



Aan:
College van Burgemeester
en Wethouders van de gemeente Mook/Middelaar
Postbus 200
6585 ZK Mook

Onderwerp:
Inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan Landgoed De Lage Lier

Malden/Molenhoek, 11 juli 2014

Geacht college,

Het Bestuur van de Vereniging Bos en Kuil heeft met belangstelling kennis genomen van de plannen om het bestemmingsplan Lierdal zodanig te wijzigen dat realisatie van Landgoed De Lage Lier mogelijk wordt, en geeft hier navolgend een inspraakreactie.

Onze belangstelling is tweërlei. Enerzijds zien wij met buitengewone interesse de voorziene natuurontwikkeling tegemoet. Hoewel kleinschalig, kan deze toch een aangename verrijking van de natuur ter plaatse betekenen. Wij zijn er van overtuigd dat de kennis en kunde van de initiatiefnemers zorg kunnen dragen voor belangwekkende experimenten met de potentie van verhoging van de natuurwaarden en de belevingswaarde van het gebied.

Anderzijds heeft onze Vereniging bedenkingen bij het voorliggende plan. Daarover hebben wij een aantal vragen en opmerkingen. Het is een opsomming van punten die volgens ons aandacht behoeven en die in het bestemmingsplan helder en eenduidig geregeld dienen te worden.

1. Het voorgelegde concept bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om een verschillende uitleg te geven over de vestiging van een zogenoemde Bed&Breakfast logies- en verblijfseenheid in Landgoed De Lage Lier. Het college van B en W van de gemeente Mook en Middelaar heeft altijd laten weten, dat een Bed&Breakfast slechts is toegestaan zolang het binnen de muren van het eigen appartement in het landgoed is. Daarmee zijn strikte verwachtingen gewekt. Nu blijkt echter uit de tekst van het ontwerp dat binnen het bouwblok wel degelijk een zelfstandige Bed&Breakfast voorziening gepland is. De Vereniging Bos en Kuil wijst dit ten stelligste af.
2. In het ontwerp van het bestemmingsplan worden geen goot- en nokhoogten aangegeven. Evenmin wordt aangegeven dat het gebouw voorzien dient te worden van een plat dak. De Vereniging Bos en Kuil dringt er sterk op aan deze, wat wij nu nog noemen, "losse eindjes" goed af te hechten zodat op een later tijdstip daarover geen misverstanden kunnen ontstaan.



3. De Vereniging Bos en Kuil blijft problemen houden met de rekensom om tot 7 resp. 8 wooneenheden te komen. Immers het LKM geeft aan dat 4 op 10 ha norm is en dat per extra woning 2,5 ha nodig is. Dat betekent voor 12,5 ha die in bezit is van de Stichting Landgoed Lage Lier dus 5 wooneenheden en met verwerving van 2,5 ha gemeentegrond 1 extra, totaal 6 wooneenheden.
De gehanteerde regel om 4 wooneenheden op 5 ha toe te staan gezien de voormalige bebouwing, maar nog steeds aanwezige vergunning om de kantine te herbouwen, doet geen recht aan de LKM regel waarin uitdrukkelijk wordt gesproken over **(woon)bebouwing**, daarmee doelend bijvoorbeeld op voormalige boerenbedrijven. In een dergelijk geval ligt dan op het betreffende gebied al een (gedeeltelijke) woonbestemming. Bij de sportkantine waarin voor het plan Landgoed De Lage Lier gebruik wordt gemaakt, is daar geen sprake van het toestaan van bewoning. Ook in de bestemming sport van het betreffende terrein ligt geen bewoning opgesloten.
Daarnaast is ook geen ruimte voor extra bewoning te vinden op de overige percelen die zijn aangeschaft, met de huidige bestemming *agrarisches met waarden*. Wij zullen ons daarom in de verdere procedure blijvend verzetten tegen de toegepaste norm waarin voor 7 resp. 8 wooneenheden ruimte wordt gemaakt. Immers op herhaalde vragen van de Vereniging Bos en Kuil over hoe een landgoed eruit zou kunnen zien, was altijd het antwoord 4 wooneenheden op 10 ha. Op die grond heeft de Vereniging Bos en Kuil de totstandkoming van de structuurvisie voor het Lierdal, inclusief de zoekzone voor landgoederen, gesteund. Het onderhavige concept van het bestemmingsplan is als zodanig zeker niet in de geest van de structuurvisie en geeft in combinatie met bezwaar nummer 1 een bovenmatige verstening van het gebied tot gevolg.
4. Het adviesbureau Tonnaer geeft in de illustraties van het advies aan de gemeente een beeld van het landgoed dat de gewenste inpassing geweld aandoet. Mogelijk komt dit mede door de ontbrekende gegevens over gevellengte (nu naar ons beste weten ca 115 meter = blok 18 rijtjeswoningen). Verder is er totaal geen duidelijkheid over de omvang van het gebouw als zodanig. Derhalve vindt de Vereniging Bos en Kuil het prematuur om nu al een bestemmingsplanwijziging door te voeren terwijl er nog veel onduidelijk is.
5. De Vereniging Bos en Kuil is voorstander van het beperken van het aantal te bouwen kubieke meters. Momenteel is sprake van 6600 vierkante meter woonoppervlak (gestapeld). Gecombineerd met de toegestane bouwhoogte van 8 meter geeft dit een volume van 52800 m³. Dit is absoluut niet te combineren met de regeling voor landgoederen waarin sprake van een enkel woongebouw met allure. Tijdens de discussies bij het opstellen van de Structuurvisie “Het Lierdal 2010-2020” is altijd uitgegaan van een gebouw met een inhoud van rond de 4000 m³.
6. Het geprojecteerde woongebouw blijft momenteel volgens tekening binnen de contouren van het zogenoemde bouwblok. De Vereniging Bos en Kuil maakt zich ernstig zorgen over de mogelijkheid om het gehele bouwblok vol te bouwen. Wij zien in het bestemmingsplan graag opgenomen, dat buiten het huidige woongebouw geen extra verstening kan en mag plaatsvinden. Dit is mogelijk door het bouwblok



aan te passen(kleiner te maken), dan wel tekstueel uit te sluiten dat in de toekomst extra wooneenheden gebouwd mogen worden.

7. De voorgenomen bouwplannen zorgen voor een onevenredige toename van de bewoning van dit gebied.
8. Het ontwerpbestemmingsplan laat te veel ruimte voor meerdere interpretaties van de toegestane bouwhoogte, in de toelichting Ontwerp Bestemmingsplan vermeld onder 1.37. Met name het bepalen van het meetpunt. Enerzijds wordt het bestaande maaiveld gehanteerd, anderzijds bestaat de mogelijkheid om een ander punt te nemen, afhankelijk of het bouwwerk direct aan de toegangsweg ligt of niet. In het onderhavige geval kiest de Vereniging Bos en Kuil voor het bepalen van de bouwhoogte vanaf het maaiveld en gaat er van uit dat dit wordt vastgelegd in de definitieve versie van het bestemmingsplan.
9. De structuurvisie Het Lierdal 2010-2020 is een door twee gemeenten een maatschappelijk breed gedragen richtinggevend document waarin de ontwikkelingen voor het Lierdal worden geschetst. Daaruit is door de gemeente Mook en Middelaar een bestemmingsplan voor haar deel van het Lierdal ontwikkeld. De partiële wijziging die nu voorligt, roept een aantal vragen op. Ten tijde van het opstellen van de structuurvisie was er een Limburgs Kwaliteits Menu (LKM). Dat is in 2012, dus ruim na het vaststellen van de structuurvisie gewijzigd. Toen bepaalde het LKM dat naast een “gebouw van allure” ook een “woonensemble” tot de mogelijkheden hoorde. Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende vragen:
 - vraag 1: is de gemeente Mook en Middelaar in deze ingrijpende aanvulling gekend?
 - vraag 2: is de mede-opsteller van de structuurvisie, de gemeente Heumen, daarin gekend?
 - vraag 3: zijn de andere participanten in de structuurvisie daarin gekend?
 - vraag 4: als het antwoord op de voorgaande vragen “ja” is, wat was hun visie op de geamendeerde versie van het LKM?
 - vraag 5: als het antwoord op deze vragen “nee” is, ligt het dan niet in de rede om alsnog de participanten hierover te raadplegen?
 - vraag 6: ligt het niet in de rede om uit te gaan van het oude LKM, immers mede hierop is de structuurvisie gebaseerd?
 - vraag 7: bent u, met de Vereniging Bos en Kuil, van mening dat het LKM ernstig wordt opgerekt om het Landgoed De Lage Lier mogelijk te maken?
 - vraag 8: het aantal bewoners dat het Landgoed De Lage Lier bij realisatie van 8 wooneenheden zal tellen betekent in feite de realisatie van een kleine woonwijk in een kwetsbaar agrarisch gebied met hoge natuurwaarden. Ondersteunt u de mening van de Vereniging Bos en Kuil dat deze ontwikkeling ongewenst is?



10. Naast de omvang wat betreft bouwvolume als bewonersaantal en appartementen binnen het voorgestelde bouwwerk, speelt ook de locatie van het bouwblok een belangrijke rol. Immers de contouren geven, zoals eerder geschetst, een buitenproportioneel beeld in het gebied. De schetsen van adviesbureau Tonnaer laten weinig aan de verbeelding over. We moeten aannemen dat het juiste beelden zijn, zij zijn immers afkomstig van het architectenbureau dat door de initiatiefnemers in de arm is genomen. De Vereniging Bos en Kuil pleit er dan ook voor om het bouwblok anders, op een minder opvallende plaats, te situeren. Ter uwer nadere informatie hebben wij het plan voor een alternatief, dat in opdracht van de Vereniging Bos en Kuil door BongersLandschap, Bureau voor Landschap en Stedebouw werd opgesteld, als pdf document aan de digitale versie van deze brief toegevoegd.

De vestiging van het Landgoed De Lage Lier heeft grote consequenties voor het Lierdal en raakt daarmee onze Vereniging in hoge mate. Wij vertrouwen erop met deze inspraakreactie een bijdrage te hebben geleverd aan het vinden van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing in dit unieke gebied dat zo'n grote betekenis en waarde heeft voor de bewoners van zowel Molenhoek als Malden.

In afwachting van uw reactie,
hoogachtend,
Bestuur Vereniging Bos en Kuil,
namens deze,

J.P. Bevoort, *voorzitter*

dr. B.J.P.Crul, *secretaris*

Bijlagen:

1. Rapport BongersLandschap
2. Supplement Rapport BongersLandschap