels in de vorm van een anterieure overeenkomst overeenstemming bereikt over een meer natuurlijke inrichting en beheer. Onderhavig perceel is, hoewel POG-gebied, niet meegenomen in de visie van de versterkte groene structuur. Niettemin is nu met de eigenaar afgesproken om ook hier ongeveer 2500 m² van dit perceel om te vormen naar bos, zonder dat hiervoor vanuit het te vormen fonds een bijdrage behoeft te worden geleverd. Deze bosaanplant was gesuggereerd in het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit, die ook de rode ontwikkeling op dit perceel positief beoordeelde en daarvoor de randvoorwaarden aangaf. Door bosaanplant wordt het bosachtige karakter versterkt, waardoor de omgevingskwaliteiten verbeteren en een goede landschappelijke inpassing wordt bereikt, aldus de commissie.</p> <p>De ruimtelijke ontwikkeling op dit perceel in de vorm van de realisering van een nieuwe woning maakt onderdeel uit van de realisering van de integrale visie die voor het gebied is opgesteld en een oplossingsrichting biedt voor diverse knelpunten en problemen op verschillende locaties in het gebied. Naar onze mening leent de in deze visie cq. dit voorontwerp neergelegde visie zich voor de EHS-saldobenadering: een combinatie van projecten en ontwikkelingen die tevens tot doel heeft om de kwaliteit en/of kwantiteit van de EHS op gebiedsniveau per saldo te verbeteren. Naar onze mening wordt aan de voorwaarden daarvoor voldaan.</p>
25	Inspreker 20			<p>a. Nabij de grens van het perceel en het noordelijk gelegen aangrenzende perceel ligt een strook met een verkeersbestemming, waarschijnlijk op het eigendomsperceel. Er is echter geen open verbinding met de weg noch een recht van overpad o.i.d. Er moet sprake zijn van een vergissing;</p> <p>b. De begrenzing van de bestemmingen "Tuin" en "Natuur" is merkwaardig. Ter plaatse is sprake van behoorlijke steile hellingen die gebruik van perceelsgedeelten als tuin onmogelijk maken. (m.n. deel tussen de weg en de bebouwing aan de zuidwestzijde van het huis) . Stroken met een tuinbestemming aan de noordwest- en noordoostzijde van de bebouwingszone, zoals bij de aangrenzende percelen, ontbreken echter. Een strook die in gebruik is als tuin en moestuin is onvindbaar, ook omdat de woning zelf op de digitale verbeelding niet wordt getoond. Een situatieschets met een aanpassingsvoorstel zijn bijgevoegd.</p>	<p>a. Deze opmerking is terecht. Ter plaatse is geen weg o.i.d. aanwezig die een verkeersbestemming rechtvaardigt. De bestemming van de betreffende strook zal overeenkomstig de feitelijke situatie gewijzigd worden in "Natuur", zoals betrokkene zelf ook aangeeft.</p> <p>b. Ook op dit punt kan worden ingestemd met een aanpassing. Een perceelsgedeelte aan de zuidwestzijde is inderdaad feitelijk bos en hieraan zal eveneens een bestemming "Natuur" worden gegeven, conform het voorstel van betrokkene. Daarnaast is inderdaad de woning zelf op de digitale verbeelding niet terug te zien, maar op de analoge verbeelding zijn de contouren wel zichtbaar. De tuinbestemming zal conform de feitelijke aanwezige situatie worden aangepast.</p>
26	Inspreker 21			<p>a. De bestemming "Tuin" is aan de noordoostzijde veel te klein getekend. Dit geldt ook voor de noord- en noordwestzijde;</p> <p>b. Het bebouwingsvlak "Wonen" is eveneens te klein ingetekend, gelet ook op buurpercelen. Gevraagd wordt om dit aan te passen.</p> <p>c. De bouwhoogte van bijgebouwen is in het oude plan 8 meter. Dit zou ik graag gehandhaafd zien.</p>	<p>De heer Michaelis heeft de woning zeer recent verkocht. Er is dus een wijziging opgetreden in het belang dat hij heeft bij dit perceel. Niettemin gaan wij uiteraard toch kort in op zijn inspraakreactie, omdat een ieder in het kader van de inspraakprocedure mag reageren.</p> <p>a. Het vlak met de tuinbestemming is naar onze mening zeker niet te klein getekend, als we de situatie ter plaatse in ogenschouw nemen. Het vlak komt overigens ook overeen met de wijze waarop het in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen;</p> <p>b. Dit is een terechte opmerking. Echter niet zozeer vanwege de wijze waarop dit bij de buurpercelen is gebeurd, want iedere situatie moet op zichzelf worden beoordeeld. Wel is de begrenzing in het geldende bestemmingsplan ook al iets ruimer. Vandaar dat een aanpassing gewenst is.</p> <p>c. Het gaat hier om "bijbehorende bouwwerken" (bijgebouwen). Het is onjuist dat de bouwhoogte hiervan in het vigerende bestemmingsplan max. 8 meter is. Daarin is nl. alleen een max. goothoogte van 3 meter voorgeschreven en geen max. bouwhoogte. Wij achten het daarom gewenst om nu een max. bouwhoogte</p>

				<p>d. Er zitten grote verschillen tussen de verschillende toegestane bouwvolumes. Waarop is dit gebaseerd? Daarnaast zijn perceelsgedeelten als Tuin aangeduid, die eerder in de structuurvisie als EHS of Groene Waarden waren aangeduid.</p>	<p>voor bijgebouwen van 6 meter op te nemen.</p> <p>d. Dat is juist, maar heeft ook een reden. De regeling is zo veel mogelijk afgestemd op de bestaande situatie. Dit is in het vigerende bestemmingsplan ook al zo. Het zondermeer gelijkrekken van de bebouwingmogelijkheden voor elke woning zou er toe leiden dat de bestaande landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten in de Bisselt onherstelbaar worden aangetast. Bovendien is dit ook in tegenspraak met de vastgestelde structuurvisie waarin uitdrukkelijk een terughoudende benadering is gekozen voor het toestaan van extra versterking.</p> <p>Inderdaad zijn perceelsgedeelten binnen de EHS als “Tuin” bestemd. De EHS staat hier in bestaande situaties uitdrukkelijk ook niet aan in de weg, zoals wij steeds hebben verklaard. Bekend is dat verspreid (legaal) bebouwde percelen voorkomen binnen de EHS en die behoren een daarop afgestemde bestemming te krijgen. De aanduiding EHS in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg bindt burgers niet rechtstreeks, in tegenstelling tot een bestemmingsplan.</p>
27	Inspreker 22 (buiten de termijn ingediend; niettemin beoordeeld)			<p>Is sinds kort eigenaar van het perceel Papenbergseweg 15. In verband daarmee wordt gevraagd om een aanpassing van het voorontwerp t.a.v. het bouwperceel en de ligging van de voorgevel (aan de zijde van de Papenbergseweg). Verwezen wordt naar een bijgevoegde tekening.</p>	<p>De heer van der Mierde is sinds kort eigenaar van dit perceel. Het is logisch dat de voorzijde is gelegen aan de zijde van de weg, in dit geval de Papenbergseweg. Het verzoek tot aanpassing van het bouwvlak “Wonen” is terecht, gelet op de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bestemmingen. De aanpassing gaat overigens niet ten koste van de natuurbestemming, die op het overgrote deel van het perceel ligt. Deze blijft ongewijzigd. Voorgesteld wordt om het bouwvlak “Wonen” aan te passen.</p>
28	Inspreker 23			<p>a. Ter visielegging in de feestmaand december lijkt niet erg gelukkig gekozen. Bovendien ontvingen we de “Maasdriehoek” deze week (bij toeval?) niet.</p> <p>b. Diverse opmerkingen, per bladzijde gerubriceerd, op het voorontwerp. Geconcludeerd wordt door betrokkenen dat het voor hen niet duidelijk is wat bedoeld wordt.</p> <p>c. De provincie Limburg heeft het perceel aangeduid als EHS en dat is onbegrijpelijk. Een bijgevoegde luchtfoto laat alleen Groen zien en de woning is daarop moeilijk te vinden. Het is onbegrijpelijk dat de Provincie op deze manier beslag kan leggen op particuliere eigendommen t.b.v. natuurontwikkeling. Min of meer met gedwongen steun van de gemeente, die eerder gedoogbeleid en het uitblijven van een eerdere herziening recht moet zetten.</p> <p>d. Géén van de bewoners ziet kans om uit het voorontwerp de huidige en toekomstige waardeontwikkeling van zijn eigendommen te halen. Onduidelijk is wat de aanduiding EHS/POG in dit opzicht betekent.</p>	<p>a. De tervisielegging van een bestemmingsplan in de voorontwerpfase is wettelijk niet verplicht. Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening kan het college hier echter toch voor kiezen. Dat is gebeurd. Dat de tervisielegging in december plaatsvindt is een toevallige samenloop van omstandigheden. Er is gekozen voor een ruime termijn (6 weken) en de ter visie legging is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Bovendien heeft de Wijkraad de Bisselt alle bewoners ook nog geïnformeerd. Wij hebben uiteraard niet de hand in het incidenteel al dan niet bezorgd worden van de “Maasdriehoek”.</p> <p>b. Bij de verschillende opmerkingen gaat het vooral om de wijze waarop het eigendomsperceel in de plantoelichting is opgenomen in de verschillende uitsneden uit provinciale plannen en de vastgestelde structuurvisie. Het betreft hier dus een feitelijke weergave van die vastgestelde plannen. In deze provinciale plannen is het eigendomsperceel voor een deel aangeduid als EHS en/of POG en kleinschalig cultuurlandschap. In de structuurvisie is het gebied aangeduid als “Wonen in het bos”. Wij zijn uiteraard niet bevoegd om wijzigingen aan te brengen in deze plannen, omdat uitsluitend de provincie resp. de gemeenteraad daartoe bevoegd is. Deze plannen moeten echter wel betrokken worden bij de afwegingen t.a.v. het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan blijft echter het enige plan dat burgers juridisch rechtstreeks bindt. Dit geldt nl. niet voor de andere hiervoor genoemde plannen, zoals wij al herhaaldelijk hebben aangegeven. In dit voorontwerp behoudt het eigendomsperceel net als in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen “Natuur”, “Wonen” en “Tuin”, zodat dit plan o.i. niet leidt tot een voor betrokkenen nadeligere situatie.</p> <p>c. De begrenzing op perceelsniveau van de in rijksplannen opgenomen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is voorbehouden aan de provincie. In de Bisselt gebeurde dat voor het eerst al in 1994 door de provincie Limburg, derhalve ná de inwerkingtreding van het nu geldende bestemmingsplan. Nadien is dit nog enkele malen opnieuw en soms ook in gewijzigde vorm door Provinciale Staten vastgelegd. Het eigendomsperceel van betrokkenen is inderdaad voor een behoorlijk deel aangeduid als EHS en voor een ander kleiner deel als Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Zoals hiervoor al aangegeven heeft dit echter in geen enkel opzicht geleid tot veranderingen in de bestemmingen in dit voorontwerp t.o.v. de vigerende situatie. De EHS bestaat voor een groot deel uit bestaand bos- en natuurgebied, maar er komen verspreid ook agrarische – en tuinpercelen in voor alsmede bestaande bebouwing. Het is niet aan de gemeente, maar aan Rijk en Provincie om dit soort percelen/perceelsgedeelten daadwerkelijk tot natuur te ontwikkelen, als men dit van belang acht. Er is dus ook geen sprake van dat de gemeente wordt gedwongen hieraan mee te werken. De gemeente heeft het perceel juist gewoon bestemd overeenkomstig de feitelijk bestaande situatie. Wél is er vanuit de gemeente aanvullend een visie ontwikkeld om de groene structuur binnen de Bisselt te versterken door percelen of perceelsgedeelten die nu nog niet als EHS zijn aangeduid als natuur in te richten en te beheren. Hiervoor zijn diverse eigenaren ook benaderd, waaronder betrokkenen, met het verzoek om hieraan mee te werken. Dit gebeurt echter absoluut uitsluitend op vrijwillige basis.</p> <p>d. Een bestemmingsplan heeft niet in eerste instantie als doel om de waarde van een bepaald perceel of object te bepalen. Het is bedoeld om na afweging van alle relevante belangen een uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening passende bestemming toe te kennen aan percelen. Zoals hiervoor aangegeven blijven de bestemmingen voor dit eigendomsperceel gelijk aan de vigerende situatie. De aanduiding EHS/POG is opgenomen in provinciale plannen en bindt burgers niet rechtstreeks.</p>
29	Inspreker 24			<p>a. Voorafgaand aan de aankoop van de woning</p>	<p>a. In de vastgestelde structuurvisie is opgenomen dat bestaande woningen in beperkte mate kunnen worden</p>

			<p>Zevendalseweg 19 werd overleg gepleegd met de gemeente over de mogelijke vergroting van de woning naar meer dan de toegestane 340 m³. De indruk werd gewekt dat daarvoor mogelijkheden aanwezig waren. Nu blijkt echter opnieuw 340 m³ als max. maat te zijn opgenomen;</p> <p>b. Wij zien dat vakantiewoningen een permanente woonbestemming krijgen en mogen worden uitgebreid naar 400 m³, terwijl voor ons nog steeds 340 m³ geldt. Dit komt niet overeen met het beeld dat vooraf door de gemeente is geschetst en staat ook niet in verhouding tot wat in deze tijd voor een gezin van 2 volwassenen en 3 kinderen normaal is en tot de oppervlakte en waarde van ons perceel;</p> <p>c. Recht tegenover ons perceel is een nieuwe bouwkegel ingetekend, met de mogelijkheid van een nieuwe woning van 600 m³. Dit tast ons magnifieke uitzicht, waarvoor wij de woning indertijd hebben gekocht, ernstig aan.</p>	<p>uitgebreid om ze aan te kunnen passen aan de eisen van deze tijd. Verdergaande uitbreidingen zijn alleen mogelijk indien deze ruimtelijk aanvaardbaar zijn en tevens kwaliteitsverbetering wordt bereikt. Omdat met de inwerkingtreding van de Wabo per 1 oktober 2010 de mogelijkheden tot het vergunningvrij bouwen aan en bij de woning zijn verruimd, zijn er voldoende mogelijkheden om bestaande woningen uit te breiden om ze te laten voldoen aan de eisen van deze tijd. Gelet op het eveneens in de structuurvisie gekozen uitgangspunt om extra versterking tegen te gaan, zijn daar bovenop niet nog eens directe extra bouwmogelijkheden toegestaan. N.a.v. deze reactie is contact opgenomen met de betrokken eigenaren, omdat extra versterking alleen mogelijk is als per saldo sprake is van kwaliteitsverbetering en daarover vooraf in de vorm van een zgn. anterieure overeenkomst afspraken zijn gemaakt. Op het eigendomsperceel (bestaande uit 2 kadastrale percelen) is nl. ruim 6650 m² bos aanwezig. Dit bos verkeert blijkens een inspectie ter plaatse in een slechte staat. Met de eigenaren vindt op dit moment overleg plaats om in een overeenkomst afspraken te maken om de kwaliteit van dit bosgebied (door onderhoud en extra aanplant) te versterken. Daarbij wordt ook gesproken over de sloop van een oud bijgebouw en de wijziging van een even verderop gelegen perceel met een tuinbestemming naar "Natuur". Op basis van de uitgangspunten van de structuurvisie wordt daarbij dan ook een mogelijke uitbreiding van het bouwvolume van de woning besproken (extra versterking alleen mogelijk indien dit leidt tot kwaliteitsverbetering... etc). Indien tijdig overeenstemming wordt bereikt worden de afgesproken wijzigingen nog meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan.</p> <p>b. Met verwijzing naar hetgeen hiervoor is verwoord mag de woning max. 438 m³ groot zijn. Daarnaast mag nog gebruik gemaakt worden van de vergunningvrije bouwmogelijkheden tot uitbreiding van de woning. Op deze wijze is naar onze mening een woning te realiseren die voldoet aan de hedendaagse eisen voor een gezin dat bestaat uit 5 personen.</p> <p>c. Voor het perceel, gelegen achter het agrarisch bedrijf Zevendalseweg 18 is een functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden- openheid" met bijbehorende regelgeving opgenomen om te waarborgen dat het open karakter richting het Zevendal zo veel mogelijk gehandhaafd blijft. In de structuurvisie is dit perceel ook aangeduid als waardevol open gebied. Het perceel E 247, gelegen tussen de Zevendalseweg en het hiervoor genoemde perceel is aangeduid als transformatiegebied. In de structuurvisie is ook aangegeven dat in een transformatiegebied kansen aanwezig zijn voor nieuwe ontwikkelingen, mits sprake is van afname van versterking en verrommeling. Woningbouw wordt daarbij kansrijk geacht. In verband met de afspraken met de betreffende agrariër (o.a. beëindiging van de veehouderijactiviteiten) is zowel aan de zuid- als de noordzijde van het overblijvende, verkleinde bouwperceel een nieuwe bouwmogelijkheid voor een woning opgenomen. Aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap is gevraagd of en, zo ja, onder welke voorwaarden de bouw van twee woningen ter plaatse mogelijk zou kunnen zijn. Deze commissie heeft hierover schriftelijk advies uitgebracht en dit advies is ook leidend geweest in de onderhandelingen over de overeenkomst. Zowel over de inrichting als de bestemming van de percelen zijn daarin afspraken gemaakt. De woning aan de zuidzijde is deels geprojecteerd t.p.v. de te slopen meest zuidelijk gelegen stal. Door de sloop/verwijdering van de ten zuiden daarvan gelegen kuilvoerplaten, containers en verharding ontstaat aan die zijde juist meer openheid richting het Zevendal en wordt de belevingswaarde vergroot. De geprojecteerde woning aan de noordzijde wordt inderdaad gebouwd op het perceel dat tot nu toe agrarisch in gebruik is. Door de randvoorwaarden die aan de op te richten bebouwing zijn gesteld in de overeenkomst (gebaseerd op het advies van het Gelders Genootschap) is gewaarborgd dat de weidse vergezichten van verschillende zijden zo veel mogelijk behouden blijven. Uitgegaan is van compacte bebouwing in een groen erf. De commissie adviseert juist om beide bouwkegels niet aan de zuidzijde te projecteren, omdat daar dan de vrijkomende open ruimte weer volgebouwd zou worden.</p>
30	Inspreker 25		<p>a. De 1^e verdieping van de woning is moeilijk bereikbaar en bovendien te laag, waardoor de verdieping nauwelijks functioneel bruikbaar is en de woonbaarheid ernstig wordt beperkt. De inhoud van de bovenverdieping telt echter wel mee voor het bepalen van de max. toegestane inhoud. Toegestaan is 520 m³, maar na aftrek van de inhoud van de bovenverdieping blijft functioneel maar 350 m³ over. De oplossing zien wij in het iets uitbreiden van de woning om de trap te verbeteren, alsmede in het verhogen van de kap (binnen de planregels qua hoogte). In totaal komt dit neer op een uitbreiding</p>	<p>a. De 1^e verdieping blijkt inderdaad slechts via een smalle, zeer steile trap bereikbaar te zijn. Deze gevaarlijke situatie heeft al geleid tot een ongelukkige val. De ruimten op de 1^e verdieping zijn daarnaast inderdaad deels te laag en voldoen niet aan de eisen van het Bouwbesluit voor verblijfsruimten bij bestaande bouw (min. vloeroppervlak van 7,5 m² bij een breedte van min. 2,4 m. en een hoogte van min. 2,1 m. Met de eigenaren vindt op dit moment overleg plaats om in een overeenkomst afspraken te maken om te komen tot kwaliteitsverbetering voor een deel van het eigendomsperceel. Op basis van de uitgangspunten van de structuurvisie wordt daarbij dan ook een mogelijke uitbreiding van het bouwvolume van de woning middels verhoging van de kap besproken (extra versterking alleen mogelijk indien dit leidt tot kwaliteitsverbetering... etc). Indien tijdig overeenstemming wordt bereikt worden de afgesproken wijzigingen nog meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan.</p>

			<p>van ongeveer 110 m³;</p> <p>b. Zowel de toelichting als de vastgestelde structuurvisie geven aan dat het binnen randvoorwaarden mogelijk moet zijn om woningen aan te passen aan veranderende wooneisen. In het voorontwerp heeft dit echter op geen enkele wijze een vertaling gekregen. Gevraagd wordt om aan te geven hoe de gemeente dit mogelijk wil maken dan wel om de regels aan te passen. De door betrokkenen zelf gevraagde aanpassing leidt tot een beter functioneel gebruik en tot een bereikbaarheid van de bovenverdieping die voldoet aan de Bouwverordening;</p> <p>c. Verder is in de structuurvisie een aantal randvoorwaarden opgenomen voor verruimde bouw mogelijkheden van woningen. Deze zijn echter niet opgenomen in de regels bij het voorontwerp. Gevraagd wordt waarom dit niet is gedaan.</p>	<p>b. Inderdaad moet het mogelijk zijn om woningen binnen bepaalde marges aan te passen aan veranderende wooneisen. Na de vaststelling van de Structuurvisie is echter de nieuwe Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. In het daarbij behorende Besluit Omgevingsrecht is het vergunningvrij bouwen geregeld. De mogelijkheden daarvoor zijn aanzienlijk uitgebreid. Vanaf dat moment kan landelijk bij iedere als zodanig bestemde woning nog aanzienlijk vergunningvrij worden bijgebouwd. Bij vrijstaande woningen komt dit al snel neer op min. 200 m³ extra. Om die reden is er van af gezien om daarnaast ook nog standaard extra uitbreidingsmogelijkheden te bieden, gelet ook op het uitgangspunt uit de Structuurvisie om extra verstening zo veel mogelijk te voorkomen.</p> <p>c. Inderdaad noemt de vastgestelde Structuurvisie ook een eventuele verruimde mogelijkheid woningen uit te breiden. Het gaat dan niet om mogelijkheden die direct in het bestemmingsplan worden geboden. In dit geval gaat het om uitbreidingen waarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig is. Een dergelijke wijziging is alleen denkbaar indien o.a. sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst elders op het perceel en/of het leveren van een bijdrage aan de kwaliteitswinst elders in de omgeving. Als een dergelijke uitbreiding vanuit de reguliere planologische afweging aanvaardbaar is en daarnaast voldaan wordt aan de inderdaad daarvoor in de Structuurvisie gestelde randvoorwaarden, is medewerking denkbaar. In dat geval dienen daaromtrent wel vooraf in de vorm van een zgn. anterieure overeenkomst afspraken te zijn gemaakt.</p>
31	Inspreker 26		<p>a. Op het perceel E 175 is een schuilgelegenheid aanwezig, indertijd gebouwd in overleg met de gemeente. Men wil de schuilgelegenheid graag opgenomen zien in het bestemmingsplan, zoals eerder aangegeven. Eerder is een exploitatieovereenkomst toegezonden, op basis waarvan een kwaliteitsverbetering dient te worden gerealiseerd. Dit zou dan moeten gebeuren door inrichting van het perceel als zandschraalgrasland met een bomenlaan. Voor de eigenaren is uitgangspunt dat het gebruik als weidegrond mogelijk blijft. Daartoe is indertijd ook de schuilstal gebouwd. Verschralen van de weide mag niet in de weg staan aan het extensief weiden van grazers (nu 2 koeien, maar het kunnen ook paarden zijn).</p> <p>b. De verschijningsvorm en de locatie van de schuilgelegenheid zijn zo gekozen dat deze past in de omgeving. Dit is vooraf afgestemd met de gemeente en had de instemming. Er is stedenbouwkundig en landschappelijk gezien sprake van een aanvaardbare situatie. Vooral de verwachte tegenprestatie staat op dit moment nog een juiste bestemmingstoedeling in de weg. De voorgelegde overeenkomst bevat nog te veel onduidelijkheden, waarover meer zekerheid wordt gewenst. Mogelijk dat het niet ondertekenen van de exploitatieovereenkomst de gewenste bestemmingsregeling in de weg staat, maar ruimtelijk gezien bestaan tegen de schuilstal geen bezwaren. Hiervoor zou dus een bouwrecht moeten worden opgenomen. Men wil in overleg met de gemeente tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing komen, waartoe nog contact zal worden opgenomen.</p>	<p>a. De schuilgelegenheid is indertijd niet in overleg met de gemeente gebouwd. Een eventuele opname in het bestemmingsplan is alleen mogelijk indien de hiermee gepaard gaande extra verstening per saldo leidt tot kwaliteitsverbetering en hieromtrent met de initiatiefnemer in de vorm van een anterieure overeenkomst bindende afspraken zijn gemaakt. Medewerking vanuit de eigenaar gebeurt altijd op vrijwillige basis. Over de eerder toegezonden anterieure overeenkomst is tot nu toe geen overeenstemming bereikt. Als gevolg hiervan kan gelet op de uitgangspunten van de vastgestelde structuurvisie geen opname van de schuilstal in het bestemmingsplan plaatsvinden. Overigens is het betreffende perceel in het nu vigerende bestemmingsplan bestemd tot "Bosgebied N(b)". Feitelijk is hier echter blijkens de luchtfoto uit 1984 al tientallen jaren geen bos aanwezig (of wellicht ook niet aanwezig geweest). Vandaar dat in het voorontwerp bestemmingsplan een agrarische bestemming is opgenomen. De intentie vanuit de in de structuurvisie neergelegde visie is om de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van het perceel te behouden en nog te versterken door een daarop afgestemde inrichting en beheer. Bij een dergelijk beheer bestaat tegen het hobbymatig houden van enkele dieren en het extensief begrazen van dit perceel overigens geen bezwaar.</p> <p>b. Over de verschijningsvorm en de locatie van de schuilgelegenheid is nooit overeenstemming geweest met ons college. Gelet op de uitgangspunten van de structuurvisie kan de schuilstal in de huidige omstandigheden niet in het bestemmingsplan worden meegenomen. Dit zou immers impliceren dat wordt meegewerkt aan een behoorlijke extra verstening zonder dat wordt bijgedragen aan de verbetering van de kwaliteit van het gebied. De vraag of de kwaliteit van het gebied wordt verbeterd maakt onderdeel uit van de ruimtelijke afweging. Nu er geen kwaliteitsverbetering plaatsvindt, kan ook niet worden meegewerkt aan het toestaan van extra verstening. Overigens blijven wij altijd bereid om in overleg te treden over mogelijke oplossingsrichtingen als daar vanuit de eigenaren behoefte aan bestaat.</p>
32	Inspreker 27		<p>a. Gevraagd wordt hoe de aangegeven max. inhoudsmaat tot stand is gekomen;</p>	<p>a. De aangegeven max. inhoudsmaat is bepaald aan de hand van de thans aanwezige vergunde situatie. Het gaat dan om de oorspronkelijke woning en de daarna in 1985 en 2004 vergunde uitbreidingen daarvan, exclusief de aangebouwde garage/berging en vrijstaande carport.</p>

			<p>b. gevraagd wordt het bouwperceel rond de woning iets te verruimen, omdat dit nu strak rond de woning is getekend;</p> <p>c. Ruim twee jaar geleden is bouwvergunning voor een carport aangevraagd. Hierop is niets meer vernomen van de gemeente. Aangenomen wordt dat de vergunning daarmee verleend is;</p> <p>d. Verzocht wordt om het bouwperceel ten noorden van de bedrijfswoning Zevendalseweg 18 te situeren bij of naast het andere bouwperceel ten zuiden van het bedrijf.</p>	<p>b. Gelet op het vigerende bouwvlak "Wonen" is enige uitbreiding van het bouwvlak aan de oostzijde aanvaardbaar. De verbeelding zal op dit punt worden aangepast.</p> <p>c. Tijdens de zitting bij de Rechtbank Roermond i.v.m. een verzoek om voorlopige voorziening n.a.v. een verzonden lastgeving in verband met bouwen zonder vergunning zijn via de rechter afspraken gemaakt over een oplossingsrichting. Betrokkene zou, rekening houdend met de reeds aanwezige bijgebouwen, een bouwaanvraag voor een carport indienen, waarbij dan ook een deel van deze zonder vergunning gebouwde carport zou worden gesloopt. Deze aanvraag is ook ingediend, maar er is nog geen vergunning verleend, omdat dat op dat moment nog niet mogelijk was. In dit bestemmingsplan zijn de indertijd gemaakte afspraken vertaald, zodat daarna ook de vergunnings situatie kan worden verbeterd.</p> <p>d. Het perceel E 247, gelegen aan de Zevendalseweg is in de structuurvisie aangeduid als transformatiegebied. Daarbij is aangegeven dat in een transformatiegebied kansen aanwezig zijn voor nieuwe ontwikkelingen, mits sprake is van afname van verstening en verrommeling. Woningbouw wordt daarbij kansrijk geacht. In verband met de afspraken met de betreffende agrariër (o.a. beëindiging van de veehouderijactiviteiten) is zowel aan de zuid- als de noordzijde van het overblijvende, verkleinde bouwperceel een nieuwe bouwmogelijkheid voor een woning opgenomen. Aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap is gevraagd of en, zo ja, onder welke voorwaarden de bouw van twee woningen ter plaatse mogelijk zou kunnen zijn. Deze commissie heeft hierover schriftelijk advies uitgebracht en dit advies is ook leidend geweest in de onderhandelingen over de overeenkomst. Zowel over de inrichting als de bestemming van de percelen zijn daarin afspraken gemaakt. De woning aan de zuidzijde is deels geprojecteerd t.p.v. de te slopen meest zuidelijk gelegen stal. Door de sloop/verwijdering van de ten zuiden daarvan gelegen kuilvoerplaten, containers en verharding ontstaat aan die zijde juist meer openheid richting het Zevendal en wordt de belevingswaarde vergroot. De geprojecteerde woning aan de noordzijde wordt inderdaad gebouwd op het perceel dat tot nu toe agrarisch in gebruik is. Door de randvoorwaarden die aan de op te richten bebouwing zijn gesteld in de overeenkomst (gebaseerd op het advies van het Gelders Genootschap) is gewaarborgd dat de weidse vergezichten van verschillende zijden zo veel mogelijk behouden blijven. Uitgegaan is van compacte bebouwing in een groen erf. De commissie adviseert juist om beide bouw kavels niet aan de zuidzijde te projecteren, omdat daar dan de vrijkomende open ruimte weer volgebouwd zou worden.</p>
33	Inspreker 28		<p>Bezwaar bestaat tegen het wijzigen van de agrarische bestemming van het perceel E 70 in een woonbestemming, om de volgende redenen:</p> <p>a. De wijziging is strijdig met het huidige beleid, zoals beschreven in het geldende bestemmingsplan. Er zijn geen bouw mogelijkheden en in het verleden is ons meermaals verzekerd (o.a. door de heer Bernards en wethouder van Verschuier) dat voor een verandering naar een woonbestemming of een andere voor ons nadelige bestemming (bv. camping) niet gevreesd hoefde te worden.</p> <p>b. Het voornemen is strijdig met het actuele beleid. Dit beleid is juist gericht op het in stand houden en verbeteren van de natuurlijke waarden in het gebied en het tegengaan van verstening en verrommeling. Ook ons is gevraagd mee te werken aan een wijziging van de agrarische bestemming van een deel van ons perceel naar natuur. Dit betekent een economische waardedaling en beperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceel. Wij zijn voornemens mee te werken. Wij vinden het wel schrijnend dat dan op een aangrenzend perceel de agrarische bestemming wordt opgewaardeerd naar</p>	<p>a. Met verwijzing naar hetgeen hiervoor onder 6d is gesteld is met de eigenaar van het agrarisch bedrijf Zevendalseweg 18 een anterieure overeenkomst gesloten. Bij de onderhandelingen zijn de in de vastgestelde structuurvisie neergelegde visie en uitgangspunten leidend geweest. In de overeenkomst is ook de opname van een woningbouwmogelijkheid op het eigendomsperceel E nr. 70 aan de Christoffelweg geregeld. De betrokken agrariër heeft de wens daartoe ingebracht en vervolgens is aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap gevraagd of en, zo ja, onder welke voorwaarden de bouw van een extra woning ter plaatse mogelijk zou kunnen zijn. Deze commissie heeft hierover schriftelijk advies uitgebracht en dit advies is ook als bijlage aan de overeenkomst gehecht. Overeenkomstig dit advies zijn in de overeenkomst ook afspraken gemaakt over de inrichting en bestemming van het perceel. Een en ander impliceert dat op deze kavel een woning van 600 m³ zou kunnen worden gebouwd, te positioneren op het noordelijk perceelsgedeelte. Aan de voorzijde en rond de nieuw op te richten bebouwing zou het perceel een bosachtig karakter moeten krijgen in aansluiting op het aangrenzende bos. Dit zal de woning vanaf de Christoffelweg en dus ook vanaf het perceel Christoffelweg 6 op termijn aan het oog onttrekken. Het is juist dat de bouw van een woning op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk is. Tot voor kort was er ook nooit aanleiding te veronderstellen dat een wijziging van de bestemming naar wonen aan de orde zou kunnen zijn, maar als gevolg van bovenstaande ontwikkeling is de mogelijkheid daartoe toch onderzocht.</p> <p>b. In de Structuurvisie en de daaraan vooraf gaande Gebiedsvisie is uitgebreid ingegaan op de aanwezige landschaps- en natuurwaarden in dit gebied. Juist ter versterking van deze kwaliteiten is een visie neergelegd, waarbij de bestaande groene structuren zouden worden versterkt door extra percelen in te richten als natuur en toe te voegen aan die structuur. Daardoor zou een meer samenhangend en groter aaneengesloten gebied ontstaan. De bekostiging van deze maatregelen zou op grond van de structuurvisie gebeuren door met initiatiefnemers van bepaalde, na een planologische afweging acceptabele ontwikkelingen, afspraken te maken over een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering in het gebied. De met deze ontwikkelingen gepaard gaande verstening is dus alleen aanvaardbaar indien tevens wordt bijgedragen aan de verbetering van de kwaliteit. Om redenen zoals hiervoor onder 6d aangegeven rechtvaardigen de door de eigenaar van het agrarisch bedrijf te nemen kwaliteitsverbeterende maatregelen de bouw van 3 woningen. Omdat daarnaast ook de commissie Ruimtelijke Kwaliteit de realisering van deze woningen met inachtneming van de gestelde randvoorwaarden aanvaardbaar acht, zijn hieromtrent afspraken gemaakt. Naar onze mening wordt voldaan</p>

			<p>een woonbestemming. Dit leidt tot een vermindering van de natuurwaarden en waardevermeerdering. Wij voelen ons ook hierbij misleid, omdat wij daarover vooraf in de gesprekken nooit zijn geïnformeerd. Bovendien waren bij ons nieuwe woonbestemmingen altijd onbespreekbaar. Wij leveren ook in ten gunste van de natuur.</p> <p>c. Het voorgenomen besluit is schadelijk voor de natuur ter plekke en in de bredere omgeving. Het agrarisch perceel vormt de enige nog open verbinding met de bospercelen ten noordwesten van de Christoffelweg. Het bewuste agrarische perceel is een verbindings- en uitwijkroute voor diverse dieren, alsmede een fourageperceel. Door de bouwactiviteiten, bouwwerken en bewoning met de bijkomende geluiden en verlichting wordt het perceel en ook de directe omgeving minder aantrekkelijk voor de daar voorkomende dieren.</p> <p>d. Het voorgenomen besluit schaadt het algemeen belang. Het natuurgebied de Mookerheide en het gebied de Bisselt zijn waardevolle natuurgebieden, die beheerd en beschermd moeten worden. Er zijn diverse plannen om de natuurwaarden van beide gebieden op een hoger plan te brengen. Dit dient een algemeen belang. De bouwactiviteiten op dit perceel doen deze inspanningen weer (deels) teniet. De natuurbeleving voor omwonenden en passanten wordt minder.</p> <p>e. De Christoffelweg en de aanwezige leidingen etc. zijn niet berekend op een extra woning en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen en extra benodigde capaciteit. Gevreesd wordt dat dit alleen m.b.v. forse investeringen en werkzaamheden kan worden hersteld.</p> <p>f. Wij ondervinden als gevolg van de onjuiste voorlichting en ongelijke behandeling en door de uitvoering van deze plannen persoonlijk economische schade en daardoor waardevermindering. Ons woon- en leefgenot wordt hierdoor op alle mogelijke manieren aangetast.</p> <p>g. Wij zijn geen voorstander van woningbouw in de Bisselt, maar kunnen ons voorstellen dat het toekennen van een bestemmingswijziging in de onderhandelingen met de eigenaar van een bepaald perceel een belangrijk ruilmiddel kan zijn. Wij vinden echter dat deze bestemmingswijziging dan op of dichtbij de plek moet worden toegekend waar andere bebouwing wordt opgeheven. Daarnaast bij voorkeur aan een reeds geasfalteerde weg in de toch al wat dichter bebouwde gebieden in de Bisselt, uiteraard rekening houdend met de aanwezige natuurwaarden.</p>	<p>aan de voorwaarden uit de structuurvisie. Op de locatie aan de Christoffelweg is weliswaar sprake van toename van verstening, maar het geheel van kwaliteitsverbeterende maatregelen door dezelfde eigenaar in het hele plangebied de Bisselt weegt daar zeker tegen op. Het is niet gebruikelijk en ook onjuist om lopende de onderhandelingen met een bepaalde eigenaar derden te informeren over de besprekpunten. Wanneer echter een overeenkomst is gesloten moet dit worden gepubliceerd en moet een zakelijke beschrijving van de inhoud daarvan ter inzage worden gelegd. Dit is ook gebeurd. Nieuwe woonbestemmingen op het perceel van betrokkene zelf zijn inderdaad niet mogelijk, vanwege het algemene terughoudende beleid op dat punt en het ontbreken van bijzondere motieven om toch medewerking daaraan te verlenen, nog afgezien van de vraag of voldaan zou kunnen worden aan de randvoorwaarden uit de structuurvisie (kwaliteitsverbetering).</p> <p>c. Het betreffende perceel is tot nu toe bedrijfsmatig agrarisch in gebruik (veelal maïsteelt, met bemesting etc.) en ook zo bestemd. Het was dus in eerste instantie duidelijk niet bedoeld om wild te laten fourageren. Het perceel zelf was in de visie niet aangeduid als perceel, toe te voegen aan de nieuwe groene structuur (EHS). Omdat het echter wel grenst aan andere percelen, waarvoor dat wel geldt, en deel uit maakt van de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) zijn ook afspraken gemaakt over de inrichting van een groot deel van dit perceel als bos, voor rekening van de eigenaar. Op die manier krijgt dus ruim 2500 m² extra binnen het plangebied een meer natuurlijke inrichting en bestemming, waardoor het leefgebied van verschillende diersoorten wordt versterkt. Op grond van de overeenkomst dient de eigenaar binnen een maand na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een inrichtingsschets met beplantingsplan ter goedkeuring aan het college voor te leggen. Daarbij zullen wij uiteraard ook aandacht besteden aan zo min mogelijk belemmerde migratie- en schuilmogelijkheden.</p> <p>d. Deze ontwikkeling past uitstekend binnen de “EHS-saldobenadering”, zoals die is opgenomen binnen het provinciale beleid (POL) rond de EHS. Hierop kan een beroep worden gedaan bij, kort gezegd, een combinatie van plannen, projecten of handelingen die binnen één ruimtelijke visie worden gepresenteerd en waarbij een kwaliteitsslag gemaakt kan worden en het areaal EHS wordt vergroot ter compensatie van die projecten of handelingen. De uiteindelijke uitkomst van deze combinatie van plannen e.d. leidt tot een versterking van de natuurwaarden. Dit komt dus het algemeen belang ten goede en vergroot de natuurbeleving.</p> <p>e. De Christoffelweg is volgens de wegenlegger een normale openbare weg. Er zijn al enkele woningen aanwezig en het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van één extra woning is dermate marginaal, dat dit o.i. niet leidt tot onoverkomelijke problemen. De benodigde nutsvoorzieningen zijn ook aanwezig.</p> <p>f. Indien betrokkene van mening is dat hij door deze ontwikkeling schade lijdt, kan hij met inachtneming van de wettelijke regeling hieromtrent t.z.t. , indien het plan in deze vorm onherroepelijk wordt, eventueel een verzoek om planschade indienen. Of er recht op planschade bestaat is op dit moment echter niet te zeggen. De eigenaar is er zich terdege van bewust dat op grond van de anterieure overeenkomst eventueel toegekende planschade voor rekening van de eigenaar komt.</p> <p>g. Wij zijn blij dat onderkend wordt dat in het kader van lopende onderhandeling ook de mogelijkheden van woningbouw, zij het terughoudend, worden besproken. Wanneer dit ruimtelijk aanvaardbaar is, per saldo leidt tot kwaliteitsverbetering en via een zgn. anterieure overeenkomst is vastgelegd, is medewerking mogelijk. Aldus wordt ook voldaan aan de uitgangspunten van de structuurvisie. Er is op deze locatie bewust en onderbouwd gekozen voor het oprichten van een extra woning, ook omdat de mogelijkheden daarvoor op het huisperceel aan de Zevendalseweg i.v.m. de daar beoogde openheid onvoldoende waren.</p>
--	--	--	--	--

