

Nota beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan 'Cuijksesteeg Mook'

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Het plan	3
1.2 Procedure	3
1.3 Zienswijzen	3
1.4 Ontvankelijkheid	4
1.5 Leeswijzer	4
2 Zienswijzen en beantwoording	5
2.1 Beantwoording per binnengekomen zienswijze	5
Zienswijze 1	5
Zienswijze 2	7
Zienswijze 3	8
3 Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan	10
3.1 Wijzigingen in de regels en de verbeelding	10
3.2 Wijzigingen in de toelichting	10

1 Inleiding

1.1 Het plan

Voorliggende rapportage gaat in op de ingekomen zienswijze betreft het bestemmingsplan 'Cuijksesteeg Mook' in de gemeente Mook en Middelaar. Dit bestemmingsplan beoogt de realisatie van 12 appartementen, waarvan zes voor begeleid wonen, binnen het plangebied zoals opgenomen in paragraaf 2.1 van het bestemmingsplan.

Aangezien er in de omgeving van het plangebied aan de overzijde van de Cuijksesteeg reeds woningen aanwezig zijn en het plangebied tevens aansluit bij bestaand woongebied, past het nieuw te realiseren appartementengebouw functioneel gezien goed in de omgeving. Daarnaast is direct naast het plangebied momenteel een bestaand hospice gelegen. Het planvoornemen voorziet in het realiseren van een appartementengebouw aan de rand van het plangebied. Het appartementengebouw wordt op die manier zorgvuldig gesitueerd ten opzichte van het bestaande hospice. Ook zal door middel van een hek met daaromheen een haag en harde scheiding zijn tussen het terrein van het appartementengebouw en het hospice. Verder is het appartementengebouw landschappelijk ingepast en doet derhalve geen afbreuk aan de omliggende natuurwaarden. Er is dan ook sprake van een passende verkavelingsrichting.

De ontwikkeling is niet direct toegestaan binnen de regels van vigerend bestemmingsplan. Daarom is medio november 2023 gestart met een wijziging van het bestemmingsplan om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Cuijksesteeg Mook' gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen.

1.3 Zienswijzen

Gedurende de inzage termijn zijn er 3 zienswijze ingediend, afkomstig van:

- 1) Natuur- en milieugroep Animo bij brief van 4 januari 2024 en ingekomen op 8 januari 2024
- 2) Provincie Limburg bij mail van 5 januari 2024 en ontvangen 8 januari 2024
- 3) Rijkswaterstaat bij mail van 13 december 2023 en ingekomen op 13 december 2023

Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze Nota beantwoording zienswijzen - waar nodig - geanonimiseerd. Iedere reclamant krijgt bericht welk nummer betrekking heeft op zijn zienswijze (indien van toepassing).

1.4 Ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). Er zijn 3 zienswijzen binnen deze periode binnengekomen, deze zijn ontvankelijk.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord in twee verschillende paragrafen. In paragraaf 2.1 wordt een antwoord gegeven op elke zienswijze afzonderlijk. In paragraaf 2.1 wordt ook steeds aangegeven wat de gevolgen zijn van de zienswijzen voor het bestemmingsplan.

Dat de zienswijzen samengevat zijn weergegeven, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige zienswijzen betrokken.

In hoofdstuk 3 is vervolgens een overzicht gegeven van de wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen.

2 Zienswijzen en beantwoording

2.1 Beantwoording per binnengekomen zienswijze

In dit hoofdstuk wordt elke zienswijze samengevat en voorzien van een antwoord.

	Samenvatting zienswijze	Beantwoording	Gevolgen voor bestemmingsplan
Zienswijze 1	Reclamant 1 bij brief van 4 januari 2024 en ingekomen op 8 januari 2024		
1a	In het plan staat dat met de ontwikkeling wordt aangesloten bij de landelijke omgeving, terwijl het omliggende gebied wordt aangemerkt als uitbreidingsgebied voor 190 woningen. Reclamant vraagt zich af waar exact bij wordt aangesloten.	Gelet op de ligging van het projectgebied op de grens van enerzijds bebouwd gebied en anderzijds landelijk gebied, is voor de stedenbouwkundige situering (massa, volume en uitstraling) aangesloten op de bebouwde omgeving. Daarnaast is de ontwikkeling middels een landschappelijke inpassing in de landelijke omgeving ingepast. Zodoende sluit de ontwikkeling aan op zowel het bebouwd gebied als het landelijk gebied. Tevens is het planvoornemen passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.	Wij hebben kennisgenomen van de zienswijze en deze in de kolom hiernaast beantwoord. De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan of de motivering.
1b	Op pagina 15 van de toelichting wordt gesteld dat binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Mook geen andere locaties beschikbaar zijn voor de beoogde ontwikkeling. Reclamant stelt dat het weiland aan de Veldweg tegenover de Eendracht vrij van bebouwing is en daardoor mogelijk ook een optie.	Het is niet geheel duidelijk om welke locatie het exact gaat. Aangenomen wordt dat reclamant de weilanden bedoeld ter hoogte van de splitsing Veldweg/Bovensteweg. Deze gronden zijn echter niet in eigendom van initiatiefnemer. Ook rust op deze gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden', waardoor de beoogde ontwikkeling niet direct mogelijk is. Het plangebied vormt een overgang tussen het dorp en het landelijk gebied, met aan de noordelijke (en gedeeltelijk westelijke) zijde woonbebouwing en aan de	Wij hebben kennisgenomen van de zienswijze en deze in de kolom hiernaast beantwoord. De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan of de motivering. Naar aanleiding van de zienswijze zijn enkele aanpassingen doorgevoerd in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking i.r.t. het voormalige hospice.

	Samenvatting zienswijze	Beantwoording	Gevolgen voor bestemmingsplan
		andere zijden agrarische gronden. Het plan is aan weerszijden omringd door de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Bovendien grenst deze locatie al aan andere woningen (noord en west), waarmee het initiatief aansluit aan het stedelijk gebied.	
1c	Reclamant merkt op dat er in de Landschappelijke inpassing (d.d. mei 2022) staat beschreven dat het plangebied wordt omringd door akker en grasland en het hospice. In januari 2024 is deze situatie reeds veranderd en wordt het plangebied omringd door een speeltuin en een volkstuincomplex. Reclamant stelt dat de Landschappelijke inpassing een actualisatie behoeft.	Het landschappelijk inpassingsplan zal hierop worden geactualiseerd. Naar verwachting heeft dit geen inhoudelijke gevolgen voor de conclusies van het LIP. Daarnaast is de speeltuin tijdelijk voor een periode van 5 jaar.	Wij hebben kennisgenomen van de zienswijze en deze in de kolom hiernaast beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijze is het Landschappelijke Inpassingsplan (LIP) geactualiseerd en zijn enkele passages in de toelichting gewijzigd.
1d	Reclamant merkt op dat in het de toelichting staat beschreven dat 'bestaande bomen worden verwijderd ten behoeve van de nieuwe parkeerplaatsen', in tegenstelling tot wat in het Landschapsontwerp staat. Hierin is opgenomen dat alle bestaande bomen worden ingepast.	Ten behoeven van het plan dienen ter hoogte van de parkeerplaats drie bestaande bomen verwijderd te worden. Dit is foutief beschreven in het LIP en zal worden aangepast.	Wij hebben kennisgenomen van de zienswijze en deze in de kolom hiernaast beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijze is het LIP geactualiseerd en zijn enkele passages in de toelichting gewijzigd.
1e	In de toelichting wordt beschreven dat de geluidbelasting in het plangebied wordt overschreden (hoger dan 48 dB) en dat de geluidsnorm daarom verhoogd moet worden. Reclamant stelt dat het wenselijk is om, ten behoeve van de beoogde doelgroep, juist binnen de geluidsnorm te blijven. Daarbij wordt opgemerkt dat een andere locatie binnen het projectgebied daarom mogelijk geschikter is voor de ontwikkeling.	De wet biedt mogelijkheden om te mogen afwijken van de geluidsnorm van 48 dB. Conform het beleid van bevoegd gezag kan onder bepaalde voorwaarden gebruik worden gemaakt van deze mogelijkheid. Het plan voldoet aan deze eisen waardoor het aanvragen van een hogere waarde formeel is toegestaan. Bij het verlenen van een hogere waarden wordt echter wel als eis gesteld dat het akoestisch binnenklimaat in de woningen gegarandeerd dient te worden. Aanvullend dient voor aanvang van de omgevingsvergunning een nader onderzoek naar geluidwering van de gevels uitgevoerd te worden.	Wij hebben kennisgenomen van de zienswijze en deze in de kolom hiernaast beantwoord. De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan of de motivering.
1f	Reclamant stelt dat de participatie die in mei 2021	Participatie is niet wettelijk verplicht en de manier	Wij hebben kennisgenomen van de zienswijze en deze

	Samenvatting zienswijze	Beantwoording	Gevolgen voor bestemmingsplan
	middels een brief aan circa 25 omwonende heeft plaatsgevonden onvoldoende is om te concluderen dat er voldoende draagvlak bestaat voor de voorgenomen ontwikkeling.	waarop de participatie wordt uitgevoerd is volgens de wet vormvrij. In dit geval zijn door initiatiefnemer brieven verstuurd over de ontwikkeling. Ook is het niet wettelijk verplicht om (i.r.t. participatie) draagvlak te hebben voor een voorgenomen ontwikkeling. Wel moet worden aangetoond hoe is omgegaan met op- en aanmerkingen n.a.v. participatie.	in de kolom hiernaast beantwoord. De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan of de motivering.
1g	Reclamant stelt dat de conclusie van paragraaf 4.10 Archeologie te voorbarig is en niet juist. Reclamant citeert daarvoor een passage uit paragraaf 4.10.2 waaruit blijkt dat pas bij de aanvraag omgevingsvergunning zal blijken of de aannemer wil bouwen binnen de gestelde grenswaarden c.q. wil voldoen aan de eis van archeologisch vervolgonderzoek. Verder wordt opgemerkt dat de tekst 'PM: uitkomst overleg tussen initiatiefnemer en gemeente' onduidelijk is en nadere toelichting heeft.	Omdat nog niet concreet bekend is hoe de ontwikkeling daadwerkelijk gebouwd wordt in deze fase, dient initiatiefnemer dit te bespreken met bevoegd gezag. Het is vervolgens aan de gemeente om te bepalen of de 'archeologisch besparend bouwen' methode van initiatiefnemer als voldoende wordt beschouwd. Initiatiefnemer krijgt uiteraard geen omgevingsvergunning totdat de gemeente akkoord gaat. Indien de gemeente niet akkoord gaat dient archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van archeologisch waardevolle objecten/elementen uit te sluiten. E.e.a. is ook geborgd in de regels en verbeelding middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.	Wij hebben kennisgenomen van de zienswijze en deze in de kolom hiernaast beantwoord. De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan of de motivering.
1h	Reclamant geeft aan de uitkomst van de Aeriusberekening in twijfel te trekken. Een nadere onderbouwing voor deze twijfel beoogd reclamant binnen enkele weken te leveren.	Reclamant heeft geen nadere onderbouwing aangeleverd en daarom is er geen reden om de uitkomst van de Aeriusberekening in twijfel te trekken.	Wij hebben kennisgenomen van de zienswijze en deze in de kolom hiernaast beantwoord. De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan of de motivering.
Zienswijze 2	Reclamant 2 bij mail van 5 januari 2024 en ontvangen 8 januari 2024		
2a	Reclamant stelt dat te zien is dat het plangebied in waterbergend rivierbed is gelegen en verzoekt dit met Rijkswaterstaat af te stemmen.	Rijkswaterstaat heeft reeds inhoudelijk gereageerd op de ontwikkeling.	Wij hebben kennisgenomen van de zienswijze en deze in de kolom hiernaast beantwoord. De motivering is aangepast c.q. aangevuld in de toelichting van het bestemmingsplan.

	Samenvatting zienswijze	Beantwoording	Gevolgen voor bestemmingsplan
2b	Reclamant stelt dat voor de realisatie van de bebouwing een deel van het bestaande groen verwijderd moet worden. Uit de planstukken kan niet opgemaakt worden of deze behoren tot de Wnb-houtopstanden.	Ten behoeven van het plan dienen ter hoogte van de parkeerplaats drie bestaande bomen verwijderd te worden. Aangezien het te verwijderen groen tuin- en erfbeplanting betreft is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.	Wij hebben kennisgenomen van de zienswijze en deze in de kolom hiernaast beantwoord. De motivering, de LIP en de Quicksan Flora en Fauna zijn aangepast c.q. aangevuld.
2c	In het plan wordt beschreven dat de 6 reguliere woningen sociale huurwoningen zullen worden. Een beoogde prijsklasse voor de woningen mist echter.	De 6 reguliere woningen zijn beoogd voor sociale huur. De beoogde prijsklasse voor deze woningen zal daarom maximaal € 879,66 bedragen (conform liberalisatiegrens 2024). De exacte huurprijs zal middels een anterieure overeenkomst worden vastgelegd.	Wij hebben kennisgenomen van de zienswijze en deze in de kolom hiernaast beantwoord. De motivering is aangepast c.q. aangevuld.
2d	Het initiatief dient nader regionaal afgestemd te worden het aantal woningen dient in de Plan Capaciteitsmonitor aangepast te worden van 10 naar 12 woningen	In de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan Nationaal-, Rijks- en gemeentelijk/regionaal beleid. Derhalve kan worden aangenomen dat dit voldoende regionaal is afgestemd. Tevens zal door de initiatiefnemer het aantal woningen worden aangepast van 10 naar 12 in de Plan Capaciteitsmonitor.	Wij hebben kennisgenomen van de zienswijze en deze in de kolom hiernaast beantwoord. De motivering is aangepast c.q. aangevuld.
Zienswijze 3	Reclamant 3 bij mail van 13 december 2023 en ingekomen op 13 december 2023		
3a	Er wordt opgemerkt dat in beginsel conform het Barro in de plantoelichting dient te worden vastgelegd hoe de effecten op de waterstand en de afname van het bergend vermogen als gevolg van de bestemmingswijziging worden gecompenseerd. Uit correspondentie blijkt dat op grond van de huidige modellen de locatie hoogwatervrij is gelegen. Dit betekent dat er op basis van huidige inzichten niet gecompenseerd hoeft te worden.		Wij hebben kennisgenomen van de zienswijze. De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan of de motivering.

	Samenvatting zienswijze	Beantwoording	Gevolgen voor bestemmingsplan
3b	Een toelichting op de kamerbrief Water en bodem sturend ontbreekt.	De kamerbrief Water en bodem sturend zal worden verwerkt onder paragraaf 3.1 Rijksbeleid	Wij hebben kennisgenomen van de zienswijze en deze in de kolom hiernaast beantwoord. De motivering is aangepast c.q. aangevuld.

3 Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

3.1 Wijzigingen in de regels en de verbeelding

De zienswijzen en ambtshalve opmerkingen hebben niet geleid tot wijzigingen van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

3.2 Wijzigingen in de toelichting

De zienswijzen en ambtshalve opmerkingen hebben geleid tot wijzigingen in de toelichting en de bijlagen behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende wijzigingen:

1. Redactionele wijzigingen en aanpassingen van figuren;
2. Aanpassingen c.q. updates van de volgende bijlagen:
 - a. Het Landschappelijk Inpassingsplan (LIP);
3. De toelichting is aangepast c.q. aangevuld naar aanleiding van deze gewijzigde rapporten
4. Het toevoegen van de volgende bijlagen:
 - a. Nota van Beantwoording zienswijzen