

Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve voorgestelde wijzigingen t.a.v. ontwerp bestemmingsplan De Bisselt

	Naam	Adres	Postcode/ woonplaats	Samenvatting reactie	Beoordeling Gemeente
1	Natuur- en milieugroep Animo	p/a Lindeboom 26	6585 BR Mook	<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. De bestemming is duidelijk voor de bewoner en er is geen sprake van onduidelijkheid of een handhavingsprobleem (de oproepen van de Minister van VROM uit 2003 en 2004 hadden betrekking op de problematiek van illegaal bewoonde recreatiewoningen, waarvan hier geen sprake is);</p>	<p>a. 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° 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 is afgestemd op de eisen die indertijd aan recreatiewoningen werden gesteld, aldus toen 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 de huidige tijdgeest en 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 reclamant ook aangeeft, 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 zoals gezegd gewoon bewoond mogen worden. Van een handhavingsprobleem, zoals door de Minister bedoeld, is hier dus inderdaad geen sprake. Problemen t.a.v. de handhaving van de bestemmingsplanvoorschriften doen zich echter wel voor, omdat in deze tijd niet uit te leggen valt dat permanent te bewonen woningen, waarin ook gezinnen wonen, slechts 200 m³ groot mogen zijn en géén bijgebouwen mogen worden geplaatst. Dit leidt geregeld tot het zonder vergunning uitbreiden en/of oprichten van bebouwing en tot spanningen tussen medewerkers van de gemeente en eigenaren. In het verlengde van bovengenoemd rijksbeleid is het daarom wel gewenst om ook de eigenaren van deze woningen meer duidelijkheid te geven ten aanzien van hun op het eerste gezicht wat merkwaardige bestemming. De herziening van het bestemmingsplan leent zich hiervoor.</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 (mogen) zijn om een goed woon- en leefklimaat te garanderen, worden met het oog hierop overeenkomstig de Provinciale Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling uitbreidingen toegestaan, maar deze uitbreidingen zouden 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 het bieden van meer duidelijkheid aan de betrokken eigenaren, 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 door het college van B & W opdracht verstrekt tot het opstellen van een gebiedsvisie. Deze door BTL opgestelde visie ging uit van het versterken van de bestaande groene structuur (EHS) in het gebied, waarbij de versnipperde ligging van de huidige EHS zou worden verbeterd en een grotere en meer samenhangende structuur zou ontstaan. In ruil daarvoor zou dan de EHS-aanduiding van de bebouwde (delen van) percelen kunnen worden verwijderd. Deze visie is meermaals met de Provincie besproken, waarbij ook meer concreet is afgestemd welke natuurdoeltypen uiteindelijk bij voorkeur gerealiseerd zouden moeten</p>

b. Op dit moment is overeenstemming bereikt over de bestemmingswijziging van 14 vakantiehuisjes met een gemiddeld bebouwd oppervlak van 50 m² naar een woonbestemming, met een bouwvlak van ongeveer 300 m². 4 andere krijgen eventueel die mogelijkheid eveneens. Dit impliceert een uitbreiding qua bouwvlak van 4500 m², goed voor een hele woonwijk.

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 meer natuurlijke inrichting van de gronden in de beoogde nieuwe EHS, 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. In een aantal gevallen mogen illegaal gebouwde carports e.d. blijven staan buiten de nieuw bestemde bouwvlakken. Dit is m.n. storend wanneer deze niet aan de straatzijde liggen.

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 was opgepakt en werd uitgewerkt. De provinciale ondersteuning voor de ingeslagen koers, zoals verwoord in de Gebiedsvisie wordt daarin nogmaals bevestigd. De provinciale instemming blijkt ook uit het feit dat de Provincie geen aanleiding ziet om een zienswijze t.a.v. het ontwerp in te dienen (zie zienswijze onder nr. 12). De Provincie heeft daarnaast recent bij brief van 15 juli 2011 (bijlage 1) ook laten weten er van overtuigd te zijn dat met het door de gemeente gedane voorstel t.a.v. herbegrenzing van de EHS (gebaseerd op de eerdere gebieds- en structuurvisie) de ecologische waarde van de EHS zal toenemen door een sterk verbeterde samenhang van de EHS, het slopen van bebouwing, het verwijderen van buitenopslag of het beëindigen van strijdig gebruik. De Provincie onderschrijft dat met dit voorstel de EHS zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht zal toenemen en zegt toe de EHS conform voorstel aan te zullen passen. 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.

Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond

b. In het gebied liggen op dit moment 22 percelen met een recreatieve woonbestemming. Daarvan liggen er 11 binnen de EHS en 11 daarbuiten.

Inmiddels is met alle betrokken eigenaren van de recreatief bestemde woningen, vaak meermaals, gesproken. Ditzelfde geldt voor eigenaren van de percelen, die volgens de visie aan de nieuwe groene structuur zouden moeten worden toegevoegd of die aanvullend ook een bijdrage daaraan zouden willen geven. De gesprekken met eigenaren van bebouwde percelen hadden tot doel te komen tot een overeenkomst waarin dus 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.

Daarnaast is ook steeds uitgangspunt geweest om aanvullende afspraken te maken voor de kwaliteitsverbetering op het eigen perceel, die kan bestaan uit sloop van bebouwing en beëindiging van bestaand illegaal gebruik (voorkomt handhaving en vermindert de administratieve lasten), aanbrengen van beplanting etc. Bij de gesprekken met eigenaren, aan wie is/wordt gevraagd mee te werken aan de versterking van de groene structuur op hun eigendomsperceel betreffen de afspraken uiteraard met name de aard van de inrichting en het beheer en de financiële bijdrage waarop zij in geval van medewerking mogen rekenen. In beide situaties is daarnaast van de zijde van het college aangegeven welke bestemmingen en, waar nodig, bouwmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen.

Voor 18 van deze 22 woningen is inmiddels de overeenkomst getekend. Omdat 2 eigenaren er mee akkoord zijn gegaan om ieder één woonbestemming in te leveren en twee andere woningen uitdrukkelijk recreatief gebruikt blijven worden (waarbij het recht tot permanente bewoning wordt ingeleverd, eveneens geregeld middels een overeenkomst), resulteert dit tot nu toe inderdaad in 14 (i.p.v. 18) nieuwe woonbestemmingen. Overeenkomstig de uitgangspunten 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. Dit kan echter gedurende de planperiode echter evt. altijd nog. Dit standpunt heeft te maken met de gevorderde leeftijd van de bewoners of de verhuurde staat van de woning. Deze percelen behouden dus (vooralsnog) 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 zoals gezegd dus géén woonbestemming noch uitbreiding worden toegekend en de mogelijkheid tot permanente bewoning vervalft.

Het aantal woningen dat qua bestemming wordt omgezet is dus duidelijk lager dan het aantal bestaande, als zodanig bestemde woningen. De maatvoering van deze woningen is afgestemd op wat de gemeenteraad in de vastgestelde structuurvisie heeft bepaald en op wat vervolgens op basis daarvan is 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. Overigens hoeft men niet maximaal uit te breiden en verschillende eigenaren hebben ook aangegeven dit niet te doen.

				<p>Reclamant gaat uit van een gemiddeld bebouwd oppervlak van deze woningen van 50 m². Het geldende bestemmingsplan biedt echter de mogelijkheid hier een woning van maximaal 60 m² op te richten en hiervan zou dus in elk geval moeten worden uitgegaan. De meeste recreatief bestemde woningen hebben in het geldende plan verder een bouwvlak van ongeveer 15 x 15 meter, waarbinnen deze woning van max. 60 m² mag worden gebouwd. In het nieuwe plan zijn de vlakken waarbinnen de woning en bijgebouwen mogen worden opgericht overwegend niet veel groter geworden. De door reclamant gemaakte vergelijking tussen het feitelijk gemiddeld aanwezig bebouwd oppervlak en het bouwvlak waarbinnen de woning en bijgebouwen in het nieuwe plan mogen worden opgericht, is dus onzuiver. Dit laatste bouwvlak zou vergeleken moeten worden met de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bouwvlak (van gemiddeld 15x15) en dan is het verschil aanmerkelijk minder groot. En nogmaals, het bouwvlak mag niet volledig bebouwd worden, maar geeft het gebied aan waarbinnen woning en bijgebouwen, met inachtneming van de maatvoeringseisen uit het bestemmingsplan, mogen worden opgericht. Per perceel is aldus 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 woondoeleinden", 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. Slechts een ondergeschikt deel hiervan heeft, net als nu, een woon- of tuinbestemming, dus het is 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 bouwmogelijkheden van de bestemming "Tuin".</p> <p>Dat het gaat om onvoldoende compensatie, omdat de percelen er nu al mooi bij liggen en bovendien deels 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 werkelijk bebouwde delen met de bestemming "Wonen" en "Tuin" uit de EHS verwijderd worden. Bedacht moet nl. worden dat zeker 5 van de bedoelde 7 ha. (nl. de onbebouwde delen) in het bestemmingsplan wél gewoon een natuurbestemming blijft behouden (zie hiervoor), ongeacht de evt. EHS-aanduiding. Inmiddels is duidelijk dat voor 13,5 ha van de beoogde 17 ha. extra natuur een overeenkomst is getekend. Daarnaast is aanvullend nog voor ruim 3,3 ha. een overeenkomst gesloten voor natuurontwikkeling/-beheer en een daarop afgestemde bestemming op percelen buiten de oorspronkelijk beoogde versterkte groene structuur.</p> <p>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 is/wordt afgesproken van minimaal "agrarisch gebied met landschappelijke- en natuurwaarden" (2 percelen) of (overwegend) "natuur", zoals de provincie ook verlangt. Bij dit soort compenserende maatregelen moet het feitelijk gaan om zogeheten functieverandering van agrarisch naar natuur, met de bijbehorende afwaardering van de vermogenswaarde van de grond.</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 groene structuur. Een reeds bestaande natuur- of bosbestemming is dan meegenomen, met dien verstande dat nu ook via de overeenkomst het toekomstig beheer is verzekerd. 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 en behouden, of verkrijgen. De bestaande en nieuw toe te voegen EHS-percelen vormen dus niet de enige "groene"percelen.</p> <p>Bij een woon- en tuinbestemming geldt inderdaad dat er ook mogelijkheden zijn tot vergunningvrij bouwen. Dit betreft echter landelijke regelgeving die voor iedereen gelijk is. Het is niet mogelijk dit via het bestemmingsplan tegen te gaan, zo dit al wenselijk zou zijn. Soms zijn inderdaad ook afspraken gemaakt over de legalisering van zonder vergunning opgerichte bebouwing. Het betreft dan bouwwerken die zowel bouwkundig als esthetisch aanvaardbaar zijn. Indien deze bouwwerken zich bevinden buiten het op te nemen bouwvlak voor dat perceel, zijn ze daar vervolgens via een koppelteken aan toegevoegd. Het voordeel hiervan is dat deze bebouwing toch al aanwezig is, qua afmetingen en uitstraling voldoet en bovendien in mindering moet worden gebracht op de voor dat perceel toegestane bebouwing. M.a.w. elders op het perceel is dan minder bebouwing mogelijk. Overigens moet voor deze bebouwing t.z.t. nog wel een (omgevings)vergunning worden gevraagd.</p>
--	--	--	--	---

			<p>c. Erkend wordt dat de verbetering en versterking van de EHS waardevol is. Een aanzienlijk deel van de geplande nieuwe EHS is echter niet verworven en dit zal wellicht ook nooit gebeuren. Er is dus nog een ontbrekende schakel in de groene keten, terwijl de rode ontwikkelingen direct van start mogen gaan.</p> <p>d. Voor de burger is niet te controleren of in de overeenkomsten vergoedingen worden berekend voor het afbreken van illegale bouwsels.</p> <p>e. Ook de afspraken m.b.t. het agrarisch bedrijf Zevendalseweg 18 kunnen niet worden nagerekend, noch kan worden gecontroleerd of de afspraken inderdaad aan het gebied ten goede komen. Er mogen 3 nieuwe woningen worden gerealiseerd in ruil voor een aantal andere maatregelen. Een van deze woningen wordt niet op het bedrijfsperceel gebouwd, maar ongeveer een kilometer verderop op een ander eigendomsperceel van de boer, dat niet aansluit op de bebouwde kom.</p>	<p><i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>c. Wij zijn blij dat erkend wordt dat de gemaakte afspraken over de versterking van de EHS waardevol zijn. Daarbij is het niet van belang of deze percelen nu vanuit de overheid en/of natuurbeschermingsorganisaties zijn verworven. Integendeel, ook in de bestaande EHS liggen heel veel niet verworven percelen. Het verschil met de nu nieuw toe te voegen percelen is dat hier nu in elk geval afspraken zijn gemaakt over de inrichting, het toekomstig beheer en de bestemming. Daarmee is natuur(ontwikkeling) ook voor de toekomst verzekerd. Met de inrichting van deze percelen kan net als met de rode ontwikkelingen begonnen worden na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Het is dus zaak dat e.e.a. zo min mogelijk onnodige vertraging oploopt. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>d. 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. Financiële vergoedingen als compensatie voor de sloopkosten van illegaal aanwezige bebouwing zijn nergens in de overeenkomsten opgenomen. Wanneer echter in de overeenkomsten 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 vermindering van de (administratieve) handhavingskosten. In verband daarmee is nergens de te betalen bijdrage kwaliteitsverbetering lager geworden. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>e. 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 € 300.000,-, dat ten goede zou komen aan het te vormen fonds. Dit bedrag zal echter niet in het fonds terechtkomen, 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. Deze kosten zijn aanzienlijk. Het gaat o.a. om een gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging en daarmee samenhangende intrekking van de milieuvergunning en verkleining van het agrarisch bouwperceel en de inbreng van gronden voor natuurontwikkeling (functieverandering/bestemmingswijziging met afwaardering van de vermogenswaarde van de grond). 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 na lange onderhandelingen 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. 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 blijvende 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 schaden (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 (voor)ontwerp bestemmingsplan vertaald en op die manier door iedereen te bekijken en te beoordelen. Inderdaad is één bouwperceel opgenomen nabij de Christoffelweg, juist ook met het oog op de kwaliteiten van het open gebied rond het huisperceel en de zorgvuldige landschappelijke inpassing aldaar. Het gebied de</p>
--	--	--	--	---

				<p>Één component is niet solide/duurzaam, 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>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. De omvorming van recreatiewoningen naar reguliere woningen in dit gebied dient geen algemeen belang. Het leidt tot een enorme extra versterking en extra druk op het gebied. Omzetting is ook niet nodig om de versterking van de EHS ter plaatse te financieren, omdat in alle berekeningen in de onderliggende structuurvisie nooit de mogelijkheid van subsidies voor natuurontwikkeling zijn meegeteld, terwijl die er wel zijn.</p>	<p>Bisselt wordt in zijn geheel aangemerkt als buitengebied en er is dus nergens sprake van aansluiting op de bebouwde kom in planologische zin. Rekening houdend met de afspraken met de eigenaren van de recreatief bestemde woningen (2 woningen minder dan in de bestaande situatie) is er dus per saldo sprake van één extra woning in het hele plangebied.</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 daarnaast niet over andere agrarische grond in dit plangebied.</p> <p>Overigens hebben wij in de overeenkomst daarnaast ook kunnen afspreken dat de pachter, na een verzoek van de gemeente, meewerkt aan beëindiging van de pacht en in dat geval afziet van een schadeloosstelling daarvoor, waarop hij wettelijk recht zou hebben. Deze afspraak is gemaakt om de onderhandelingen met de verpachter, die de schadeloosstelling bij gedwongen beëindiging zou moeten betalen, te vereenvoudigen. Tot op heden helaas nog zonder resultaat. Zolang deze pachter de gronden gebruikt is derhalve verzekerd dat dit op een verantwoorde manier gebeurt en dat, als we tot overeenstemming komen met de eigenaar, ook niet nog eens een schadeloosstelling moet worden betaald aan de pachter. Voor een evt. volgende pachter geldt dit uiteraard niet, zodat wij het niet verstandig vinden om nu gebruik te maken van ons recht om de pacht te laten beëindigen.</p> <p><i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>f. Dit aspect maakt geen onderdeel uit van dit ontwerp. 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. Deze parkeerplaats zou bedoeld moeten zijn om de parkeeroverlast elders in de Bisselt te verminderen. 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><i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>g. De extra versterking 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, over het gehele plangebied bezien, sprake is van een aanzienlijke kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van landschap en natuur. Met de versterking van de groene structuur (EHS) is een algemeen belang gediend, evenals met de maatregelen die tot doel hebben de woningen qua wooncomfort te kunnen laten voldoen aan de redelijkerwijs te stellen eisen van deze tijd.</p> <p>Los van het feit dat de onder dit ontwerpplan liggende structuurvisie reeds is vastgesteld en nu niet aan de orde is, zijn er volgens mededeling van de provinciaal ecooloog bij herbegrenzing van de EHS geen subsidiemogelijkheden voor nieuw in te richten percelen. Deze inrichting hoort nl. bij de te maken afspraken over de herbegrenzing en is dus in feite onderdeel van de vereiste tegenprestatie.</p> <p><i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p>
2	<p>B. Bakker</p> <p>(ZIENSWIJZE 1)</p> <p>Reclamant heeft samen met anderen ook nog een andere zienswijze ingediend over dit onderwerp (zie onder nr. 5), alsmede een zienswijze t.a.v. een ander onderwerp (zie onder nr. 3)</p>	Lodewijkstraat 10	6585 KM Mook	<p>a. Reclamant is niet overtuigd door de reactie van het college op de eerder ingediende inspraakreactie en dient daarom deze zienswijze in. Bezwaar bestaat tegen de opname van een woonbestemming op het aangrenzende agrarisch perceel aan de Christoffelweg, zowel vanuit het private belang als vanuit het publieke belang.</p> <p>De bouw van een woning met bijbehorende bouwwerken (hekwerken en bijgebouwen) zal in ernstige mate het nu vrije uitzicht aan de zuidzijde gaan belemmeren en maakt een enorme inbreuk op ons woon- en leefgenot. De eigen woning is in 2008 aangekocht, met name vanwege de unieke locatie. Vanuit de woonkamer en tuin ziet betrokkene geregeld grofwild, o.a. reeën, dassen en zwijnen, in noordelijke richting trekken en vice versa. Dit komt ook doordat elders langs de Christoffelweg</p>	<p>a. Met de eigenaar van het agrarisch bedrijf Zevendalseweg 18 is een anterieure overeenkomst gesloten. In de overeenkomst is uitdrukkelijk gesteld dat beide partijen met de ondertekening van de overeenkomst een totaaloplossing beogen. 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 perceel E nr. 70 aan de Christoffelweg, eigendom van de betrokken agrariër, 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. Aan reclamant is op 20 december 2010 op zijn verzoek een afschrift van dit advies verstrekt. 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 een 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</p>

			<p>verschillende afgerasterde percelen liggen. Ook wordt het perceel door wild gebruikt om te fourageren. De bouw van een woning op het perceel zorgt er voor dat deze functie volledig teniet wordt gedaan.</p> <p>b. Er is kennelijk geen planschadeanalyse uitgevoerd, noch door de gemeente, noch door de betrokken eigenaar. Het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit, dat reclamant heeft ontvangen, voorziet daar ook niet in. Reclamant voorziet ernstige planschade voor zijn eigendommen.</p> <p>c. Vanuit het publieke belang bestaat bezwaar tegen de gehanteerde methodiek. Een bestemmingsplan is in de regel vooral gestoeld op stedenbouwkundige uitgangspunten en kan niet een optelsom zijn van onderhandelingsresultaten met individuele eigenaren. Een stedenbouwkundige visie dient dominant te zijn in het afwegingsproces en op basis daarvan kunnen objectieve afwegingen plaatsvinden. De door de gemeente gehanteerde methodiek herbergt het gevaar dat degene die goed kan onderhandelen een betere bestemming krijgt dan wie dat niet kan en dat geeft rechtsongelijkheid.</p> <p>d. In de Structuurvisie is uitgebreid aandacht</p>	<p>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. Daardoor wordt het uitzicht al enigszins beperkt. 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. De op te richten bebouwing moet volgens de overeenkomst en het bijbehorende advies ingetogen en kleinschalig zijn, ondergeschikt aan het boslandschap. Hierdoor zal o.i. geen sprake zijn van een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat.</p> <p>Het betreffende perceel wordt al zeker sinds 1955 door de fam. Cox bedrijfsmatig agrarisch gebruikt. Het is ook als zodanig bestemd op dit moment. Op gezette tijden is het jaarlijks bewerkt in het kader van de agrarische productie, o.a. ten behoeve van de teelt van maïs, waardoor het uitzicht ook wordt belemmerd. Wellicht dat zich op het perceel af en toe wild bevindt, maar dit is bij een niet afgerasterd perceel nauwelijks te voorkomen. Overigens zijn aangrenzende percelen wel deels afgerasterd/omheind. Op dit moment herbergt het perceel dan ook niet of nauwelijks natuurwaarden, zo blijkt ook uit het uitgevoerde onderzoek. Genoemd worden ook wilde zwijnen. Hoewel wilde zwijnen zich daardoor niet zullen laten leiden, wordt o.a. de Bisselt aangemerkt als zgn. nulstandgebied. Dit betekent dat de grondgebruikers alle wettelijk toegestane middelen mogen inzetten om de wilde zwijnen te doden, al is er geen plicht. In de nieuwe bestemmingsplansituatie worden de mogelijkheden tot ontwikkeling en versterking van de natuurwaarden echter aanzienlijk vergroot. Want buiten het relatief geringe bouwvlak van de woning met tuin wordt de rest van het perceel ingericht als bos en bestemd tot "natuur". Het wild zal op die delen niet meer worden gestoord door jaarlijks meermaals terugkerende bedrijfsmatige werkzaamheden en zich vrij kunnen bewegen.</p> <p>Op grond van de bestemmingsregels mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de woonbestemming maximaal 2 meter zijn en maximaal 1 meter voor zover gelegen voor (het verlengde van) de voorgevel. Binnen de natuurbestemming mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waaronder afscheidingen) eveneens maximaal 1 meter zijn, een hoogte waar wild gemakkelijk overheen komt, zo leert de ervaring. Bovendien is overeengekomen dat de betreffende eigenaar binnen een maand na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een inrichtingsschets met beplantingsplan ter goedkeuring aan het college van B&W voorlegt. Het ligt voor de hand dat daarbij in het verlengde van het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit getoetst zal worden op het gebruik van natuurlijke materialen voor de evt. afrastering en op de passeermogelijkheden voor (klein)wild.</p> <p><i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>b. In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat eventueel geclaimde én toegekende planschade als gevolg van deze ontwikkeling voor rekening van de initiatiefnemer komt. Omtrent de planschade die de betrokken agrariër eventueel zelf lijdt, zijn in de overeenkomst eveneens afspraken gemaakt, dus deze is anderszins verzekerd. Ons is bekend dat de initiatiefnemer voor ondertekening zelf wel het eventuele risico op planschade heeft afgewogen. Omdat de economische uitvoerbaarheid van het plan aldus in voldoende mate is verzekerd, is geen planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit is ook nooit bedoeld om het risico op planschade in te schatten. 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.</p> <p><i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>c. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap is vooraf 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 was leidend in de onderhandelingen met de betrokken eigenaar. In het advies zijn de ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden opgenomen voor het realiseren van de woning. Aan reclamant is op 20 december 2010 op zijn verzoek een afschrift van dit advies verstrekt. Het is ook als bijlage aan de met de betrokken eigenaar gesloten anterieure overeenkomst gehecht. Overeenkomstig dit advies zijn in de overeenkomst afspraken gemaakt over de bestemmingen van dit perceel en de daarbij behorende regels. De onderhandelingen hebben dan ook niet geleid tot aanpassingen t.o.v. het uitgebrachte advies over de ruimtelijke randvoorwaarden. Deze hebben aan de overeenkomst ten grondslag gelegen en zijn vervolgens conform afspraak ook vertaald in dit ontwerpplan. Bovendien betreft het hier een situatie die niet vergelijkbaar is met enige andere situatie in dit bestemmingsplan, dus vergelijkingen qua onderhandelingsresultaten met andere gevallen zijn niet te trekken.</p> <p><i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>d. 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</p>
--	--	--	---	---

			<p>besteed aan de waarden van dit gebied. Om die reden is ook opgenomen dat slechts in uitzonderingsgevallen, als voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden, medewerking wordt verleend aan de bouw van een nieuwe woning. Niet duidelijk is waarom hier sprake is van een bijzonder geval en of wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Er is geen sprake van kwaliteitswinst, maar eerder van toename van verstening.</p> <p>e. Deze verstening ligt voor reclamant zeer gevoelig, omdat hij in 2010 na overleg vrijwillig meer dan 100 m² (legale) bebouwing heeft 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>f. 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.</p>	<p>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 moeten 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 1 sub e aangegeven wegen de door de eigenaar van het agrarisch bedrijf te nemen kwaliteitsverbeterende maatregelen op tegen 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 samenhangende afspraken gemaakt. 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>Naar onze mening wordt voldaan aan de voorwaarden uit de structuurvisie. Op de locatie aan de Christoffelweg is weliswaar ook sprake van toename van verstening, maar het geheel van kwaliteitsverbeterende maatregelen door dezelfde eigenaar op hetzelfde perceel en voorts op diverse locaties elders binnen het plangebied de Bisselt weegt daar zeker tegen op. In het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit is ook nadrukkelijk ingegaan op de randvoorwaarden uit de structuurvisie. 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, om aldus een goede inpassing mogelijk te maken. Op die manier krijgt dus ruim 2500 m² extra binnen het plangebied t.o.v. de vigerende situatie een meer natuurlijke inrichting en bestemming. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>e. 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. Dit laatste wil overigens niet zeggen dat het dan per definitie om legale bouwwerken gaat. De toegestane oppervlakte voor bijgebouwen werd zeer ruim overschreden. Deze zijn alle gesloopt, maar hiervoor mag een duidelijk kleiner oppervlak bijgebouwen teruggekomen, met een betere kwaliteit en uitstraling. En altijd nog meer dan standaard op grond van het bestemmingsplan zou mogen worden gebouwd (max. 80 m²). Op die manier is maatwerk geleverd, hetgeen per saldo tot kwaliteitsverbetering leidt. Het gaat hier in feite om een situatie die vooruit heeft gelopen op en vergelijkbaar is met de nu in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen beloningsregeling bij vrijwillige sloop van bijgebouwen. Afhankelijk van het aantal m²'s vrijwillig gesloopte bijgebouwen mag bovenop de toegestane 80 m² een bepaald percentage extra worden gebouwd, met een absoluut maximum. Hierdoor wordt ruimtelijke kwaliteitswinst bereikt.</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 gezien 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 cq. kan wijzigen, 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. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>f. Het perceel ligt inderdaad in een "milieuzone- grondwaterbeschermingsgebied", zoals overigens ook het perceel van reclamant en het hele plangebied de Bisselt. Reclamant 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</p>
--	--	--	---	--

				<p>Om die reden past een wijziging van de bestemming naar wonen niet in het beleid. Voor dit perceel is onvoldoende getoetst aan beleid en wetgeving om te onderzoeken of er sprake is van goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>bedoeld de bestemming(en) die voor het perceel zijn opgenomen, dus "Wonen" en "Natuur". Het bouwen ten dienste van deze bestemmingen is dus toegestaan. Naar onze mening past de bouw van een woning op dit perceel, zoals hiervoor aangegeven, binnen het bestaande beleid en wetgeving en is ook uit uitgevoerd onderzoek niet gebleken dat hiervoor belemmeringen bestaan. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p>
3	<p>B. Bakker (ZIENSWIJZE 2)</p> <p>Reclamant heeft individueel en samen met anderen ook nog andere zienswijzen ingediend t.a.v. een ander onderwerp (zie onder nrs. 2 en 5)</p>	Lodewijkstraat 10	6585 KM Mook	<p>a. Reclamant heeft op zichzelf waardering voor het feit dat de gemeente via dit nieuwe bestemmingsplan helderheid en eenduidigheid probeert te scheppen t.a.v. met name de (semi)permanent bewoonde recreatiewoningen; Heeft echter bezwaren tegen de gekozen methodiek, waarbij de onderhandelingsresultaten met de individuele eigenaren de inhoud van het bestemmingsplan bepalen. Dit zou meer geobjectiveerd moeten worden in de vorm van een stedenbouwkundige visie die het afwegingskader voor de afzonderlijke percelen zou moeten vormen. Anders bestaat het gevaar dat degenen die goed kunnen onderhandelen een betere bestemming krijgen dan anderen in dezelfde situatie.</p> <p>b. Heeft het volste begrip voor de lastige opgave waarvoor de gemeente is gesteld voor de tot nu toe gedoogde situatie van permanente bewoning van recreatief bestemde woningen. Voor zover de gekozen oplossingsrichting de enig mogelijke weg is om tot een oplossing te komen voor deze ongewenste gedoogconstructie, zou hij graag zien dat de gemeente zich beperkt tot die woningen die nu (semi)permanent bewoond worden en ook kunnen worden. In het bestemmingsplan hebben echter ook woningen die al lange tijd niet bewoond zijn en ook onbewoonbaar zijn toch een reguliere woonbestemming gekregen.</p> <p>c. Met name bestaat bezwaar tegen de woonbestemming die is gegeven aan de naastgelegen samengevoegde percelen Bracamonteweg 24 en Lodewijkstraat 24. Bezwaar bestaat tegen een ontsluiting van dit perceel op de Lodewijkstraat, aangezien dit een stil bospad is met slechts enkele woningen daaraan. Op de beide percelen bevinden zich nu 2 woningen (hutten zou een betere benaming zijn) van resp. 64 en 80 m². Deze verkeren in een slechte staat, zijn</p>	<p>a. Het is prettig te constateren dat waardering bestaat voor de intentie vanuit de gemeente. Het standpunt dat de onderhandelingen met de individuele eigenaren steeds vanuit een blanco situatie, dus zonder enige uitgangspunten vooraf, zouden hebben plaatsgevonden en dus per perceel afhankelijk zouden zijn van de onderhandelingskwaliteiten van de eigenaar, delen wij niet. Integendeel, wij hebben ons bij de onderhandelingen juist steeds laten leiden door de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie en de daarin neergelegde visie en uitgangspunten. Waar het ging om panden met in het geldende bestemmingsplan een bestemming "Recreatieve woondoeleinden Rw" is uitgangspunt geweest dat omzetting naar een reguliere woonbestemming mogelijk zou kunnen zijn. Echter uitsluitend indien tevens sprake zou zijn van een bijdrage kwaliteitsverbetering, die minimaal zou overeenkomen met het daarvoor in de structuurvisie opgenomen bedrag en mits daarover vóóraf in de vorm van een getekende anterieure overeenkomst afspraken zouden zijn gemaakt. In deze overeenkomst werden dan ook meteen afspraken gemaakt over de maximaal toegestane inhoud van de woning binnen de nieuwe woonbestemming (conform het uitgangspunt van de structuurvisie, d.w.z. 400 m³ per woning) en in veel gevallen ook nog over aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen op het eigen perceel (sloop bebouwing, groenaanplant, wijziging naar meer passende bestemming etc.). <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>b. Het is een hardnekkig misverstand dat het bij de in het geldende plan recreatief bestemde woningen gaat om gedoogde (dus illegale) situaties. Dit is echter onjuist. 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. Voor de woningen Bracamonteweg 24 en Lodewijkstraat 24 geldt echter het bestemmingsplan "De Bisselt '85, 2^o partiële herziening", dat is vastgesteld op 26 april 1995. De bestemmingsvoorschriften zijn identiek voor alle woningen met de bestemming "Recreatieve woondoeleinden Rw" in de Bisselt. 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 het eerstgenoemde 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 (60 m²) en inhoud (200 m³) van deze woningen is afgestemd op de eisen die indertijd aan recreatiewoningen werden gesteld, aldus toen ook de Kroon. De in de zienswijze bedoelde woningen Lodewijkstraat 24 en Bracamonteweg 24 mogen op grond van het geldende bestemmingsplan overigens een oppervlakte hebben van resp. max. 82 en 73 m². Deze bestemmingsregeling geldt nu nog steeds. Omdat nu een planherziening aan de orde is, moet worden nagegaan of en, zo ja, in hoeverre de huidige regeling toereikend is. Voor de regeling in het nieuwe bestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende overwegingen verwijzen wij verder naar het gestelde in onze reactie op de zienswijze onder 1 sub a. Het gaat in de nu gekozen oplossingsrichting dus niet uitsluitend om de woningen die nu permanent bewoond worden (het overgrote deel) en ook bewoonbaar zijn (al is dit laatste deels subjectief), maar juist om alle woningen met een recreatieve woonbestemming. De eigenaren mogen deze immers op grond van het geldende bestemmingsplan per direct permanent (laten) bewonen en voor zover nodig bewoonbaar laten maken en evt. uitbreiden, als er nog ruimte is binnen het bestemmingsplan. Vandaar dat de vastgestelde structuurvisie ook alle recreatief bestemde woningen op het oog heeft en niet slechts een deel daarvan. Wij zijn dan ook met alle eigenaren in gesprek gegaan over de in de structuurvisie beschreven oplossingsrichting. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>c. De percelen Bracamonteweg 24 en Lodewijkstraat 24 zijn van één eigenaar. Op elk van deze percelen staat nu een recreatief bestemde woning als hiervoor bedoeld. Ter plaats geldt een bestemming "Recreatieve woondoeleinden Rw" van ieder 15 x 15 meter. De rest van het samen bijna 8000 m² grote perceel heeft een tuinbestemming (dus géén bosbestemming o.i.d.). Beide woningen mogen zelfs iets groter zijn dan de voor de meeste woningen geldende max. oppervlaktemaat van 60 m², nl. resp. 73 en 82 m². Uitgaande van de structuurvisie zouden dus beide woningen eventueel een reguliere woonbestemming kunnen krijgen, als aan de voorwaarden wordt voldaan en een overeenkomst is gesloten. Dat wil dus zeggen 2 bouwvlakken voor woningen van ieder max. 400 m³ met ieder de daarbij behorende bijgebouwen. Omdat een van de woningen ook nu al aan de Lodewijkstraat is gelegen, zou normaal gesproken in die omstandigheden ook een ontsluiting op deze weg plaatsvinden. In de onderhandelingen hebben wij er op in gezet om te proberen één van beide woonbestemmingen te laten vallen. Wij hebben daarover uiteindelijk ook overeenstemming bereikt.</p>

			<p>onbewoonbaar en worden ook al lang niet bewoond. Het gaat hierbij dan dus niet om het legaliseren van een al lang gedoogde situatie, maar om het oprichten van een nieuwe woning midden op het perceel. Bovendien mag deze woning max. 800 m³ groot zijn, hetgeen als vervanging van de twee woningen disproportioneel is.</p> <p>Dit laatste punt ligt voor reclamant zeer gevoelig, omdat hij in 2010 na overleg vrijwillig meer dan 100 m² (legale) bebouwing heeft verwijderd (gesaneerd) ten gunste van de kwaliteit van het gebied.</p> <p>Daarnaast hebben wij verzocht de inhoud van onze woning van slechts 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 waarop een woning van max. 800 m³ is toegestaan. Wij zien dit als meten met 2 maten.</p>	<p>Dit betekent dat de beide bestaande woningen worden gesloopt, evenals een al vele jaren aanwezig, maar illegaal, bijgebouw. De beide daar gelegen bestemmingen "Recreatieve woondoeleinden Rw" van 15 x 15 meter verdwijnen. Tussen beide woningen in, ter plaatse van het aanwezige bijgebouw, is een bouwvlak voor één reguliere woning opgenomen. Deze mag inderdaad max. 800 m³ groot zijn, een optelsom van de beide anders ook afzonderlijk naast elkaar te realiseren woningen van ieder 400 m³. Naast het feit dat het nu slechts om één woning gaat, is een bijkomend voordeel dat ook maar eenmaal de toegestane bijgebouwen mogen worden gerealiseerd. Wel is toch gewoon tweemaal de (financiële) bijdrage kwaliteitsverbetering overeengekomen, zoals opgenomen in de structuurvisie. Op zichzelf bestaat er verder geen bezwaar tegen om, nu maar één woonbestemming wordt opgenomen, de ontsluitingsmogelijkheid op de Lodewijkstraat te laten vervallen. De eigenaar kan zich daarin ook vinden.</p> <p>De bestaande tuinbestemming, die zich nu volledig over beide percelen uitstrekt, wordt beperkt tot een klein deel, grenzend aan de woonbestemming. De rest van het perceel, inclusief de perceelsgedeelten die vrijkomen ter plaatse van de te slopen woningen, krijgt een bestemming "Natuur". Het gaat hierbij om zeker 7000 m² extra natuurbestemming. Feitelijk gaat het hier om een functieverandering van tuin naar natuur, met de bijbehorende afwaardering van de vermogenswaarde van de grond. De eigenaar is hiermee akkoord gegaan en neemt ook de evt. daaruit voortvloeiende planschade voor eigen rekening.</p> <p>Wij zijn van mening dat hiermee per saldo een aanzienlijke kwaliteitsverbetering wordt bereikt. T.a.v. het gestelde m.b.t. de inhoud van de eigen woning wordt verwezen naar onze reactie op de zienswijze onder 2 sub e.</p> <p>Nu één in plaats van 2 woningen mogelijk is, is het ook gewenst dat duidelijkheid wordt gegeven over de ontsluiting van dit perceel naar de openbare weg. Wij achten een ontsluiting naar de Bracamonteweg dan het meest voor de hand liggend en gewenst en stellen voor dat ook bij de vaststelling aan te geven.</p> <p><i>Conclusie: de zienswijze is gegrond ten aanzien van de ontsluiting van de geprojecteerde woning en voor het overige ongegrond. Voorgesteld wordt om het verbod tot ontsluiting van het perceel op de Lodewijkstraat op de verbeelding via een functieaanduiding "(-os)" aan te geven (zie bijlage 2) en dit met verwijzing daarnaar in de regels vast te leggen.</i></p>	
			<p>d. Het bezwaar geldt te meer, omdat een recente handelwijze van de betrokken, hem onbekende eigenaar weinig vertrouwen geeft in de invulling van de woonbestemming op deze percelen in de vorm van een bescheiden, zorgvuldig ingepaste woning. Het ging hierbij om de kap, zonder vooroverleg met de burens, van zo'n 300 bomen, mogelijk van weinig waarde maar zeer karakteristiek voor dit gebied.</p>	<p>d. Binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan mag de betrokken eigenaar t.z.t. een woning realiseren, wanneer het bestemmingsplan aldus van kracht wordt. Hoe deze woning er uit komt te zien, zal afhankelijk zijn van de t.z.t. nog in te dienen en te beoordelen aanvraag omgevingsvergunning. Zoals iedere aanvraag zal de welstandscommissie dan beoordelen of deze voldoet aan redelijke eisen van welstand, zowel op zichzelf als ten opzichte van de omgeving.</p> <p>Wat de kap van de bomen aangaat, de betrokken eigenaar heeft vooraf wel degelijk met de gemeente overleg gepleegd over zijn voornemen. De voorgenomen velling is indertijd aan de gemeente gemeld en door ons, na een bezoek ter plaatse door onze daarmee belaste medewerker, akkoord bevonden als zijnde een dunning waarvoor geen vergunning was vereist. Na uitvoering van de werkzaamheden hebben wij de situatie ter plaatse opgenomen en geconstateerd dat met name grove dennen op het perceel zijn geveld. Deze zijn van weinig waarde voor het gebied. De uitgevoerde velling komt o.i. ten goede aan het bosperceel en bevordert de spontane ontwikkeling van nieuwe struiken en bomen. In die zin is de velling dus gunstig voor het bosperceel. Er is overigens geen plicht tot vooroverleg met de burens, al leert de praktijk wel dat het verstandig is om hen bij het voornemen te betrekken. Door deze bomen te verwijderen ontstaat een kwalitatief beter bosperceel, ook al oogt het wellicht voor niet deskundigen in eerste instantie als een kaalslag. Bedoeling is juist dat door de kap weer licht op de bodem wordt toegelaten, waardoor al na enkele jaren een fraaier en gezonder bos ontstaat, met een evenwichtiger opbouw, en de soortenrijkdom toeneemt.</p> <p><i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p>	
4	mw. M.A.E.J. van Ederen	Kanaalweg 10A	6585 AX Mook	<p>Kan zich niet vinden in het eerdere besluit om niet mee te werken aan het toekennen van een nieuwe woonbestemming op het eigendomsperceel en dus geen uitzondering te maken op het terughoudend beleid t.a.v. de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied.</p> <p>Reclamant is van mening dat juist in verschillende betrekkelijk recente beleidsdocumenten (onder voorwaarden) meer ruimte wordt geboden voor woningbouw in het buitengebied (POL, Limburgs Kwaliteitsmenu).</p> <p>Tot op heden hanteert de gemeente in de Bisselt slechts enkele uitzonderingen op de algemene regel om geen woningbouw in het gebied toe te staan, t.w. het oplossen van knelpunten m.b.t. permanente bewoning van recreatiewoningen, als compensatie voor versterking van landschappelijke – en</p>	<p>Het plangebied De Bisselt kent op grond van het provinciale beleid geen 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. Deze POL-aanvulling vervangt o.a. de POL-aanvulling Contourenbeleid (2005). In het nu vigerende POL-beleid is net als voorheen in <u>uitzonderingsgevallen</u> ruimte voor het bouwen van nieuwe woningen binnen bestaande linten en clusters van bebouwing. Er is dus geen sprake van dat hiervoor nu meer ruimte wordt geboden. Gedeputeerde Staten hebben op 12 januari 2010 als uitwerking van de POL-aanvulling 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 en is dus in beginsel ruimtelijk niet aanvaardbaar. Ingeval medewerking hieraan bij uitzondering toch mogelijk en wenselijk 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 net als Rijk en Provincie een terughoudend beleid. In de door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie voor de Bisselt wordt ook als uitgangspunt genomen dat extra versterking, waaronder extra woningbouw zo veel</p>

			<p>natuurwaarden en als compensatie voor sloop van ongewenste bebouwing. De specifieke knelpunten, zoals die spelen op het eigendomsperceel rechtvaardigen naar de mening van reclamant in voldoende mate het toekennen van een woonbestemming op dit perceel. Er vindt geen extra versterking plaats. De reeds toegestane bebouwing krijgt een andere bestemming. De belangrijkste knelpunten zijn dat de agrarische bestemming niet exploitabel is, gezien de omvang van het perceel, zoals de gemeente zelf eerder ook heeft aangegeven. Daardoor vinden geen activiteiten meer plaats en is het perceel met niet-functionele bebouwing ernstig verrommeld, hetgeen ongewenst is. Enkele solitaire groengebieden in de omgeving kunnen via een ecologisch ingerichte verbindingstrook over het eigendomsperceel met elkaar worden verbonden.</p> <p>Verzocht wordt dan ook om de huidige bestemmingen te wijzigen naar "Natuur" (2/3) en Wonen met tuin (1/3). Het voornemen past binnen de voorwaarden die het POL stelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aansluiting bij lint of cluster; - niet grootschalig maar oplossing knelpunt; - geen aantasting waarden; - landschappelijke inpassing; - bereidheid bijdrage te leveren aan verdere ontwikkeling gebied. <p>Daarnaast past het ook binnen de beleidsvisie (structuurvisie):</p> <ul style="list-style-type: none"> - gelegen in gebied "Wonen in de bosrand"; - gelegen buiten EHS/POG; - geen extra versterking; - afname verrommeling; - verbetering omgevings- en landschappelijke kwaliteiten en vervallen milieuhygiënische belasting; - verdubbeling natuurgebied en significante toename natuurwaarden. <p>Aan de gemeentelijke ambitie om bedrijfslocaties, die niet meer in gebruik zijn, te saneren en om te vormen tot locatie die bijdragen aan de kwaliteiten van de Bisselt wordt tegemoet gekomen. Het gebied leent zich niet voor uitbreiding van agrarische bedrijven en dit wordt dus als ongewenst gezien. Het verdwijnen van de agrarische bestemming is dus een positieve ontwikkeling. Wel zullen de voorwaarden waaronder medewerking kan worden verleend dan nog nader moeten worden uitgewerkt.</p> <p>Een nieuwe woning past in het cluster en het lint van bestaande woningen. Er is zelfs meer ruimte naar andere woningen dan tussen bestaande woningen. Precedentwerking doet zich ook niet voor omdat het een specifieke situatie betreft en wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming in meerdere gevallen al is gehonoreerd door de gemeente.</p> <p>Als laatste alternatief is een totale wijziging naar "Natuur" denkbaar, met mogelijk planschade tot gevolg.</p>	<p>mogelijk wordt tegengegaan. Het is en blijft dus zo dat nieuwbouw van woningen in het buitengebied ruimtelijk niet aanvaardbaar is. In uitzonderingsgevallen kunnen er echter bijzondere motieven zijn om toch aan een nieuwe woning mee te werken.</p> <p>Het betreffende perceel, in totaal nog geen hectare groot, heeft in het ontwerp bestemmingsplan deels een bestemming "Agrarisch met waarden – landschaps- en natuurwaarden". Een ander deel van het perceel heeft een bosbestemming. Het agrarisch perceelsgedeelte is o.g.v. deze bestemming o.a. bestemd voor de duurzame agrarische bedrijfsuitoefening en voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de daar voorkomende of daaraan eigen waarden. Op het agrarische perceelsgedeelte zijn in het verleden (1992) bouwvergunningen verleend voor een werkschuur en een plastic (boog)tunnelkas (14x4,5), beide ten dienste van een toen daar gevestigde kleinschalige vollegrondskwekerij. Verder was ter plaatse geen agrarische bebouwing toegestaan of aanwezig, noch een zgn. agrarisch bouwperceel. Reclamant heeft het perceel in 2003 verworven en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten waren toen al enige jaren gestopt. Gelet op de vigerende agrarische bestemming en de aanwezige vergunde bouwwerken, waarbij niet aannemelijk is dat deze bebouwing binnen de planperiode zal worden geamoveerd, is de agrarische bestemming gehandhaafd en zijn daarbinnen de beide vergunde bouwwerken via een functieaanduiding opgenomen. Wij achten het weliswaar niet realistisch noch mogelijk dat zich op het agrarisch perceelsgedeelte zelf een nieuw agrarisch bedrijf vestigt (met dit perceel als enige te bewerken perceel), maar gebruik van het perceel en de opstallen, bv. door een elders gevestigde agrariër, is en blijft gewoon mogelijk. Ter plaatse is nooit een woonfunctie aanwezig geweest. Er was alleen sprake van 2 bouwwerken met een specifieke, als zodanig vergunde functie.</p> <p>Inderdaad wordt binnen het plangebied erg terughoudend omgegaan met het toestaan van extra woningbouw. De op dit moment recreatief bestemde woningen, waarin overigens al wel permanent gewoond mag worden, kunnen onder voorwaarden een reguliere woonbestemming krijgen. Het betreft dus al aanwezige woningen, waarbij ook nog moet worden gemeld dat o.g.v. de gemaakte afspraken het aantal bestemde woningen zelfs met 2 afneemt. In alle gevallen is ook sprake van een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het gebied. Daarnaast zijn 3 nieuwe woonbestemmingen opgenomen i.v.m. de beëindiging van de veehouderijtak van een agrarisch bedrijf met daarmee samenhangende sloop van bebouwing, alsmede de inbreng en inrichting van diverse agrarische percelen t.b.v. de versterkte groene structuur. Wij achten dit een dermate positieve ontwikkeling voor het plangebied de Bisselt, dat hiervoor als compensatie bij uitzondering extra woningbouw mogelijk wordt geacht. Per saldo, rekening houdend met de afspraken met de eigenaren van de recreatief bestemde woningen, is er dus sprake van één extra woning in het hele plangebied.</p> <p>Dat er sprake is van belangrijke knelpunten op dit perceel, die opgelost moeten worden, kunnen wij niet onderschrijven. Zoals aangegeven is het perceel op zichzelf gewoon nog agrarisch te gebruiken. Op het perceel mogen de 2 vergunde bouwwerken aanwezig zijn en voor alle andere bouwwerken en opslag is nooit vergunning verleend. Tegen deze verrommeling kan dus handhavend worden opgetreden, al heeft het natuurlijk onze voorkeur dat reclamant dat zelf regelt, nu zij met ons van mening is dat de verrommeling ongewenst is. De bestaande bos- en natuurpercelen in de omgeving blijven als zodanig bestemd en grenzen ook nu al voor een groot deel aan elkaar. De realisatie van een ongeveer 10 meter brede extra verbindingstrook over dit eigendomsperceel oogt wat gekunsteld, maar is op zich natuurlijk positief. Dit geldt ook voor de vergroting van het oppervlak natuur, al is de toevoeging natuurlijk niet al te groot. Voor het verwijderen van de niet vergunde bebouwing en opslag geldt ook nu al dat dit moet gebeuren. Dit kan niet als kwaliteitsverbetering worden aangemerkt.</p> <p>De overblijvende kwaliteitsverbetering rechtvaardigt nog niet een nieuwe woonbestemming, nog afgezien van het feit dat zo'n nieuwe bestemming ook direct weer een negatief effect heeft op de omgevingskwaliteiten ten opzichte van de huidige situatie. Want hoewel in het eerdere verzoek sprake was van een woning van 600 m³ en nu wordt gesproken over "geen extra versterking", leidt een nieuwe woonbestemming direct tot extra versterking in de vorm van bijgebouwen en vergunningvrije bouwwerken, die dan mogelijk worden.</p> <p>Wij zijn van mening dat in deze situatie, waar geen sprake is van een reeds bestaande en bestemde woning, noch van uitzonderlijke omstandigheden die een afwijking van het algemene terughoudende beleid t.a.v. het bouwen van nieuwe woningen in het buitengebied rechtvaardigen, opname van een woonbestemming niet gewenst is. Medewerking past nl. niet binnen het beleid van Rijk en provincie, noch binnen de uitgangspunten van de door de raad vastgestelde structuurvisie. Zo bij de passage over de sanering en omvorming van niet mee in gebruik zijnde bedrijfslocaties al op dit soort percelen wordt gedoeld, dan heeft de structuurvisie bij deze omvorming in elk geval geen woningbouw op het oog, zo blijkt ook uit een in de zienswijze weggelaten zinsnede. Het zou ook wel degelijk een ongewenste precedentwerking hebben, want hoewel iedere situatie op zichzelf moet worden beoordeeld, waren er onder de ruim 20 verzoeken voor een nieuwe woonbestemming ook min of meer vergelijkbare gevallen. Deels betrof het ook agrarisch bestemde percelen, maar nergens was sprake van zeer bijzondere motieven, dus aan al deze verzoeken in dit plangebied is niet tegemoet gekomen. Het is echter evenmin gewenst om zondermeer een natuurbestemming op het hele perceel te leggen. Afgezien van de door reclamant zelf al aangegeven mogelijke consequentie, kan dit alleen aan de orde zijn indien een eigenaar daarom zelf verzoekt.</p> <p>Conclusie: de zienswijze is ongegrond</p>
--	--	--	---	--

5	<p>Mr. J.W. Bosma van Van der Feltz Advocaten, namens: A. De heer W.B.P. Hagemans, Christoffelweg 5, 6585 KN Mook; B. fam. B.Bakker, Lodewijkstraat 10, 6585 KM Mook; C. fam. D.Meeussen, Christoffelweg 7, 6585 KN Mook; D. fam. J.Weggelaar, Christoffelweg 6, 6585 KN Mook; E. Medizo v.o.f., Christoffelweg 6, 6585 KN Mook.</p> <p>Cliënten, genoemd onder B, C en D hebben ook nog afzonderlijk een zienswijze ingediend (zie resp. onder nrs. 2, 10 en 15)</p>	Postbus 85615	2508 CH Den Haag	<p>a. Verwezen wordt naar de eerder door cliënten ingebrachte inspraakreacties, die als ingelast en woordelijk herhaald moeten worden beschouwd. De inspraakreacties van de cliënten, genoemd onder A en D zijn aan de zienswijze gehecht. Reclamant maakt namens zijn cliënten bezwaar tegen de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen woningbouwmogelijkheid op het aangrenzende perceel aan de Christoffelweg. Hen is niet gebleken dat daarvoor goede redenen worden aangevoerd. Hiermee is uitsluitend een particulier belang gediend, nl. dat van de betrokken agrariër. Hiermee wordt geen maatschappelijk belang gediend, noch is dit in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De geprojecteerde woonbestemming heeft negatieve gevolgen voor hun woon- en leefklimaat. Reclamant zal zich hiertegen namens cliënten met hand en tand verzetten.</p> <p>b. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan zal het vigerende ruimtelijke beleid van de gemeente, zoals vastgelegd in de structuurvisie voor de Bisselt, in beginsel in acht moeten worden genomen. Uitgangspunt hierin is dat nieuwbouw van woningen in beginsel is uitgesloten. Slechts onder zeer uitzonderlijke omstandigheden is het toegestaan om in het plangebied een nieuwe bouwtitel te creëren. In dat geval moet aan een aantal voorwaarden zijn voldaan. Reclamant is van mening dat niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, althans dat dit in onvoldoende mate is aangetoond. Cliënten zijn van mening dat er géén sprake is van kwaliteitswinst en/of een kwaliteitsbijdrage in hun omgeving. A.g.v. de geprojecteerde woningbouw zal hun vrije uitzicht immers verloren gaan, ook al wordt een deel van het perceel tot natuur bestemd. Integendeel, door de aanplant zal het uitzicht, van m.n. de heer Hagemans, aanmerkelijk verslechteren. Bovendien zal de toegevoegde waarde van de natuurbestemming op dit perceelsgedeelte maar zeer beperkt zijn. Het is particulier eigendom en verwacht mag worden dat de heer Cox zijn eigendom zal afschermen met een hek, omdat dit zijn recht is en vanwege de verzekering. Door dit</p>	<p>a. De eerder door cliënten van reclamant ingediende inspraakreacties zijn door het college van burgemeester en wethouders uitgebreid beoordeeld en van commentaar voorzien. Dit commentaar is opgenomen als bijlage in het ontwerp bestemmingsplan. Kortheidshalve verwijzen wij hiernaar. Voor zover in deze zienswijze wordt ingegaan op deze beoordeling, zullen wij daarop hierna onze reactie kenbaar maken. Met de eigenaar van het agrarisch bedrijf Zevendalseweg 18 is een anterieure overeenkomst gesloten. In de overeenkomst is uitdrukkelijk gesteld dat beide partijen met de ondertekening van de overeenkomst een totaaloplossing beogen. 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 perceel E nr. 70 aan de Christoffelweg, eigendom van de betrokken agrariër, 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. Aan de cliënt, genoemd onder B is op 20 december 2010 op zijn verzoek een afschrift van dit advies verstrekt. 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. Er is hier dus bewust en onderbouwd gekozen voor het oprichten van een extra woning. Het gaat hier niet uitsluitend om een particulier belang, maar met de overeengekomen totaaloplossing is wel degelijk ook een algemeen belang gediend. Hiermee wordt immers een kwaliteitsverbetering voor het gebied de Bisselt als geheel bereikt, in overeenstemming met de uitgangspunten zoals die zijn neergelegd in de structuurvisie. De realisering van de hierin opgenomen visie komt hiermee weer een stuk dichterbij. De overeengekomen beëindiging van de veehouderijtak en de daarmee samenhangende maatregelen bij het agrarisch bedrijf Zevendalseweg 18 hebben daarnaast ook een positief effect op de omgeving. 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. De afstand van de bestaande woningen van cliënten tot de nieuw te realiseren woning bedraagt resp. 33, 40, 44 en 85 meter. Daar tussenin liggen dan nog als zodanig bestemde bospercelen en/of bestaande bebouwing. Het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning en bijbehorende bouwwerken zal omzoomd worden door nieuw in te planten bos. De op te richten bebouwing moet volgens de overeenkomst en het bijbehorende advies ingetogen en kleinschalig zijn, ondergeschikt aan het boslandschap. Hierdoor zal naar onze mening geen sprake zijn van een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>b. Zoals hiervoor aangegeven is de realisering van de in de structuurvisie neergelegde visie t.a.v. het plangebied leidend geweest bij de met de betrokken agrariër gemaakte afspraken. Voor de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied en in de Bisselt in het bijzonder hanteren wij in beginsel een terughoudend beleid. In de door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie voor de Bisselt wordt ook als uitgangspunt genomen dat substantiële extra verstening zo veel mogelijk wordt tegengegaan. Uitsluitend indien er bijzondere motieven zijn om toch mee te werken aan extra verstening en voldaan wordt aan de randvoorwaarden vanuit de structuurvisie is medewerking aan een initiatief bespreekbaar. In dat geval moeten daarover wel in de vorm van een anterieure overeenkomst afspraken zijn gemaakt. Naar onze mening wordt voldaan aan de voorwaarden uit de structuurvisie. Allereerst is er sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst in de omgeving d.m.v. het leveren van een kwaliteitsbijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen (m.n. de versterking van het groene raamwerk uit de structuurvisie). Duidelijk is immers dat door de met de agrariër gemaakte afspraken een deel van de beoogde verstening en verrommeling d.m.v. sloop van reeds aanwezige bebouwing en verwijdering van buitenopslag. Dit betreft dan m.n. de sloop van een flink deel van de bedrijfsbebouwing (ong. 2500 m³) en daarnaast verwijdering van containers, kuilvoerplaten en erfverharding. Van onaanvaardbare verstoring van de omgevingskwaliteiten is evenmin sprake. In de structuurvisie is aangegeven dat de omgevingskwaliteiten met name gelegen zijn in de landschappelijke kwaliteiten van het plangebied. Door de gemaakte afspraken worden deze landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten binnen het plangebied als geheel juist versterkt, terwijl op het perceel zelf een goede landschappelijke inpassing wordt bereikt door versterking van het bosachtige karakter, zoals het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit ook aangeeft. Dat het uitzicht door de toegevoegde bosaanplant, m.n. voor de heer Hageman, aanmerkelijk zal verslechteren, is maar zeer de vraag. Allereerst bestaat er in een dicht bevolkt land als Nederland geen recht op blijvend vrij uitzicht. Bepaalde wijzigingen behoren tot het normale maatschappelijk risico. De afstand van de bestaande woningen van cliënten tot de nieuw te realiseren woning bedraagt resp. 33, 40, 44 en 85 meter. Daar tussenin liggen dan nog als zodanig bestemde bospercelen en/of bestaande bebouwing, met name ook bij de heer Hageman. Het betreffende perceel wordt daarnaast al zeker sinds 1955 bedrijfsmatig agrarisch gebruikt. Er werd o.a.</p>
---	--	---------------	------------------	---	--

			<p>hek zal de aanwezige fauna i.t.t. nu gehinderd worden in de doorgang, waardoor het wild het perceel nauwelijks meer kan betreden. Vast staat dat dit nu wel gebeurt, gezien de aangetroffen sporen e.d. De ontwikkeling levert dus eerder een beperking van de mogelijkheden op, dan een kwaliteitsslag of – bijdrage. Ook kan niet worden volgehouden dat geen onaanvaardbare verstoring van de omgevingskwaliteiten plaatsvindt.</p> <p>c. In de directe omgeving zijn aanmerkelijk betere alternatieven voorhanden. Het nu beoogde woningbouwplan grenst aan een onverharde weg. De betrokken agrariër heeft verschillende percelen in eigendom die grenzen aan een verharde weg en die zich hiervoor veel beter lenen. Niet gebleken is dat deze alternatieven voldoende zijn onderzocht, terwijl dit wel verplicht is gezien de belangenafweging die dient plaats te vinden.</p> <p>d. Cliënten vrezen voor een onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteiten op de Christoffelweg. Deze vrees wordt in het commentaar op de inspraakreactie gebagatelliseerd, in die zin dat wordt gesteld dat dit met de bouw van één woning binnen aanvaardbare normen blijft. Dit wordt echter niet gestaafd door enig verkeerskundig onderzoek. Bovendien moet niet alleen gekeken worden naar de capaciteit, maar ook naar de inrichting van de weg. Nu deze onverhard is, is iedere extra verkeersbeweging er één te veel.</p> <p>e. Ook is verzuimd akoestisch onderzoek te verrichten t.b.v. de woonbestemming die hier is geprojecteerd. Cliënten achten dit in strijd met artikel 77 van de Wet Geluidhinder. Ter plaatse is immers 80 km/u toegestaan, terwijl de geprojecteerde woningbouw zal plaatsvinden binnen 250 meter tot de as van de Christoffelweg.</p>	<p>geregeld maïs op geteeld, waardoor het uitzicht ook al werd belemmerd. Op dit moment herbergt het perceel niet of nauwelijks natuurwaarden, zo blijkt ook uit het uitgevoerde onderzoek. Wellicht dat zich op het perceel wel af en toe wild ophoudt, maar dit is bij een niet afgerasterd perceel ook logisch. Overigens zijn direct aangrenzende percelen van cliënten van reclamant wel deels afgerasterd/omheind, hetgeen de migratiemogelijkheden nu al belemmert. Op grond van de bestemmingsregels mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de woonbestemming maximaal 2 meter zijn en maximaal 1 meter voor zover gelegen voor (het verlengde van) de voorgevel. Binnen de natuurbestemming mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waaronder afscheidingen) eveneens maximaal 1 meter zijn, een hoogte waar wild gemakkelijk overheen komt, zo leert de ervaring. Bovendien is overeengekomen dat de betreffende eigenaar binnen een maand na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een inrichtingsschets met beplantingsplan ter goedkeuring aan het college van B&W voorlegt. Het ligt voor de hand dat daarbij in het verlengde van het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit getoetst zal worden op het gebruik van natuurlijke materialen voor de evt. afrastering en op de passeermogelijkheden voor (klein)wild, zoals dat laatste overigens ook in de structuurvisie als een gemeentelijke ambitie is verwoord. Het initiatief is verder ten behoeve van de met de betrokken agrariër te maken afspraken ook getoetst door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap. Het advies is uiteindelijk als bijlage aan de overeenkomst gehecht en de daarin opgenomen uitgangspunten zijn leidend geweest voor de anterieure overeenkomst en het bestemmingsplan. Voorts is aangetoond dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>c. De percelen die de betrokken agrariër in eigendom heeft binnen het plangebied, zijn alle, op één na, gelegen aan onverharde wegen. Bovendien zijn er juist afspraken gemaakt over het op een meer natuurlijke manier inrichten en bestemmen van deze hier bedoelde percelen, dan wel over een versterking van het bosachtige karakter, waardoor de omgevingskwaliteiten verbeteren. Het enige eigendomsperceel waarvoor geen meer natuurlijke inrichting is afgesproken en dat gelegen is aan een verharde weg is het huisperceel Zevendalseweg 18. Daar zijn echter eveneens al twee woningbouwkavels gepland, waarbij ook het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit leidend is geweest. Eén kavel is gesitueerd aan de noordzijde van de bestaande te handhaven bebouwing en één aan de zuidzijde. Qua afmetingen en situering van kavels en woningen is bijzondere aandacht geschonken aan het behoud van de karakteristieke openheid ter plaatse. Het toevoegen van nóg een kavel aan de noordzijde gaat juist ten koste van deze karakteristieke openheid en een extra kavel aan de zuidzijde wordt om dezelfde reden juist ontraden in het advies. De door betrokkene bewerkte gronden aan de Bracamonteweg zijn pachtgronden en dus geen eigendom. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>d. De Christoffelweg is een lokale maar onverharde ontsluitingsweg. Het is volgens de wegenlegger een openbare weg. Net als alle wegen binnen het plangebied heeft ook deze weg met name een functie voor verkeer dat zijn bestemming of herkomst heeft in het gebied cq. aan de betreffende weg. Er zijn 6 bestaande woningen aan deze weg gelegen. Buiten het lokale ontsluitingsverkeer voor de aanliggende woningen, wordt het betreffende wegdeel slechts sporadisch gebruikt door overige motorvoertuigen. 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 (6 bestaand, 1 nieuw) op een gemiddelde weekdag in een gemiddelde maand circa 83 motorvoertuigen per etmaal (Bron: www.crow.nl rekentool verkeersgeneratie). De toename van het aantal verkeersbewegingen t.o.v. de bestaande situatie met 6 woningen is dermate gering dat de weg deze eenvoudig kan verwerken. Extra maatregelen aan de weg zijn daarvoor niet noodzakelijk. Waarbij dan nog moet worden aangetekend dat het landbouwverkeer dat nu nog gebruik maakt van de weg i.v.m. de beide aan deze weg gelegen agrarische percelen vervalt i.v.m. de met dezelfde betrokken agrariër gemaakte afspraken. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>e. In de Wet Geluidhinder is bepaald dat elke weg (behoudens 30 km wegen en woonerven) van rechtswege een zone heeft. Een zone is in feite het akoestisch aandachtsgebied. In buitenstedelijk gebied geldt voor wegen met 1 of 2 rijstroken een zonebreedte van 250 meter. Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar heeft op 4 december 2007 een verkeersmilieukaart (VMK) vastgesteld, 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 t.g.v. het wegverkeer in de gemeente en beschrijft de berekening van de geluidbelasting van het wegverkeer op alle relevante wegen o.g.v. de Wet Geluidhinder binnen de gemeente. Via deze geluidsniveaukaart kan op eenvoudige wijze inzicht worden verkregen in de geluidbelasting op een bepaalde locatie t.g.v. een weg. Hiermee kan worden nagegaan of de geluidbelasting lager is dan de 48 dB voorkeursgrenswaarde op de locatie en of o.g.v. de Wet Geluidhinder wellicht nog aanvullende eisen moeten worden gesteld aan een ruimtelijke ontwikkeling.</p>
--	--	--	--	---

			<p><u>Aanvulling/wijziging zienswijze d.d. 13 juli 2011:</u></p> <p>f. Reclamant trekt punt 10 van zijn eerder ingediende zienswijze in</p> <p>g. Aan de betrokken agrariër worden in de overeenkomst en vervolgens in het ontwerp bestemmingsplan 3 bouwkavels toegekend, waarvan één aan de Christoffelweg en twee aan de Zevendalseweg. De agrariër wordt met de bouw van twee woningen aan de Zevendalseweg al gecompenseerd voor het verlies van zijn agrarisch bedrijf, zodat zonder nadere toelichting niet valt in te zien waarom ook het perceel aan de Christoffelweg voor woondoeleinden moet worden bestemd. Het ligt niet voor de hand dat de agrariër daar zelf gaat wonen, nu hij al 2 woningen elders mag realiseren. Voor zover met de bouw van deze woning dus enkel een financieel belang wordt gediend, is reclamant van mening dat de belangen van zijn cliënten zwaarden moeten wegen dan het belang van de betrokken agrariër.</p>	<p>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 nl. geen enkele andere doorgaande weg in het plangebied, omdat deze verderop ofwel doodlopen ofwel zijn afgesloten voor autoverkeer. De Christoffelweg ligt op ruim 600 meter van de Groesbeekseweg.</p> <p>Overigens is de maximum snelheid van deze wegen, waaronder de Christoffelweg, geen 80 km/u maar 60 km/u. De Christoffelweg, waaraan de nieuw te bouwen woning is gesitueerd, is een lokale en onverharde ontsluitingsweg. Om die reden dient 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 i.v.m. de beide aan deze weg gelegen agrarische percelen gebruik maakt van de weg, vervalt i.v.m. de overeengekomen beëindiging van het agrarisch gebruik.</p> <p>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. In de plantoelichting komt dit overigens onvoldoende duidelijk naar voren, in verband waarmee de toelichting op dit punt zal worden verduidelijkt.</p> <p><i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt gegrond. De plantoelichting zal om die reden t.a.v. de geluidsaspecten worden verduidelijkt</i></p> <p>f. Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen en de betreffende passage uit de oorspronkelijke zienswijze is hier dan ook niet meer samengevat noch beoordeeld.</p> <p>g. In de structuurvisie is 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 € 300.000,--. Op dit bedrag mogen de kosten die voor rekening van de agrariër komen als uitvloeisel van de afspraken in de overeenkomst in mindering worden gebracht, zoals het Limburgs Kwaliteitsmenu ook aangeeft. Deze kosten zijn aanzienlijk. Het gaat o.a. om een gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging en daarmee samenhangende intrekking van de milieuvergunning en verkleining van het agrarisch bouwperceel en de inbreng van gronden voor natuurontwikkeling (functieverandering/bestemmingswijziging met afwaardering van de vermogenswaarde van de grond). 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 na lange onderhandelingen 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 blijvende 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 schaden (o.a. sloop- en verwijderingskosten en belastingschade). De hoogte van de</p>
--	--	--	---	--

				<p>h. Er wordt nogmaals op gewezen dat de betrokken agrariër ook elders gronden in eigendom heeft, die zich beter lenen voor de bouw van een woning.</p> <p>i. Betwijfeld wordt of de commissie Ruimtelijke kwaliteit van het Gelders Genootschap wel kan worden aangemerkt als een in de zin van de Structuurvisie ingestelde commissie, dus (uitsluitend) ingesteld t.b.v. de beoordeling van het bouwplan van de betreffende agrariër. Dit wordt betwijfeld, gelet op de inhoud van het advies, waarin m.n. de randvoorwaarden voor de bouw van een woning worden aangegeven. De eerste vraag of de bouw van een woning ter plaatse mogelijk is wordt echter niet beantwoord, hetgeen toch essentieel is gelet op de uitgangspunten van de structuurvisie. Om die reden kan het advies volgens reclamant niet aan de bestemmingsplanwijziging ten grondslag worden gelegd.</p>	<p>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 (voor)ontwerp bestemmingsplan vertaald. Onbekend is of de agrariër in de woning aan de Christoffelweg gaat wonen, maar dit is ook niet relevant. Mogelijk gaat hij in één van de 3 nieuwe woningen wonen, althans voorsnog niet, omdat hij immers een bedrijfswoning bij zijn bedrijf bewoont. Inderdaad is één bouwperceel opgenomen nabij de Christoffelweg, juist ook met het oog op de kwaliteiten van het open gebied rond het huisperceel en de zorgvuldige landschappelijke inpassing aldaar. Bovendien is de bouw van een woning aldaar op zichzelf ook ruimtelijk aanvaardbaar als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, zoals uit het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit blijkt. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>h. Verwezen wordt naar het hiervoor gestelde onder c. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>i. Voor de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied en in de Bisselt in het bijzonder hanteren wij net als Rijk en Provincie een terughoudend beleid. In de door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie voor de Bisselt wordt ook als uitgangspunt genomen dat extra verstening, waaronder extra woningbouw zo veel mogelijk wordt tegengegaan. In uitzonderingsgevallen kunnen er echter toch bijzondere motieven zijn om aan een nieuwe woning mee te werken. Uitsluitend indien die bijzondere motieven aanwezig zijn en een ontwikkeling per saldo leidt tot een kwaliteitsverbetering in het gebied is medewerking bespreekbaar. In dat geval dient wel vóór opname in het bestemmingsplan een zgn. anterieure overeenkomst te zijn gesloten. In deze situatie, waar sprake was van het eventueel oprichten van nieuwe bebouwing (dus extra verstening), hebben wij voorafgaand aan het overleg over een evt. te sluiten anterieure overeenkomst aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap gevraagd te adviseren over de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling en over de in dat geval daaraan te verbinden randvoorwaarden. Op die manier konden we er zeker van zijn dat de afspraken in een overeenkomst ook zouden voldoen aan de uitgangspunten van de structuurvisie en dus ook zouden kunnen worden vertaald in het bestemmingsplan. Wij hebben de commissie Ruimtelijke kwaliteit van het Gelders Genootschap gevraagd om ons in deze aangelegenheid (en andere vergelijkbare aangelegenheden in de Bisselt) te adviseren omdat het een onafhankelijke, qua deskundigheid breed samengestelde commissie betreft. De Provincie is en was er ook van op de hoogte dat deze commissie voor ons de advisering in het kader van de toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) verzorgt. In dit geval is de vraagstelling in eerste instantie ook duidelijk geweest “om te beoordelen of een woonbebouwing op de betreffende locatie binnen de structuurvisie mogelijk is” (blz. 5 advies). Hierop is nadrukkelijk ingegaan. Hieruit blijkt duidelijk dat in eerste instantie ook de vraag is beoordeeld of een woning ter plaatse mogelijk is. Vervolgens is een aantal randvoorwaarden geformuleerd waaraan een op deze locatie te bouwen woning zou moeten voldoen. Nadat wij dit advies hebben ontvangen, hebben wij de daarin opgenomen randvoorwaarden ook vertaald in de met de initiatiefnemer te bespreken (concept) anterieure overeenkomst en het advies als bijlage van deze overeenkomst benoemd. Uit het feit dat wij specifiek deze commissie voor de advisering hebben gevraagd en hun advies ook bij de opstelling van de anterieure overeenkomst en de besluitvorming daaromtrent hebben betrokken, blijkt al dat deze commissie ons over ontwikkelingen in de Bisselt in relatie tot de structuurvisie (waarin het LKM is geborgd) adviseert. Dergelijke adviezen zijn dus gevraagd t.b.v. het overleg over een evt. te sluiten anterieure overeenkomst en ook steeds als bijlage aan een gesloten anterieure overeenkomst gehecht. In de overeenkomst zelf zijn de adviezen uitgewerkt, zodat voor de initiatiefnemer vooraf duidelijk is op welke wijze zijn initiatief in het bestemmingsplan wordt vertaald. Iedere gesloten overeenkomst is vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd en een zakelijke beschrijving van de inhoud daarvan is steeds zoals voorgeschreven ter inzage gelegd. In deze zakelijke beschrijving is ook melding gemaakt van het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en zijn de belangrijkste daaruit voortvloeiende afspraken benoemd. Eén van de cliënten van reclamant heeft het advies op 20 december 2010 ook op diens verzoek ontvangen. Er is dus voldaan aan de wettelijke eisen en een ieder kan op de hoogte zijn van de gemaakte afspraken. Vervolgens zijn de afspraken uit de overeenkomst ook overgenomen in het bestemmingsplan. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p>
6	E.Hendriks en H.Mooi	Roosje Vosplantsoen 20	2135 NL Hoofddorp	<p>Bezwaar wordt gemaakt tegen de natuurbestemming die de percelen E 158 en 184 krijgen, die al sinds 1934 eigendom van de familie zijn. Het perceel werd tot in de oorlog recreatief gebruikt en op het perceel stond eerder een klein huisje, waarvan de fundamenteen nog aanwezig zijn. In de jaren 1960-1970 is een plan gemaakt voor het bouwen van een vakantiehuis, dat nooit is</p>	<p>Dat het perceel in een ver verleden recreatief is gebruikt, dat er ooit een klein huisje heeft gestaan waarvan de fundamenteen nog zichtbaar zijn en dat plannen uit 1960-1970 voor een vakantiehuis nooit zijn uitgevoerd, kan niet een woonbestemming rechtvaardigen op dit perceel. 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</p>

				<p>uitgevoerd. Er gold toen nog een woonbestemming. Een eerder verzoek voor het opnemen van een woonbestemming is afgewezen. In de Structuurvisie zijn binnen de omschrijving natuur verharding van wegen en het leggen van energieleidingen niet toegestaan. De gemeente heeft in het verleden echter zelf de verharde Bracamonteweg dwars door ons perceel aangelegd. Ook is daar een elektriciteitshuisje met leidingen e.d. geplaatst. Dit soort voorzieningen horen bij een woonwijk, niet bij natuur. De gemeente geeft hiermee zelf ook aan dat de Bisselt een woonwijk is. Een riante wijk met op vrijwel elk perceel een woning en waar ook de recreatief bestemde woningen een woonbestemming krijgen en nog mogen worden uitgebreid. Er liggen ruim 100 woonbestemmingen in het plangebied. Gevraagd wordt daarom om de bestemming "Wonen" toe te kennen, zoals voorheen. De familie is indertijd nooit persoonlijk geïnformeerd door de gemeente.</p>	<p>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. Bij de bouw van een of meer woningen op dit perceel is echter geen sprake van een groot maatschappelijk belang.</p> <p>Of er ooit een woonbestemming heeft gegolden voor dit perceel is niet bekend en in feite ook niet relevant. Inmiddels zijn er meerdere planherzieningen op gevolgd. In een toenmalig bestemmingsplan (begin jaren '80) is aanvankelijk op beide aan weerszijden van de Bracamonteweg gelegen eigendomspercelen een nieuwe woningbouwkwavel geprojecteerd. Gedeputeerde Staten hebben het bestemmingsplan t.a.v. beide kavels net als t.a.v. tientallen andere kavels in het gebied indertijd echter niet goedgekeurd. Dit besluit is daarna (6-4-1984) door de Kroon bekrachtigd. Ongetwijfeld is dit besluit tot onthouding van goedkeuring indertijd gepubliceerd, dus men had daarvan kunnen weten. Nog afgezien van het feit dat daarna nog nieuwe bestemmingsplanprocedures zijn gevoerd voor de Bisselt, waarop gereageerd had kunnen worden. Er bestond en bestaat geen wettelijke verplichting betrokken partijen hieromtrent persoonlijk te informeren. Opname van één of meer woonbestemmingen is om bovenvermelde redenen onmogelijk.</p> <p><i>Conclusie: de zienswijze is ongegrond</i></p>
7	P. Heymans (reactie bestaande uit 2 delen: A en B)	Bracamonteweg 69	6585 KP Mook	<p>a. Allereerst worden felicitaties uitgesproken m.b.t. het plan. Geconcludeerd wordt dat ondanks vele restricties en wensen een plan tot stand gekomen is waarover bewoners van de Bisselt in het algemeen goed zijn geïnformeerd tijdens het proces en waarbij vaak rekening is gehouden met bewonerswensen. Toch wordt verzocht de volgende zaken te heroverwegen.</p> <p>b. Reclamant heeft moeite met de bouw van 3 woonhuizen door de eigenaar van het agrarisch bedrijf Zevendalseweg 18. Met name de 2 bouw kavels aan de Zevendalseweg stuiten op bezwaar. Deze locaties vernielen een uniek en aantrekkelijk uitzichtpanorama. Eerder heeft reclamant voorgesteld de agrariër geld te geven i.p.v. bouwlocaties op deze plek. Ook zou het passender zijn geweest de twee bouwlocaties te projecteren aan de Bracamonteweg, waar de agrariër aan weerszijden tegenover elkaar ook gronden in eigendom heeft. Reclamant heeft geen informatie over de inhoud van de overeenkomst met de agrariër. Hij vraagt zich af waarom niet de beëindiging van het hele bedrijf tot inzet is gemaakt vanuit de gemeente. Onzeker is nu of bij de beëindiging van het restant van het bedrijf niet opnieuw moet worden onderhandeld over bouw kavels ter compensatie. Instemming nu zal over 10 jaar leiden tot verdere bebouwing van de hoek Papenbergseweg/Zevendalseweg.</p>	<p>a. Met voldoening wordt hiervan kennis genomen. Inderdaad is met het oog op het verspreid in het gebied aanwezige "oud zeer" uit het verleden ingezet op een zorgvuldig proces en goede communicatie met de bewoners. Het betreft een redelijk complex gebied. Ingediende wensen e.d. zijn serieus op haalbaarheid bekeken, echter wel steeds tegen de achtergrond van bestaand rijks- en provinciaal beleid en de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie.</p> <p>b. 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 versterkte groene structuur, zoals in de Structuurvisie aangegeven. Vanuit dat punt is uiteindelijk gezocht naar een totaaloplossing, waarbij een groot aantal zaken zou kunnen worden geregeld. In de structuurvisie is het agrarisch bedrijfsperceel 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 wederzijdse 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 een bijdrage kwaliteitsverbetering door de initiatiefnemer in geval van een ruimtelijk aanvaardbaar bouwinitiatief (rode ontwikkeling). Van het betalen van een bijdrage door de gemeente in het geval iemand afziet van een bouwinitiatief is in de Structuurvisie nergens sprake, nog afgezien van het ontbreken van de benodigde financiële middelen daarvoor. De beide woningbouw mogelijkheden aan de Zevendalseweg, waartegen m.n. bezwaar bestaat, zijn op deze manier opgenomen, nadat daaromtrent voorafgaand aan het overleg over de te sluiten anterieure overeenkomst advies is gevraagd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap. Eén kavel is gesitueerd aan de noordzijde van de bestaande, te handhaven bebouwing en één aan de zuidzijde. Qua afmetingen en situering van kavels en woningen is juist bijzondere aandacht geschonken aan het behoud van de karakteristieke openheid ter plaatse. Vandaar dat in het advies ook wordt ontraden om een extra kavel aan de zuidzijde te projecteren. De eveneens overeengekomen sloop van een flink deel van de bedrijfsbebouwing, kuilvoerplaten e.d. komt juist de beleving van deze openheid ten goede. Voor de woningen is zorgvuldig en beargumenteerd aangegeven waar deze zouden kunnen gepositioneerd. Voor de bijgebouwen is zelfs expliciet op de verbeelding aangegeven waar deze, indien men die wenst, (verplicht) moeten worden opgericht. Dit i.t.t. de andere kavels in de Bisselt.</p> <p>Iedere gesloten overeenkomst is op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd en een zakelijke beschrijving van de inhoud daarvan is steeds zoals voorgeschreven ter inzage gelegd. Er is dus voldaan aan de wettelijke eisen en een ieder kan op de hoogte zijn van de gemaakte afspraken.</p> <p>De opmerking over verplaatsing van de twee bouw kavels naar de Bracamonteweg snijdt geen hout cq. is</p>

			<p>c. Onduidelijk is wat de situatie is t.a.v. het agrarisch bouwperceel Bisseltsebaan 90 (moet zijn "60", gem.). Als ter plaatse geen extra woning gebouwd kan worden, is reclamant tevreden.</p> <p>d. Reclamant zou de max. toegestane inhoud van de woning graag in overeenstemming gebracht zien met de in 1974 verleende oorspronkelijke bouwvergunning, te weten 1360 m³. Eerder (januari 2010) is al verzocht om een uitbreiding met 300 m³ om de woning aan te kunnen passen i.v.m. ouderdomsvoorzieningen.</p> <p>e. De overkapte opslag van hardhout dient los van het huis te geschieden i.v.m. boktor en ander ongedierte. Bovendien is er geen enkele blinde muur beschikbaar. Deze overkapping dient niet onder bijgebouwen gerekend te worden. Op de kaart ontbreken 2 overkappingen, die wel op de vigerende plankaart staan. Deze overkappingen staan er al sinds eind jaren '70 met mondelinge instemming vanuit de gemeente. Eén ervan is ooit na stormschade vernieuwd, echter nooit verplaatst of vergroot. Er hoefde indertijd geen bouwvergunning gevraagd te worden voor overkappingen met max. één wand. Ze vormden ook geen belemmering voor verlening van de vergunning voor het bijgebouw van 80 m². Bezwaar wordt gemaakt tegen de stelling dat beide overkappingen illegaal zijn en deze moeten net als nu op de plankaart worden opgenomen.</p> <p>f. De begrippen "ruimtelijke kwaliteit" en "kwaliteitsverbetering" zijn niet concreet omschreven, zodat moeilijk in te schatten is wat wel of niet gewenst is of wat de beslissingsbasis is.</p> <p>g. In sommige regels, waar sprake is van</p>	<p>onuitvoerbaar. De betreffende percelen zijn nl. geen eigendom, maar gepacht. Bovendien is het perceel aan de westzijde gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur, waar nieuwe woonbebouwing uitgesloten is. Voor deze percelen hebben wij overigens wel afspraken gemaakt t.a.v. het afzien van het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen en t.a.v. beëindiging van de pacht door de pachter op verzoek van de gemeente, zonder dat recht bestaat op een schadeloosstelling. Beëindiging van het hele bedrijf van betrokkene was niet aan de orde voor de betrokken eigenaar vanwege zijn leeftijd en de daaruit voortvloeiende fiscale gevolgen. Het is veel te prematuur om te veronderstellen dat beëindiging van het overblijvende akkerbouwgedeelte t.z.t. ook weer zal leiden tot compenserende bouwkavels. Dit is volstrekt onzeker en op dit moment niet aan de orde. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>c. De planologische situatie van het perceel Bisseltsebaan 60 komt overeen met de nu nog vigerende situatie. Er hebben de nodige onderhandelingen plaatsgevonden om te komen tot een overeenkomst, maar dit is tot op heden niet gelukt. Het thans voorliggende plan biedt geen mogelijkheid voor een extra woonbestemming. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>d. Volgens de bij de op 16 juli 1974 verleende bouwvergunning (72-1974) behorende aanvraag bedroeg de inhoud van de woning 1360 m³ (opgave architect). Op 28 juli 1976 is echter aan reclamant een wijziging op deze vergunning verleend. De inhoud nu bedroeg volgens de aanvraag 735 m³ (opgave van dezelfde architect). De gewijzigde vergunning treedt in de plaats van de oorspronkelijke vergunning. Dit is derhalve de juiste geldende oorspronkelijke vergunning. Vervolgens is in het geldende bestemmingsplan "De Bisselt '85" een max. toegestane inhoudsmaat van 930 m³ opgenomen. Op grond van dit bestemmingsplan is de woning daarna nog uitgebreid (bouwvergunning 1999-82 d.d. 20 juli 1999, gewijzigd 4 april 2000). Het ontwerp bestemmingsplan is, gelet ook op de uitgangspunten van de structuurvisie, afgestemd op de bestaande vergunde situatie. Er is geen aanleiding om in te stemmen met een verdergaande vergroting van de toegestane max. inhoud, mede gelet op de vergunningvrije bouw mogelijkheden en de uitgangspunten van de structuurvisie. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>e. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om d.m.v. een ontheffing, bovenop de reeds toegestane bebouwing, mee te werken aan de realisering van een overkapping t.b.v. houtopslag, direct aan de woning. Als iemand daar niet voor kiest, is dat geen probleem. Reclamant kan evt. ook een vrijstaande overkapping realiseren, voor zover de max. toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en/of vergunningvrije bouwwerken nog niet is overschreden. Een overkapping dient op grond van de definities bij het plan tot de bijbehorende bouwwerken te worden gerekend. De maximaal toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) is net als in het vigerende plan 80 m². Op het perceel van reclamant is op 23 oktober 2001 vergunning verleend voor een bijgebouw (bijbehorend bouwwerk) van 80 m² en op de daarbij behorende tekening staan, naast 2 te verwijderen containers, de beide door reclamant bedoelde overkappingen aangegeven. Aangenomen mag dus worden dat de aanwezigheid van deze overkappingen is meegewogen bij de verlening van de bouwvergunning voor het nieuwe bijgebouw met maximale afmetingen. Voor beide overkappingen is echter nooit bouwvergunning verleend en in die zin zijn ze dus illegaal, tenzij ze vergunningvrij zijn of waren. Een mondelinge instemming, waarnaar reclamant verwijst, kan nooit in de plaats treden van een vergunning, wanneer die benodigd zou zijn. Op de gebruikte ondergrond van het geldende bestemmingsplan zijn de beide bouwwerken, deels iets anders van vorm/ gesitueerd inderdaad zichtbaar. Dit komt ook overeen met de in 1984 uitgevoerde inventarisatie, toen beide bouwwerken ook al werden aangetroffen. Bij de (digitale) verbeeldingen van het bestemmingsplannen, zoals die op de site www.ruimtelijkeplannen.nl worden geplaatst is de ondergrond nergens zichtbaar. Wel kan men een topografische ondergrond of luchtfoto als ondergrond zichtbaar maken. Op de ondergrond bij de analoge kaart zijn de op een bepaald moment aanwezige bouwwerken echter gewoon zichtbaar. Gelet op het bovenstaande heeft echter het al dan niet zichtbaar zijn op de digitale of analoge verbeelding geen juridische gevolgen. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>f. Deze begrippen komen uit de reeds vastgestelde structuurvisie en zijn daar nader verklaard en toegelicht. Beide begrippen komen voor zover wij kunnen nagaan niet voor in de planregels bij het bestemmingsplan, om welke reden een nadere definiëring hiervan in dat kader overbodig is. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>g. In de landelijke "RO Standaarden" zijn voor heel veel zaken, die te maken hebben met een bestemmingsplan, uniforme regels opgesteld, waaraan bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet worden voldaan. Om bestemmingsplannen goed vergelijkbaar en raadpleegbaar te houden is een vaste</p>
--	--	--	--	--

				<p>opsomming, is niet duidelijk hoe deze opsomming moet worden gelezen (of", "en/of", "en"). Bv. art. 10.1 Bestemmingsomschrijving Tuin: moet hier aan alle opgesomde en genummerde zinsneden worden voldaan of is het voldoende als aan één genummerde zinsnede wordt voldaan. Gevraagd wordt dit in de tekst te verduidelijken.</p> <p>h. Gevraagd wordt de afstand tot het woonhuis van een bed&breakfastvoorziening in een vrijstaand bijgebouw op max. 25 meter te stellen cf. de afstand bij agrarische bedrijfswoningen.</p>	<p>volgorde en indeling van de regels voorgeschreven. De opbouw van iedere bestemmingsregel is vervolgens ook gestandaardiseerd. Ook voor de wijze van nummering is een eensluidende regeling voorgeschreven. Het voert te ver om hierop op deze plaats nog verder in te gaan. Daar waar het gaat om louter opsommingen, zoals in de bestemmingsomschrijving als door reclamant bedoeld, wordt gewerkt met uitsluitend letters. Bestemmingsomschrijvingen, waarin sprake is van een opsomming van meerdere opties geven alleen aan dat de als zodanig bestemde gronden in elk geval voor een van de genoemde doeleinden bestemd zijn, maar een combinatie is ook mogelijk. Daarmee is de vraag van reclamant ook beantwoord. Ditzelfde principe geldt voor bv. nadere eisen, als die zijn opgenomen. Daarentegen is het bij bv. de Bouwregels en de specifieke gebruiksregels duidelijk dat een bouwwerk aan alle genoemde voorwaarden moet voldoen resp. dat een gebruik voor ieder van de genoemde activiteiten als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Dit spreekt op grond van de redactie voor zich. Ook de andere artikelen of artikelliden zijn naar onze mening voldoende duidelijk op dit punt.</p> <p><i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>h. De in dit artikel opgenomen regeling is afgestemd 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 artikel(lid) te wijzigen.</p> <p><i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p>
8	Drs. H.F.A.M. Huijsmans	Lodewijkstraat 8	6585 KM Mook	<p>a. Heeft op zichzelf waardering voor het feit dat de gemeente via dit nieuwe bestemmingsplan helderheid en eenduidigheid probeert te scheppen t.a.v. met name de (semi)permanent bewoonde recreatiewoningen; Heeft echter bezwaren tegen de gekozen methodiek, waarbij de onderhandelingsresultaten met de individuele eigenaren de inhoud van het bestemmingsplan bepalen. Dit zou meer geobjectiveerd moeten worden in de vorm van een stedenbouwkundige visie die het afwegingskader voor de afzonderlijke percelen zou moeten vormen. Anders bestaat het gevaar dat degenen die goed kunnen onderhandelen een betere bestemming krijgen dan anderen in dezelfde situatie.</p> <p>b. Heeft het volste begrip voor de lastige opgave waarvoor de gemeente is gesteld voor de tot nu toe gedoogde situatie van permanente bewoning van recreatief bestemde woningen. Voor zover de gekozen oplossingsrichting de enig mogelijke weg is om tot een oplossing te komen voor deze ongewenste gedoogconstructie, zou hij graag zien dat de gemeente zich beperkt tot die woningen die (semi)permanent bewoond worden en ook kunnen worden. In het bestemmingsplan hebben echter ook woningen die al lange tijd niet bewoond zijn en ook onbewoonbaar zijn toch een reguliere woonbestemming gekregen.</p>	<p>a. Het is prettig te constateren dat waardering bestaat voor de intentie vanuit de gemeente. Het standpunt dat de onderhandelingen met de individuele eigenaren steeds vanuit een blanco situatie, dus zonder enige uitgangspunten vooraf, zouden hebben plaatsgevonden en dus per perceel afhankelijk zouden zijn van de onderhandelingskwaliteiten van de eigenaar, delen wij niet. Integendeel, wij hebben ons bij de onderhandelingen juist steeds laten leiden door de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie en de daarin neergelegde visie en uitgangspunten. Waar het ging om panden met in het geldende bestemmingsplan een bestemming "Recreatieve woondoeleinden Rw" is uitgangspunt geweest dat omzetting naar een reguliere woonbestemming mogelijk zou kunnen zijn. Echter uitsluitend indien tevens sprake zou zijn van een bijdrage kwaliteitsverbetering, die minimaal zou overeenkomen met het daarvoor in de structuurvisie opgenomen bedrag en mits daarover vóóraf in de vorm van een getekende anterieure overeenkomst afspraken zouden zijn gemaakt. In deze overeenkomst werden dan ook meteen afspraken gemaakt over de maximaal toegestane inhoud van de woning binnen de nieuwe woonbestemming (conform het uitgangspunt van de structuurvisie, d.w.z. 400 m³ per woning) en in veel gevallen ook nog over aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen op het eigen perceel (sloop bebouwing, groenaanplant, wijziging naar meer passende bestemming etc.).</p> <p><i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>b. Het is een hardnekkig misverstand dat het bij de in het geldende plan recreatief bestemde woningen gaat om gedoogde (dus illegale) situaties. Dit is echter onjuist. 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. Voor de woningen Bracamonteweg 24 en Lodewijkstraat 24 geldt echter het bestemmingsplan "De Bisselt '85, 2^o partiële herziening", dat is vastgesteld op 26 april 1995. De bestemmingsvoorschriften zijn identiek voor alle woningen met de bestemming "Recreatieve woondoeleinden Rw" in de Bisselt. 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 het eerstgenoemde 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 (60 m²) en inhoud (200 m³) van deze woningen is afgestemd op de eisen die indertijd aan recreatiewoningen werden gesteld, aldus toen ook de Kroon. De in de zienswijze bedoelde woningen Lodewijkstraat 24 en Bracamonteweg 24 mogen op grond van het geldende bestemmingsplan overigens een oppervlakte hebben van resp. max. 82 en 73 m². Deze bestemmingsregeling geldt nu nog steeds. Omdat nu een planherziening aan de orde is, moet worden nagegaan of en, zo ja, in hoeverre de huidige regeling toereikend is. Voor de regeling in het nieuwe bestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende overwegingen verwijzen wij verder naar het gestelde in onze reactie op de zienswijze onder 1 sub a.</p> <p>Het gaat in de nu gekozen oplossingsrichting dus niet uitsluitend om de woningen die nu permanent bewoond worden (het overgrote deel) en ook bewoonbaar zijn (al is dit laatste deels subjectief), maar juist om alle woningen met een recreatieve woonbestemming. De eigenaren mogen deze immers op grond van het geldende bestemmingsplan per direct permanent (laten) bewonen en voor zover nodig bewoonbaar laten maken en evt. uitbreiden, als er nog ruimte is binnen het bestemmingsplan. Vandaar dat de vastgestelde structuurvisie ook alle recreatief bestemde woningen op het oog heeft en niet slechts een deel daarvan. Wij</p>

				<p>zijn dan ook met alle eigenaren in gesprek gegaan over de in de structuurvisie beschreven oplossingsrichting. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>c. De percelen Bracamonteweg 24 en Lodewijkstraat 24 zijn van één eigenaar. Op elk van deze percelen staat nu een recreatief bestemde woning als hiervoor bedoeld. Ter plaats geldt een bestemming "Recreatieve woondoeleinden Rw" van ieder 15 x 15 meter. De rest van het samen bijna 8000 m² grote perceel heeft een tuinbestemming (dus géén bosbestemming o.i.d.). Beide woningen mogen zelfs iets groter zijn dan de voor de meeste woningen geldende max. oppervlakte van 60 m², nl. resp. 73 en 82 m². Uitgaande van de structuurvisie zouden dus beide woningen eventueel een reguliere woonbestemming kunnen krijgen, als aan de voorwaarden wordt voldaan en een overeenkomst is gesloten. Dat wil dus zeggen 2 bouwvlakken voor woningen van ieder max. 400 m³ met ieder de daarbij behorende bijgebouwen. Omdat een van de woningen ook nu al aan de Lodewijkstraat is gelegen, zou normaal gesproken in die omstandigheden ook een ontsluiting op deze weg plaatsvinden. In de onderhandelingen hebben wij er op in gezet om te proberen één van beide woonbestemmingen te laten vallen. Wij hebben daarover uiteindelijk ook overeenstemming bereikt. Dit betekent dat de beide bestaande woningen worden gesloopt, evenals een al vele jaren aanwezig, maar illegaal, bijgebouw. De beide daar gelegen bestemmingen "Recreatieve woondoeleinden Rw" van 15 x 15 meter verdwijnen. Tussen beide woningen in, ter plaatse van het aanwezige bijgebouw, is een bouwvlak voor één reguliere woning opgenomen. Deze mag inderdaad max. 800 m³ groot zijn, een optelsom van de beide anders ook afzonderlijk naast elkaar te realiseren woningen van ieder 400 m³. Naast het feit dat het nu slechts om één woning gaat, is een bijkomend voordeel dat ook maar eenmaal de toegestane bijgebouwen mogen worden gerealiseerd. Wel is toch gewoon tweemaal de (financiële) bijdrage kwaliteitsverbetering overeengekomen, zoals opgenomen in de structuurvisie. Op zichzelf bestaat er verder geen bezwaar tegen om, nu maar één woonbestemming wordt opgenomen, de ontsluitingsmogelijkheid op de Lodewijkstraat te laten vervallen. De eigenaar kan zich daarin ook vinden. De bestaande tuinbestemming, die zich nu volledig over beide percelen uitstrekt, wordt beperkt tot een klein deel, grenzend aan de woonbestemming. De rest van het perceel, inclusief de perceelsgedeelten die vrijkomen ter plaatse van de te slopen woningen, krijgt een bestemming "Natuur". Het gaat hierbij om zeker 7000 m² extra natuurbestemming. Feitelijk gaat het hier om een functieverandering van tuin naar natuur, met de bijbehorende afwaardering van de vermogenswaarde van de grond. De eigenaar is hiermee akkoord gegaan en neemt ook de evt. daaruit voortvloeiende planschade voor eigen rekening. Wij zijn van mening dat hiermee per saldo een aanzienlijke kwaliteitsverbetering wordt bereikt. T.a.v. het gestelde m.b.t. de inhoud van de eigen woning wordt verwezen naar onze reactie op de zienswijze onder 2 sub e. Nu één in plaats van 2 woningen mogelijk is, is het ook gewenst dat duidelijkheid wordt gegeven over de ontsluiting van dit perceel naar de openbare weg. Wij achten een ontsluiting naar de Bracamonteweg dan het meest voor de hand liggend en gewenst en stellen voor dat ook bij de vaststelling aan te geven. <i>Conclusie: de zienswijze is gegrond ten aanzien van de ontsluiting van de geprojecteerde woning en voor het overige ongegrond. Voorgesteld wordt om het verbod tot ontsluiting van het perceel op de Lodewijkstraat op de verbeelding via een functieaanduiding "(-os)" aan te geven (zie bijlage 2) en dit met verwijzing daarnaar in de regels vast te leggen.</i></p> <p>d. Binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan mag de betrokken eigenaar t.z.t. een woning realiseren, wanneer het bestemmingsplan aldus van kracht wordt. Hoe deze woning er uit komt te zien, zal afhankelijk zijn van de t.z.t. nog in te dienen en te beoordelen aanvraag omgevingsvergunning. Zoals iedere aanvraag zal de welstandscommissie dan beoordelen of deze voldoet aan redelijke eisen van welstand, zowel op zichzelf als ten opzichte van de omgeving. Wat de kap van de bomen aangaat, heeft de betrokken eigenaar vooraf wel degelijk met de gemeente overleg gepleegd over zijn voornemen. De voorgenomen velling is indertijd aan de gemeente gemeld en door ons, na een bezoek ter plaatse door onze daarmee belaste medewerker, akkoord bevonden als zijnde een dunning waarvoor geen vergunning was vereist. Na uitvoering van de werkzaamheden hebben wij de situatie ter plaatse opgenomen en geconstateerd dat conform afspraak met name grove dennen op het perceel zijn geveld. Deze zijn van weinig waarde voor het gebied. De uitgevoerde velling komt o.i. ten goede aan het bosperceel en bevordert de spontane ontwikkeling van nieuwe struiken en bomen. In die zin is de velling dus gunstig voor het bosperceel. Er is overigens geen plicht tot vooroverleg met de burens, al leert de praktijk wel dat het verstandig is om hen bij het voornemen te betrekken. Door deze bomen te verwijderen ontstaat een kwalitatief beter bosperceel, ook al oogt het wellicht voor niet deskundigen in eerste instantie als een kaalslag. Bedoeling is juist dat door de kap weer licht op de bodem wordt toegelaten, waardoor al na enkele jaren een fraaier en gezonder bos ontstaat, met een evenwichtiger opbouw, en de soortenrijkdom toeneemt. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p>	
9	Mr. J.T.F. van Berkel van DAS	Postbus 23000	1100 DM Mook	<p>a. De reactie heeft betrekking op het perceel E nr. 118, gelegen aan de Schuttersweg.</p>	<p>a. De dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" is aan vrijwel het helde plangebied en dus ook aan dit perceel toegekend omdat het ligt in een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. Deze verwachting is ook af</p>

<p>Rechtsbijstand, namens de heer en mw. Janssen, Schuttersweg 11, 6585 KR Mook</p>			<p>Men kan zich niet verenigen met een bestemming Natuur voor dit gedeelte, noch met een dubbelbestemming "Waarde- Archeologie", noch met een gebiedsaanduiding "Milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied". De archeologische waarde die wordt toegekend aan de gronden verplicht betrokkenen een extra vergunning aan te vragen voordat wordt gebouwd. Uit de plantoelichting volgt niet dat archeologisch onderzoek is verricht en uit de verrichte bodemonderzoeken komen ook geen archeologische waarden naar voren. Het zonder nader onderzoek opleggen van een vergunningplicht is onredelijk en onvoldoende gemotiveerd.</p> <p>b. men wenst één of twee woningen te bouwen op dit perceel. Eerder is hiervoor in 1976 al vergunning verleend. Hieruit valt af te leiden dat de gemeente ten opzichte hiervan niet onwelwillend heeft gestaan. In de reactie vanuit het college op de inspraakreactie is met geen woord gerept over de wens hier een woning te realiseren. Eerder is toegezegd bij de herziening van het bestemmingsplan te zullen bezien of de plannen van cliënten inpasbaar zijn. Nu dit niet is gebeurd is er sprake van onzorgvuldige besluitvorming.</p> <p>c. Ook is niet ingegaan op hetgeen in de inspraakreactie is opgemerkt over het feit dat de wens past in de vastgestelde Structuurvisie, waarin het gebied is aangemerkt als "Wonen in het bos". Het verzoek past volledig binnen deze omschrijving en versterkt de omgevingskwaliteit. De structuurvisie staat woningbouw toe. Op grond van rijks- en provinciaal beleid zijn er geen regels die er aan in de weg staan medewerking te verlenen aan het initiatief.</p>	<p>te leiden uit de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente. In de plantoelichting is dit uitvoerig toegelicht.</p> <p>De middelhoge verwachting voor deze omgeving 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. In de regels bij het bestemmingsplan zijn overigens wel zowel voor bouwwerkzaamheden als voor werken, geen bouwwerken zijnde, ondergrenzen opgenomen. Worden deze grenzen (verstoring dieper dan 40 cm. of verstoringsoppervlak groter dan 2500 m²) overschreden, dan is pas archeologisch onderzoek nodig. 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><i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></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 bouwkevels op dit perceel opgenomen. Later is hieraan echter goedkeuring onthouden. 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 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 overigens ook pas eigendom geworden. In de reactie op de eerder ingebrachte inspraakreactie is wel degelijk ingegaan op de wens hier een woning te bouwen. Gemotiveerd is aangegeven dat hiervoor geen mogelijkheden aanwezig zijn (zie ook hierna onder c).</p> <p><i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>c. Het plangebied De Bisselt 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 hier 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. Het betreffende perceelsgedeelte behoudt dan ook een daarop afgestemde bestemming. 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 in bijzondere gevallen toch mogelijk is, zal middels kwaliteitsverbeterende maatregelen compensatie moeten plaatsvinden. 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 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 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 bouw van een of meer nieuwe woningen achten wij gelet hierop onmogelijk.</p> <p><i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p>
---	--	--	---	---

				<p>d. In het ontwerp bestemmingsplan worden op diverse plaatsen recreatiewoningen bestemd tot reguliere woningen. Dit impliceert dat de gemeente binnen het plangebied verstedelijking toestaat. Het niet meewerken aan de plannen van betrokkenen is daarom in strijd met de rechtsgelijkheid. Daarom kunnen deze ook niet worden geweigerd.</p>	<p>d. Voor de thans al recreatief bestemde woningen, die o.g.v. de geldende voorschriften 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 inderdaad een reguliere woonbestemming. Het betreft hier dus woningen die ter plaatse al aanwezig zijn en ook al permanent bewoond mogen worden. Er komen geen extra woningen bij. Sterker nog, per saldo neemt het aantal woningen zelfs af, omdat enkele eigenaren een woonbestemming inleveren. Van een beleid, gericht op verstedelijking, is geen sprake. Dit zou ook onmogelijk zijn, omdat dit gebied zoals hiervoor aangegeven o.g.v. bestaand beleid als buitengebied dient te worden aangemerkt. In onderhavige situatie gaat het echter om het toevoegen van een of twee extra woningen op een perceel waar nu nog geen woningen aanwezig zijn. Er is daarom ook geen sprake van een ongelijke behandeling. De uitgangspunten voor de omzetting van recreatief bestemde woningen naar reguliere woningen én de nieuwbouw van extra woningen in de Bisselt zijn transparant en liggen vast in de structuurvisie. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p>
10	<p>Mr. A. van der Leest van Achmea Rechtsbijstand namens hr. en mw. Meeussen, Christoffelweg 7, 6585 KN Mook</p> <p>Reclamant heeft samen met anderen ook nog een andere zienswijze ingediend over dit onderwerp (zie onder nr. 5)</p>	Postbus 10100	5000 JC Tilburg	<p>Voor de gronden van dit bezwaar wordt in eerste instantie verwezen naar de brief van 5 januari 2011 (inspraakreactie), waarbij wordt verzocht deze gronden hier als herhaald en ingelast te beschouwen. Bezwaar blijft bestaan tegen de wijziging van de agrarische bestemming van het aangrenzende perceel in een natuur- en woonbestemming. Daarmee worden hun belangen onevenredig aangetast. Want alleen in de directe nabijheid van hun woning wordt de mogelijkheid gecreëerd een extra woning te bouwen. Dit wordt ervaren als een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefgenot; Het realiseren van woningen past niet binnen het gemeentelijke en provinciale beleid. In een dergelijk groen en landelijk gebied moet geen woning worden opgericht. De locatie van de geplande woning ontnemt het bestaande open uitzicht voor betrokkenen. Daarom zou men graag zien dat het bouwblok in elk geval naar voren wordt geplaatst, zodat aan de bezwaren aangaande het verminderde uitzicht deels tegemoet gekomen wordt.</p>	<p>De eerder door reclamant ingediende inspraakreactie is door het college van burgemeester en wethouders uitgebreid beoordeeld en van commentaar voorzien. Dit commentaar is opgenomen als bijlage in het ontwerp bestemmingsplan. Kortheidshalve verwijzen wij hiernaar. Voor zover in deze zienswijze wordt ingegaan op deze beoordeling, zullen wij daarop hierna onze reactie kenbaar maken.</p> <p>Met de eigenaar van het agrarisch bedrijf Zevendalseweg 18 is een anterieure overeenkomst gesloten n.a.v. zijn bereidheid om mee te werken aan de realisering van de in de vastgestelde structuurvisie neergelegde visie tot versterking van de groene structuur in het gebied. Daarbij is ook de aanpassing van de bestaande bedrijfsactiviteiten betrokken. 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. In het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt ook met zoveel woorden meegegeven om “de bebouwing terugliggend op de kavel te realiseren, zoals dat in de directe omgeving voorkomt. Aansluiting op de twee woningen (ten zuidwesten van de kavel) op de Christoffelweg wordt hierbij niet als mogelijkheid beschouwd.” Aan de voorzijde en rond de nieuw op te richten bebouwing zou het perceel volgens het advies een bosachtig karakter moeten krijgen in aansluiting op het aansluitende bos. Aldus is dit ook overeengekomen. Het is dus niet mogelijk om het bouwblok naar voren te verplaatsen. Er is bewust en onderbouwd gekozen voor het oprichten van een extra woning op deze locatie. Op grond van de afspraken en het nieuwe bestemmingsplan wordt de nieuwe woning op min. 33 meter gebouwd van de bestaande 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 de overeenkomst (en het nieuwe bestemmingsplan) is aanvullend tussen het perceel Christoffelweg 7 en de nieuw te bouwen woning overigens ook de aanleg van een bosstrook afgesproken, waardoor de nieuwe bebouwing naar verwachting aan het oog zal worden onttrokken, zeker na verloop van tijd. Overigens ligt er op eigen terrein 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”. Het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning en bijbehorende bouwwerken zal dus omzoomd worden door nieuw in te planten bos. De op te richten bebouwing moet volgens de overeenkomst en het bijbehorende advies ingetogen en kleinschalig zijn, ondergeschikt aan het boslandschap. Door deze omstandigheden en voorwaarden zal naar onze mening geen sprake zijn van een onaanvaardbare inbreuk op het huidige woon- en leefklimaat.</p> <p>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 bos- en/of natuurgebied 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. 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</p>

					<p>tegen op.</p> <p>Het perceel ligt verder in een milieuzone- grondwaterbeschermingsgebied, zoals overigens het hele plangebied. 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. Daarnaast is het perceel in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) aangeduid als 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. Hiervan is in deze situatie sprake, zoals eerder aangegeven.</p> <p>Naar onze mening past deze ontwikkeling binnen het gemeentelijke en provinciale beleid.</p> <p><i>Conclusie: de zienswijze is ongegrond</i></p>
11	M. Meijers	H. van Nassaulaan 29	6585 KL Mook	<p>Bezwaar wordt gemaakt tegen de in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsgrenzen voor hun perceel. 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.</p> <p>De indruk bestond dat n.a.v. een eerdere inspraakreactie aan het college zou worden voorgesteld om het ontwerpplan hierop aan te passen, maar dit is i.t.t. andere voorgestelde wijzigingen kennelijk niet gebeurd.</p>	<p>Het ontwerp bestemmingsplan is inderdaad n.a.v. de eerdere inspraakreactie aangepast. Naar nu blijkt is dit niet helemaal goed gebeurd.</p> <p>Het betreft een zeer geaccidenteed perceel, waar bijgebouwen slechts op een enkele plaats kunnen worden gebouwd. Het nu geldende bestemmingsplan maakt dit op die plek ook mogelijk.</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze is gegrond. Voorgesteld wordt dit bij de vaststelling te herstellen door de begrenzing van de tuinbestemming aan de noordzijde van de woning iets aan te passen, conform de hierbij gevoegde bijlage (zie bijlage 3).</i></p>
12	Provincie Limburg	Postbus 5700	6202 MA Maastricht	<p>De beoordeling van het ontwerp bestemmingsplan geeft Gedeputeerde Staten van Limburg geen aanleiding een zienswijze in te dienen.</p>	<p>Van deze schriftelijke mededeling wordt met instemming kennis genomen en deze behoeft geen verdere beoordeling.</p>
13	Mr. J. van Groningen, Den Hollander Adv. namens de hr. en mw. Thissen, Papenbergseweg 23, 6585 KV Mook	Postbus 50	3240 AB Middelharnis	<p>a. Op het perceel E 175 is een schuilgelegenheid aanwezig, indertijd gebouwd in overleg met de gemeente. Hiervoor is geen bouwvergunning aangevraagd. Er werd door gemeente en de reclamant uitgegaan van legalisatie achteraf. Vast staat dat de gemeente nog onverkort positief staat tegenover legalisatie van het bouwwerk, maar gemeente en reclamant zijn het nog niet eens over de voorwaarden daarvoor. Reclamant blijft bereid het perceel in te richten en te beheren overeenkomstig de in de structuurvisie neergelegde visie, mits voor de aanwezige (twee) runderen wel voldoende te grazen overblijft.</p> <p>b. De locatie en verschijningsvorm van de schuilgelegenheid zijn indertijd met zorg bepaald. De hiermee gepaard gaande "verstening" is echter niet van dien aard dat ter compensatie hiervan een vergaand verschralingsbeheer met dito soortenontwikkeling moet worden gerealiseerd. Reclamant is van mening dat de verstening in dit geval ook op een meer met de functie overeenkomende wijze kan worden verzacht. In dat geval zal tot ondertekening van de anterieure overeenkomst worden overgegaan. Beweiding is geheel in overeenstemming met de in het ontwerp opgenomen agrarische bestemming. De door het college beoogde natuurontwikkeling is daarmee echter in strijd. Reclamant is van mening dat de schuilgelegenheid past in de omgeving en dat de beoogde kwaliteitsverbetering in overeenstemming</p>	<p>a. De schuilgelegenheid is indertijd niet in overleg met de gemeente gebouwd en inderdaad is hiervoor nooit bouwvergunning aangevraagd. N.a.v. het aldus geconstateerde bouwen zonder vergunning is indertijd verzocht om de mogelijkheden te onderzoeken om het bouwwerk te legaliseren in het nieuwe bestemmingsplan voor de Bisselt. Een eventuele opname in het bestemmingsplan is alleen mogelijk indien de hiermee gepaard gaande extra verstening per saldo leidt tot kwaliteitsverbetering en hieromtrent vóóraf met de eigenaar in de vorm van een anterieure overeenkomst bindende afspraken zijn gemaakt. 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 enkel bezwaar.</p> <p>Aan de eigenaar is met het oog hierop op 17 juni 2011 een concept anterieure overeenkomst toegezonden, waarbij qua natuurdoeltype is uitgegaan van kamgrasweide, aangevuld met de aanplant van een aantal inheemse bomen. Naar ons idee zou dit zowel tegemoet komen aan de wensen van de eigenaar (voldoende gras voor begrazing) als de gemeente (meer natuurlijke inrichting). Tot op heden is daarop echter niet gereageerd.</p> <p><i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>b. Het mag zo zijn dat de verschijningsvorm en de locatie van de schuilgelegenheid indertijd zorgvuldig zijn bepaald, maar dit neemt niet weg dat nooit vergunning is gevraagd. 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. In het aan de eigenaar gedane voorstel voor een anterieure overeenkomst is o.i. geen sprake van vergaand verschralingsbeheer, maar eerder van een natuurdoeltype dat extensieve begrazing, zoals door de eigenaar beoogd, mogelijk blijft maken. Op deze toegezonden overeenkomst is echter tot op heden niet inhoudelijk gereageerd, laat staan dat deze is getekend.</p> <p>Overigens is het perceel in het vigerende bestemmingsplan bestemd als "Bosgebied". Feitelijk is hier echter geen bos aanwezig, ook al niet op het moment dat dit vigerende bestemmingsplan in 1986 werd vastgesteld, zo blijkt uit oude luchtfoto's. Omdat er kennelijk sprake is van een fout en een bestemming overeenkomstig de huidige situatie voor de hand ligt, is in het ontwerp bestemmingsplan een bestemming "Agrarisch met waarden- landschaps- en natuurwaarden" opgenomen. Deze bestemming laat zowel het huidige gebruik toe als een inrichting en beheer, zoals opgenomen in de concept anterieure overeenkomst.</p> <p>Als gevolg van het bovenstaande kan gelet op de uitgangspunten van de vastgestelde structuurvisie geen opname van de schuilstal in het bestemmingsplan plaatsvinden. Uiteraard kan dit altijd nog via een</p>

				dient te zijn met de in het ontwerp toegekende bestemming. Compensatie voor de extra versterking is voor reclamant geen probleem, mits reëel en evenredig. Verzocht wordt de schuilgelegenheid op te nemen in het bestemmingsplan.	afzonderlijke procedure indien alsnog overeenstemming wordt bereikt. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i>
14	E.P.J. van Tienen	Hoeting 59	6578 BK Leuth	<p>a. Verzocht wordt om een verruiming van de begrenzing van de bestemming "Wonen" (Mendozaweg 5), die nu vrij strak rond de bestaande bebouwing is gelegd;</p> <p>b. Verzocht wordt om het begrip Natuur zo te interpreteren dat dit in overeenstemming is met de ontwikkelingen in de laatste 60 jaar. In de jaren '50 was de noordzijde van de Mendozaweg bv. nog overwegend open, schrale landbouwgrond, met slechts enkele bomen e.d. Geleidelijk is dit gebied dicht gegroeid, maar meer en beter onderhoud zal de karakteristieke openheid van het gebied ten goede komen.</p>	<p>a. Mede gelet op de (ruimere) begrenzing van de bestemming "Wonen" in het vigerende bestemmingsplan kan de begrenzing ten opzichte van het ontwerp worden aangepast. Daarbij is het overigens niet gewenst cq. mogelijk om de begrenzing volledig aan te passen zoals in de zienswijze aangegeven. Honorering van die wens zou bv. betekenen dat de bestemming aan de westzijde over de perceelsgrens heen zou gaan, hetgeen uiteraard onwenselijk is. Bovendien gaat de gewenste verschuiving van de bestemmingsgrens aan de noord- en oostzijde wel erg ver, gelet op het vigerende plan en de ter plaatse toegestane woninginhoud. Daarnaast is enige afstand van de hoofdbouwmassa tot de zijdelingse perceelsgrens gebruikelijk en wenselijk. Met inachtneming hiervan kan niettemin met een aanpassing zoals aangegeven in de bijlage worden ingestemd. <i>Conclusie: De zienswijze is op dit punt deels gegrond. Voorgesteld wordt de verbeelding bij de vaststelling aan te passen door de begrenzing van de woonbestemming aan te passen, conform de hierbij gevoegde bijlage (zie bijlage 4). Voor het overige is de zienswijze op dit punt ongegrond.</i></p> <p>b. Het is ongetwijfeld juist dat zo'n 60 jaar geleden de percelen aan de noordzijde van de Mendozaweg een meer open natuurlijk karakter hadden. Geleidelijk zijn deze echter uitgegroeid tot beboste percelen, die ook al in het nu geldende plan, dat dateert uit 1985, een daarop afgestemde bestemming hadden. Verspreid voorkomende bos- en natuurgebieden dienen volgens het Provinciaal Omgevingsplan Limburg een daarop afgestemde bestemming te behouden/ te krijgen met dito regelgeving. De betreffende delen behouden dan ook een daarop afgestemde bestemming en zijn daarmee beschermd. Overigens is voor het eigendomsperceel van reclamant net als nu gewoon een woon- en tuinbestemming opgenomen. Wel is het zo dat ook bos geregeld onderhoud nodig heeft, waarbij ter plaatse niet thuishorende en/of minder waardevolle bomen worden verwijderd en de lichttoetreding op de bodem wordt verbeterd. Het bestemmingsplan laat dit ook toe. Aldus uitgevoerd onderhoud komt ten goede aan het bosperceel en bevordert de spontane ontwikkeling van nieuwe struiken en bomen. De bedoeling is dat door de kap weer licht op de bodem wordt toegelaten, waardoor al na enkele jaren een fraaier en gezonder bos ontstaat, met een evenwichtigere opbouw, en de soortenrijkdom toeneemt. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p>
15	K. de Wit van ARAG Rechtsbijstand namens J.S.Weggelaar, Christoffelweg 6, 6585 KN Mook Reclamant heeft samen met anderen ook nog een andere zienswijze ingediend over dit onderwerp (zie onder nr. 5)	Postbus 230	3830 AE Leusden	<p>a. Voor de gronden van dit bezwaar wordt in eerste instantie verwezen naar de brief van 8 januari 2011 (inspraakreactie), die is bijgevoegd en onderdeel uitmaakt van de zienswijze. Bezwaar bestaat tegen het wijzigen van de agrarische bestemming van het perceel E 70 in een woonbestemming. Het betreft een momenteel onbebouwd perceel, thans agrarisch in gebruik. Er mag een woning van 600 m³ worden gebouwd alsmede bijgebouwen tot max. 80 m². Dit is een grote breuk met het tot op heden bestaande gebruik. Tot voor kort heeft de gemeente altijd aangegeven dat ter plaatse geen bestemmingswijziging zou plaatsvinden of zou worden gebouwd. Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldende beleid van de gemeente voor de Bisselt. De Gebiedsvisie uit 2009 en de Structuurvisie uit 2010 geven juist aan dat het gebied waardevolle ecologische en landschappelijke kwaliteiten heeft en dat de Ecologische Hoofdstructuur indien mogelijk verbeterd moet worden. Deze ontwikkeling staat haaks op het beoogde doel en doet andere natuurontwikkelingen weer teniet. Het perceel ligt weliswaar niet in de EHS, maar grenst daar wel aan en zal daarop invloed uitoefenen. Nu betrokkene zelf op een deel van het eigendomsperceel wel meewerkt aan natuurontwikkeling, klemt deze ontwikkeling met extra versterking des te meer.</p>	<p>a. De eerder door de cliënt van reclamant ingediende inspraakreactie is door het college van burgemeester en wethouders uitgebreid beoordeeld en van commentaar voorzien. Dit commentaar is opgenomen als bijlage in het ontwerp bestemmingsplan. Kortheidshalve verwijzen wij hiernaar. Voor zover in deze zienswijze wordt ingegaan op deze beoordeling, zullen wij daarop hierna onze reactie kenbaar maken. Met verwijzing naar hetgeen hiervoor onder 5a 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 in het kader van de onderhandelingen 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 leidend geweest bij de onderhandelingen en uiteindelijk 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 inderdaad een woning van max. 600 m³ zou kunnen worden gebouwd, te positioneren op het noordelijk perceelsgedeelte, alsmede net als bij iedere woning max. 80 m² bijgebouwen. 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. Tot voor kort was een wijziging van de bestemming naar wonen nooit aan de orde geweest, maar als gevolg van bovenstaande ontwikkeling is de mogelijkheid daartoe toch onderzocht. 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 dergelijke ontwikkelingen gepaard gaande versterking is dus alleen aanvaardbaar indien tevens wordt bijgedragen aan de verbetering van de kwaliteit. Om redenen zoals hiervoor onder 5g aangegeven, rechtvaardigen de door de eigenaar van het agrarisch bedrijf te nemen kwaliteitsverbeterende maatregelen de bouw van 3 woningen. Omdat daarnaast</p>

			<p>b. In de Quicksan flora en fauna, behorende bij het ontwerpplan, wordt ook vastgesteld dat de te realiseren woning, gelegen in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen, niet bijdraagt aan de natuurwaarden. Dat de natuurwaarden in de betrokken akker nihil zouden zijn, klopt naar het oordeel van betrokkene niet. Het is zowel een verbindingszone als een foerageergebied voor het plaatselijk wild en om die reden van groot belang.</p> <p>c. In de Structuurvisie de Bisselt is uitgangspunt dat er geen nieuwbouw van woningen plaatsvindt. Afwijking is alleen mogelijk als aan bepaalde randvoorwaarden is voldaan. De gemeente stelt dat in dat kader er over de gehele linie sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst, maar het is betrokkene niet duidelijk waaruit deze bestaat. In elk geval wordt de omgevingskwaliteit van deze locatie, grenzend aan belangrijke natuurwaarden, nu op onaanvaardbare wijze verstoord.</p> <p>d. Betrokkene is van mening dat de bouw van de woning een aantasting van diens woongenot betekent en de waarde van zijn woning negatief beïnvloedt.</p> <p>e. Betrokkene is van mening dat voor de woning een betere locatie kan worden gevonden, bv. ter plaatse van de te slopen bebouwing en grenzend aan een verharde weg.</p> <p>f. De boven- en ondergrondse infrastructuur van de Christoffelweg wordt nog meer belast, hetgeen ongewenst is. Voor het laatste stuk van de Christoffelweg leidt dit tot een toename van 33% in verkeersbewegingen.</p>	<p>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. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>b. Het betreffende perceel is tot nu toe bedrijfsmatig agrarisch in gebruik (veelal maïsteelt, met bemesting etc.) en ook zo bestemd. Het is dus in eerste instantie bestemd voor de agrarische productie en niet (mede) bestemd voor natuur(ontwikkeling). Door de geregelde agrarische productiewerkzaamheden ter plaatse is tot nu toe van structureel aanwezige natuurwaarden ter plaatse geen sprake. Ongetwijfeld zal zich af en toe wild bevinden op dit perceel, maar dit is op een open, op eigen terrein niet afgerasterd, landbouwperceel in een bosrijk gebied niet te voorkomen. Dat een woning op zichzelf niet bijdraagt aan de natuurwaarden is op zichzelf logisch, maar door de gemaakte afspraak om een aanzienlijk deel (2500 m²) van het perceel in te richten als bos, wordt wél een bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van extra natuurwaarden ten opzichte van de huidige situatie. Wij zien dan ook geen grond voor het oordeel dat de conclusies uit de quickscan onjuist zouden zijn. 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, al zijn reeds aanwezige belemmeringen op aangrenzende percelen daarbij een gegeven. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>c. Per saldo maken de met de verschillende eigenaren, waaronder met de cliënt van reclamant, gemaakte afspraken de realisering van een verbeterde en versterkte Ecologische Hoofdstructuur in het plangebied mogelijk. Ook een aanzienlijk deel van het bewuste perceel krijgt ten opzichte van de huidige situatie een meer natuurlijke inrichting (bos i.p.v. landbouwgrond), waardoor zelfs ook op dit perceel deels de natuurwaarden worden versterkt. De Provincie heeft recent bij brief van 15 juli 2011 (bijlage 1) ook laten weten er van overtuigd te zijn dat met het door de gemeente gedane voorstel t.a.v. herbegrenzing van de EHS (gebaseerd op de eerdere gebieds- en structuurvisie) de ecologische waarde van de EHS zal toenemen door een sterk verbeterde samenhang van de EHS, het slopen van bebouwing, het verwijderen van buitenopslag of het beëindigen van strijdig gebruik. De Provincie onderschrijft dat met dit voorstel de EHS zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht zal toenemen en zegt toe de EHS conform voorstel aan te zullen passen. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>d. De te bouwen woning is op basis van het vooraf uitgebrachte advies bewust geprojecteerd op ruime afstand ((min. 45 meter) van de Christoffelweg. Tussen de weg en de te bouwen woning vindt bosaanplant plaats, waardoor de woning, zeker op termijn aan het oog wordt onttrokken. Dit geldt ook voor de beleving vanaf de westzijde van het eigendomsperceel van de cliënt van reclamant. Vanuit diens woning, die wat verdiept en niet recht tegenover het te bebouwen perceel ligt, zal hiervan nog minder te merken zijn. Wij zien dan ook niet in dat dit de waarde van de woning van betrokkene negatief beïnvloedt. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>e. De percelen die de betrokken agrariër in eigendom heeft binnen het plangebied, zijn alle, op één na, gelegen aan onverharde wegen. Bovendien zijn er juist afspraken gemaakt over het op een meer natuurlijke manier inrichten en bestemmen van deze hier bedoelde percelen, dan wel over een versterking van het bosachtige karakter, waardoor de omgevingskwaliteiten verbeteren. Het enige eigendomsperceel waarvoor geen meer natuurlijke inrichting is afgesproken en dat gelegen is aan een verharde weg is het huisperceel Zevendalseweg 18. Daar zijn echter eveneens al twee woningbouw kavels gepland, waarbij ook het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit leidend is geweest. Eén kavel is gesitueerd aan de noordzijde van de bestaande te handhaven bebouwing en één aan de zuidzijde. Qua afmetingen en situering van kavels en woningen is bijzondere aandacht geschonken aan het behoud van de karakteristieke openheid ter plaatse. Het toevoegen van nóg een kavel aan de noordzijde gaat juist ten koste van deze karakteristieke openheid en een extra kavel aan de zuidzijde wordt om dezelfde reden juist ontraden in het advies. Omdat de mogelijkheden daarvoor op het huisperceel aan de Zevendalseweg i.v.m. de daar beoogde openheid onvoldoende waren, is er op deze locatie bewust en onderbouwd gekozen voor het oprichten van een extra woning. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i></p> <p>f. De Christoffelweg is een lokale maar onverharde ontsluitingsweg. Het is volgens de wegenlegger een openbare weg. Net als alle wegen binnen het plangebied heeft ook deze weg met name een functie voor verkeer dat zijn bestemming of herkomst heeft in het gebied cq. aan de betreffende weg. Er zijn 6 bestaande woningen aan deze weg gelegen. Buiten het lokale ontsluitingsverkeer voor de aanliggende woningen, wordt het betreffende wegdeel slechts sporadisch gebruikt door overige motorvoertuigen. Wanneer wordt uitgegaan van landelijk wonen in de vorm van vrijstaande woningen met garage en een autobezit van 2 auto's per</p>
--	--	--	---	--

					woning, dan bedraagt de verkeersaantrekkende werking voor de 7 woningen (6 bestaand, 1 nieuw) op een gemiddelde weekdag in een gemiddelde maand circa 83 motorvoertuigen per etmaal (Bron: www.crow.nl rekentool verkeersgeneratie). De toename van het aantal verkeersbewegingen t.o.v. de bestaande situatie met 6 woningen is dermate gering dat de weg deze eenvoudig kan verwerken. Extra maatregelen aan de weg zijn daarvoor niet noodzakelijk. Waarbij dan nog moet worden aangetekend dat het landbouwverkeer dat nu nog gebruik maakt van de weg i.v.m. de beide aan deze weg gelegen agrarische percelen vervalt i.v.m. de met dezelfde betrokken agrariër gemaakte afspraken. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond</i>
--	--	--	--	--	--

Bijlagen

1. Brief Provincie d.d. 15 juli 2011;
2. Uittreksel gewijzigde verbeelding Bracamonteweg 24;
3. Uittreksel gewijzigde verbeelding H. van Nassaulaan 29;
4. Uittreksel gewijzigde verbeelding Mendozaweg 5

Ambtshalve voorgestelde wijzigingen

I. Uitsluiten intensieve veehouderij

Toelichting

In het ontwerp bestemmingsplan zijn nog 2 agrarische bouwpercelen opgenomen. Daarbinnen mogen zich dus in principe agrarische bedrijven vestigen en mag de daarvoor noodzakelijke bebouwing worden opgericht. Voor één bedrijf is een specifieke bestemming afgesproken (nl. akkerbouwbedrijf), dus daarvoor is het navolgende niet aan de orde. Op grond van bestaand beleid (o.a. Reconstructieplan) is er sprake van een zonerings, op grond waarvan nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven slechts in bepaalde gebieden is toegestaan. Gebleken is dat in de regels bij het bestemmingsplan abusievelijk de nieuwvestiging van een intensieve veehouderij niet is uitgesloten, terwijl dat wel noodzakelijk is op basis van bestaand beleid. Voorgesteld wordt de regels op dat punt aan te passen. Overigens zou het verkrijgen van de noodzakelijke milieuv vergunning op de bewuste locatie vrijwel zeker ook op problemen stuiten, maar om ieder mogelijk misverstand uit te sluiten is een aanpassing van de regels toch gewenst.

Voorstel:

In de regels (artikelen 1 en 3) bij het bestemmingsplan de nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven uitsluiten.

II. Bestemmingsregeling bungalowverhuurbedrijf Schuttersoord

Toelichting

Met de eigenaren van bungalowverhuurbedrijf Schuttersoord zijn via een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over o.a. de bestemmingsregeling voor hun percelen. Uitdrukkelijk is daarbij o.a. afgesproken dat de bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie" wordt. Voor de daar aanwezige, nu nog voor "Recreatieve woondoeleinden Rw" bestemde woningen wordt dus i.t.t. voor de andere als zodanig bestemde woningen géén reguliere woonbestemming opgenomen. De mogelijkheid tot permanente bewoning vervalt dus ook.

Gebleken is dat de in de overeenkomst gemaakte afspraken niet volledig zijn overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Voorgesteld wordt dan ook om de regels op dat punt aan te passen.

Voorstel:

In de regels bij het bestemmingsplan artikel 9.2.1 als volgt wijzigen:

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

Ter plaatse van de aanduiding "recreatiewoning" zijn recreatiewoningen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 5,30 meter en met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal recreatiewooneenheden" maximaal het door middel van de aanduiding aangegeven aantal recreatiewooneenheden is toegestaan;
- b. de maximale inhoud ter plaatse van de aanduiding "recreatiewoning" mag in totaal niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum volume" is aangegeven.

III. Beleid kleinschalige toeristische verblijfseenheden

Toelichting

Op 15 juni 2011 is, nadat de daartoe voorgeschreven procedure is gevolgd, de door het college op 7 juni 2011 vastgestelde beleidsnota "Kleinschalige toeristische verblijfseenheden" in werking getreden. In de beleidsnota is aangegeven dat dit vigerende beleid ook in de resp. bestemmingsplannen zal worden opgenomen, via een afwijkingsmogelijkheid binnen de woon-, tuin- en agrarische bestemming. Het gaat hierbij om kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, uitsluitend binnen bestaande bebouwing. De activiteiten behoren bij en zijn ondergeschikt aan de hoofdfunctie wonen ter plaatse en het betreft dus uitdrukkelijk geen solitaire, zelfstandige voorzieningen. Voorgesteld wordt om dit vigerende beleid via een afwijkingsmogelijkheid in "Artikel 18. Algemene afwijkingsregels" in het bestemmingsplan op te nemen. In het ontwerp bestemmingsplan was al een afwijkingsregeling opgenomen voor Bed and Breakfast voorzieningen. Bij nader inzien is het beter ook dit artikel (12.5.2), zonder inhoudelijke wijziging, te verplaatsen naar de Algemene afwijkingsregels in artikel 18.

Voorstel:

1. De reeds in artikel 12.5.2 opgenomen afwijkingsregeling voor Bed and Breakfast, zonder inhoudelijke wijzigingen, verplaatsen naar "Artikel 18. Algemene afwijkingsregels" ;
2. Onder "Artikel 18. Algemene afwijkingsregels" een nieuwe afwijkingsregeling opnemen met de volgende inhoud:

" Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken voor een kleinschalige toeristische verblijfseenheid, met dien verstande dat:

- a. De kleinschalige toeristische verblijfseenheid opgericht dient te worden in bestaande bebouwing binnen de bestemmingen "Wonen", "Tuin", "Agrarisch" en "Agrarisch- Akkerbouw", die:

- a) is gesitueerd op een perceel, grenzend aan de toeristisch recreatieve hoofdstructuur, zoals deze is aangeduid op de verbeelding bij de op 25 februari 2011 door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie De Bisselt, dan wel aan de (net buiten de gemeentegrens gelegen) Bisseltsebaan;
- b) in overeenstemming met het bestemmingplan in gebruik is als atelier en of (praktijk)ruimte ten behoeve van culturele en/of educatieve doeleinden. Het gebruik als kleinschalige toeristische verblijfseenheid dient gerelateerd te zijn aan het volgens het bestemmingsplan toegestane gebruik;
- b. Het een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit betreft, welke behoort bij en ondergeschikt is aan de (agrarische) woonfunctie ter plaatse;
- c. Kleinschalige toeristische verblijfseenheden geen onevenredige afbreuk mogen doen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
- d. De totale gezamenlijke oppervlakte van de verblijfseenheid/-heden bij één woning niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van het bestaande bijgebouw met een maximum van 70m². Per perceel zijn maximaal twee verblijfseenheden toegestaan;
- e. De tijdelijke bewoning door dezelfde bewoner(s) zich dient te beperken tot een aaneengesloten periode van maximaal 3 weken;
- f. Overnachting in verband met het verrichten van seizoensgebonden arbeid niet is toegestaan;
- g. De verblijfseenheid dient te voldoen aan het Bouwbesluit, de bouwverordening en de brandveiligheidseisen. Reclame uitingen dienen te voldoen aan redelijke eisen van welstand;
- h. De ontwikkeling een geringe ruimtelijke uitstraling mag hebben en niet mag leiden tot een onaanvaardbare toename van de verkeers- en parkeerdruk. Op eigen terrein dient te worden voorzien in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen;
- i. Indien de verblijfseenheid gevestigd wordt in een vrijstaand bijgebouw tenminste 1 gevel van dit gebouw binnen een afstand van 25 meter van de (bedrijfs)woning dient te staan;
- j. Het afwijken van de bestemmingsplanbepalingen op grond van dit artikel niet mogelijk is indien de ontwikkeling op grond van het bepaalde in de op 25 februari 2011 door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie De Bisselt dient bij te dragen aan de kwaliteitsverbetering van het plangebied de Bisselt. ”

IV. Anterieure overeenkomsten

Toelichting

Met een aantal eigenaren in het plangebied zijn anterieure overeenkomsten afgesloten. Deze overeenkomsten zijn alle op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd en telkens is ook een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage gelegd. De in de respectievelijke overeenkomsten gemaakte afspraken zijn ook alle op de verbeelding en in de regels van het ontwerp bestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, vertaald. Ook in de plantoelichting wordt hier op verschillende plaatsen melding van gemaakt. Het is echter gewenst, mede omdat de informatie hierover nu verspreid te vinden is, om hoofdstuk 4. “Ontwikkelingen” van de plantoelichting aan te vullen, zodat daar alle gesloten overeenkomsten en de op hoofdlijnen gemaakte afspraken te vinden zijn.

Voorstel:

In hoofdstuk 4. “Ontwikkelingen” alle gesloten anterieure overeenkomsten benoemen en de daarin gemaakte afspraken op hoofdlijnen (i.o.m. de eerder ter inzage gelegde zakelijke beschrijvingen) verduidelijken.



Gemeente Mook en Middelaar
 College van burgemeester en wethouders
 De heer T. Peters-Sengers
 Postbus 200
 6585 ZK Mook

GEMEENTE MOOK C.A.	
Afdeling	Lo Planning
Ingek. d.d.	18 IIII 2011
Nummer	2011-2655
Opbergen	0 Paraaf

Bureau LGN
Email w.hazenberg@prvlimburg.nl
Ons kenmerk 2011/41658
Vpl. nummer
Bijlage(n) Uw brief van 28 april 2011

Behandeld W. Hazenberg
Doorkiesnummer (043) 389 79 59
Faxnummer (043) 389 76 43
Uw kenmerk
Maastricht 15 juli 2011

VERZONDEN 15 JULI 2011

Onderwerp

Herbegransing EHS De Bisselt

Geachte heer Peters-Sengers,

Op 29 april 2011 ontvingen wij uw brief (uw kenmerk: 2011-1494, zie bijlage) met het verzoek om herbegransing van de EHS de Bisselt.

Vanaf 2008 is er een intensief contact tussen de gemeente en de provincie over herbegransing van de EHS de Bisselt op grond van ecologische redenen. Op 21 april 2011 heeft u de laatste stand van zaken besproken met onze medewerkers de heren A. Dohmen, R. Huisman en W. Hazenberg. De conclusie van dit overleg was dat zowel de provincie alsook de gemeente er van overtuigd zijn dat met het voorstel tot herbegransing de ecologische waarde van de EHS zal toenemen door een sterk verbeterde samenhang van de EHS, het slopen van bebouwing, het verwijderen van buitenopslag of het beëindigen van strijdig gebruik.

In de bijlagen van uw hierboven genoemde brief heeft u het voorstel tot herbegransing van de EHS op detailniveau uitgewerkt. Wij onderschrijven dat met dit voorstel zoals in de bijlagen is beschreven en gevisualiseerd, de EHS zowel in kwantitatief alsook in kwalitatief opzicht zal toenemen. Wij zullen de door u voorgestelde bestaande EHS verwijderen en de door u voorgestelde percelen toevoegen aan de EHS als categorie bestaande natuur. Wij zullen de daarvoor noodzakelijke procedure starten.



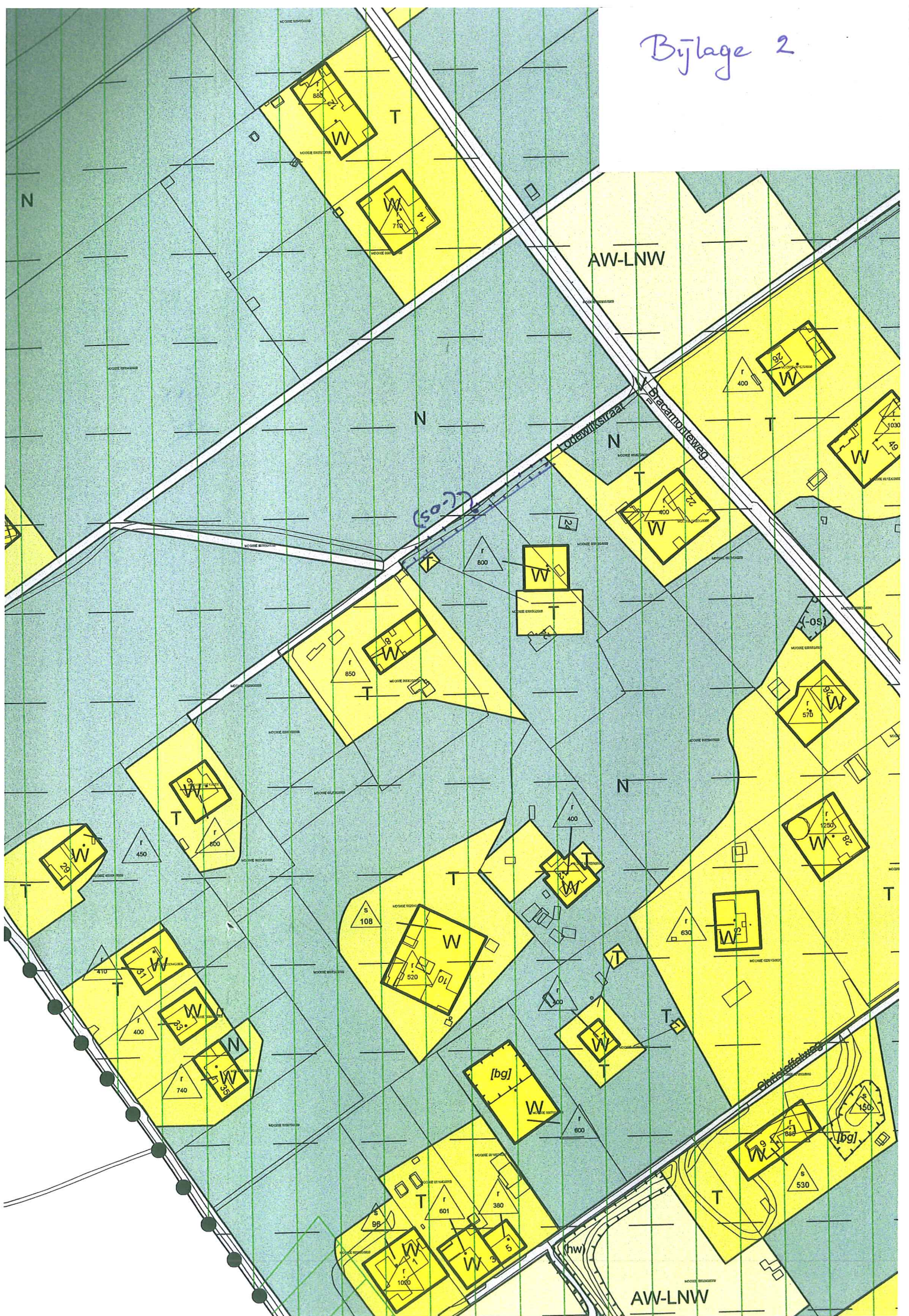
Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met onze medewerker de heer W. Hazenberg, telefoonnummer (043) 389 79 59.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

bla.

Reinders
mr. T.A.J. Reinders,
afdelingshoofd Landelijk Gebied

Bijlage 2



1:2000



