

Bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010 - Boerderijcamping Strucht 48'

Notitie vooroverleg en inspraak

Op 3 juli 2013 is voor de locatie Strucht 48 een aanvraag omgevingsvergunning en een verzoek tot partiële herziening van het bestemmingsplan ingediend. De aanvrager heeft de gemeente verzocht om ten behoeve van dit project de coördinatie­regeling van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) toe te passen. Dat wil zeggen een gecoördineerde (gezamenlijke) voorbereiding van de omgevingsvergunning en de bestemmingsplanherziening. Binnen onze gemeente geldt de afspraak dat als de coördinatie­regeling van de Wro wordt toegepast, voorafgaand aan de formele procedure, inspraak dient te worden georganiseerd.

Om die reden hebben het voorontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010-Boerderijcamping Strucht 48' en de aanvraag omgevingsvergunning vanaf 18 juli 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De aanvraag (omgevingsvergunning gecombineerd met herziening bestemmingsplan) heeft kort gezegd betrekking op het verbouwen van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw aan Strucht 48 tot 6 vakantieappartementen en een herinrichting van het bijbehorende terrein ten behoeve van parkeren en kamperen bij de boer. Aan de instanties, waarmee de gemeente op basis van de Wro 'wettelijk vooroverleg' moet voeren over ruimtelijke plannen, is verzocht om een vooroverlegreactie kenbaar te maken. Tevens was het voor iedereen mogelijk om binnen de inzage­termijn een inspraakreactie in te dienen. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd een standpunt in te nemen over de vooroverleg- en de inspraakreacties. Met betrekking tot het plan is een aantal vooroverleg- en inspraakreacties ingediend, dat onderstaand worden behandeld.

Vooroverlegreacties

Binnen de inzage­termijn zijn twee vooroverlegreacties binnengekomen, namelijk:

1. Waterschap Roer en Overmaas, Postbus 185, 6130 AD Sittard;
2. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht.

Ad. 1 Waterschap Roer en Overmaas

Per brief van 29 augustus 2013, binnengekomen op 30 augustus 2013 en geregistreerd onder nummer 2013/ 3428 heeft het waterschap zijn wateradvies kenbaar gemaakt.

Het waterschap geeft aan dat het achtergelegen grasland van het plangebied, dat gebruikt gaat worden als kampeerterrein, ligt in het inundatiegebied van de Geul. Bij hoogwater van de Geul dient de initiatief­nemer rekening te houden met wateroverlast ter plaatse van het kampeerterrein. Verder geeft het waterschap aan dat het plan voldoet aan de uitgangspunten voor duurzaam stedelijk waterbeheer en aan de richtlijn voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen. Derhalve kan het waterschap instemmen met het plan.

Advies aan b&w over deze vooroverlegreactie:

Ter plaatse van het inundatiegebied op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waterstaat-Inundatiegebied' opnemen (overeenkomstig het BP Kernen 2010, inclusief 1^e herziening en Reparatie).

Deze brief, die een positief wateradvies inhoudt, als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010 - Boerderijcamping Strucht 48', nader te noemen 'het bestemmingsplan Strucht 48' opnemen.

Ad. 2 Provincie Limburg

Per brief van 3 september 2013, binnengekomen op 4 september 2013 en geregistreerd onder nummer 2013/3477 heeft de provincie Limburg haar vooroverleg reactie kenbaar gemaakt.

De provincie geeft aan dat ze het plan heeft beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen zoals opgenomen in de Interim-Belangenstaat 2013-2014. De beoordeling van het plan is aanleiding tot het maken van opmerkingen. Als de opmerkingen in het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure een zienswijze in te dienen. Het betreft de volgende opmerkingen.

a. Verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan

Voor wat betreft het perceel Schin op Geul, sectie D, nummer 1340 ontbreekt op de verbeelding de bestemming 'Natuur'. De provincie verzoekt om een aanpassing omdat in de overeenkomst 'kwaliteitsverbetering' is opgenomen dat pas met de ontwikkeling uit artikel 2 (...) zal worden gestart als de noodzakelijke planologische procedures en/ of vergunningen van de kwaliteitsverbeteringen onherroepelijk zijn.

b. Regels van het voorontwerpbestemmingsplan

De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.6 ten behoeve van wijziging van de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' in een woonbestemming voor 2 grondgebonden woningen dan wel 4 appartementen is in strijd met de 'verordening wonen Zuid-Limburg'. De provincie verzoekt om deze wijzigingsbevoegdheid te verwijderen uit het ontwerpbestemmingsplan.

In artikel 3.2.1. wordt verwezen naar bijlage 1 (landschappelijk inpassingsplan), deze bijlage ontbreekt.

In artikel 3.6 sub a5 wordt verwezen naar bijlage 2, deze bijlage ontbreekt.

In artikel 3.6 sub c wordt verwezen naar bijlage 3, deze bijlage ontbreekt.

De provincie verzoekt om de genoemde bijlagen alsnog toe te voegen bij het ontwerpbestemmingsplan.

In artikel 4 is een regeling opgenomen m.b.t. de bestemming 'Agrarisch met waarden', deze bestemming ontbreekt echter op (de legenda van) de verbeelding. Wel is een functieaanduiding 'natuur- en landschapswaarden' opgenomen op de verbeelding.

In artikel 5 is een regeling opgenomen m.b.t. de bestemming 'Natuur', deze bestemming ontbreekt echter op de (legenda van) de verbeelding.

In artikel 7 is een regeling opgenomen m.b.t. de dubbelbestemming 'Waterstaat- inundatiegebied', deze bestemming ontbreekt echter op (de legenda van) de verbeelding.

De provincie verzoekt om in het ontwerpbestemmingsplan de verbeelding en de regels met elkaar in overeenstemming te brengen.

c. Landschapsplan

In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat de provincie heeft ingestemd met het landschapsplan van 6 juni 2010. Dit is niet juist. Per brieven van 9 december 2010 en 21 april 2011 heeft de provincie verzocht het kampeerterrein zelf ook met bomen te beplanten, zodanig dat in het kampeerseizoen sprake is van een goed dekkend bladerdek. De reden voor de opmerking is dat het kampeerterrein in het voorliggende voorstel onvoldoende is afgeschermd voor het zicht vanuit hoger gelegen gezichtspunten. Mogelijk is sprake van miscommunicatie door een passage in de brief van de provincie van 21 april 2011. Het verzoek van de provincie om het kampeerterrein zelf met bomen te beplanten en het landschapsplan daarop aan te passen, blijft echter overeind.

d. Toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan

In de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan (blz. 12 en 14) staat dat een overeenkomst is gesloten tussen partijen op 27 juni 2013. De datum moet worden aangepast naar de datum waarop ook de burgemeester en Gedeputeerde Staten de overeenkomst ondertekenen.

e. Overeenkomst kwaliteitsverbetering en overeenkomst herbegrenzing EHS

De provincie heeft een aantal opmerkingen over de overeenkomst kwaliteitsverbetering en de overeenkomst herbegrenzing EHS en stelt de gemeente voor om hierover in overleg te treden. Ook stelt de provincie de gemeente voor om de nog aan te passen overeenkomsten te ondertekenen voordat het ontwerpbestemmingsplan door het college van b&w wordt vastgesteld en deze overeenkomsten bij het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen.

Advies aan b&w over deze vooroverlegreactie:

Ad. a

Deze opmerking is correct. De verbeelding van het bestemmingsplan Strucht 48 (voor perceel D 1340) dient zodanig te worden aangepast dat ter plaatse van de vereiste natuurcompensatie (zoals vermeld in de overeenkomst 'kwaliteitsverbetering', de bestemming 'Natuur' wordt opgenomen. Ook dient op de verbeelding (d.m.v. een aanduiding) en in de regels te worden gewerkt met een zogenaamde voorwaardelijke bestemming. Dat wil zeggen dat in het bestemmingsplan moet worden vastgelegd dat het nieuwe kampeer- en parkeerterrein pas in gebruik mag worden genomen als de natuur is ingericht/ aangeplant overeenkomstig de overeenkomst 'kwaliteitsverbetering'. (de uitwerking van de voorwaardelijke bestemming dient in overleg tussen de gemeente en het stedenbouwkundig bureau nader te worden uitgewerkt in het ontwerpbestemmingsplan).

Ad. b

Deze opmerkingen zijn correct en waren ambtshalve door de gemeente ook al geconstateerd. Het ontwerpbestemmingsplan dient zodanig te worden opgesteld dat de regels en de verbeelding (incl. legenda) met elkaar in overeenstemming zijn. Tevens dient de wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6) naar de bestemming 'Wonen' te worden geschrapt.

Ad. c

Over het landschapsplan heeft op 9 december 2013 overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer, zijn adviseur, de gemeente en de provincie. De gezamenlijke insteek vanuit de gemeente en de provincie is dat sprake is van een ruimtelijke ingreep in een gevoelig landschap. Het verder in het dal brengen van de camping betekent een visuele aantasting van het landschap. Dit manifesteert zich vooral als men vanaf de noordzijde naar de locatie kijkt. Vanuit het hoger gelegen gebied aan de overzijde van de geul zijn de (lichtgekleurde) daken en wanden van de caravans duidelijk zichtbaar in het groene landschap. Om die reden dient vanaf het moment van ingebruikname van de nieuwe camping sprake te zijn van een aanplant van enige omvang. Dit heeft geresulteerd in een aanpassing van het landschapsplan.

De voorgestelde inpassing bestaat uit drie delen:

1. Aan de noordzijde van de toekomstige camping
2. Op het nieuwe deel van de toekomstige camping
3. Op de huidige camping.

Tussen de partijen die het plan beoordelen en de overeenkomst dienen te sluiten, (provincie, initiatiefnemer en gemeente) bestaat overeenstemming over het aangepast landschapsplan, het moment van aanplant, de aan te houden boomdiktes en het soort bomen.

Moment van aanplant

Omdat het niet verstandig is om aanplant te realiseren op de in gebruik zijnde camping, hebben partijen ingestemd met de aanplant van onderdeel 3 in het eerste volgende plantseizoen na vaststellen van het bestemmingsplan. Wat onderdeel 1 en 2 betreft, is afgesproken dat deze moet zijn gerealiseerd vóórdat de (nieuwe) camping in gebruik genomen wordt.

Boomdiktes

Zowel voor de onderdelen 1. en 2. als voor de bomen voorzien in de wei van de dalbodem dienen boomdiktes te worden aangehouden van 20-25. Voor de beplanting op het voorterrein aan de straatkant is overeenstemming bereikt over een maatuitvoering 12-14 cm.

Soort bomen

Op verzoek van de initiatiefnemer heeft op 13 juni 2014 nogmaals overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de initiatiefnemer over het beplantingsplan en dan met name over de te planten boomsoorten in gebiedsonderdeel 3. De bomenleverancier heeft namelijk geadviseerd om geen kersbomen te planten op het noordelijk deel van het perceel omdat het daar te nat is in de wintermaanden. De bomen zullen zich daar niet goed ontwikkelen en er zal veel uitval zijn. De bomenleverancier adviseert tevens om op de natste plaatsen Essen te planten. Onze landschapsdeskundige heeft de situatie ter plaatse beoordeeld, kan het advies van de bomenleverancier onderschrijven en heeft de initiatiefnemer geadviseerd om in plaats van de kersbomen, walnootbomen te planten. De initiatiefnemer kan daarmee instemmen. De

kersenbomen zijn ingetekend op een onderlinge plantafstand van ongeveer 10 meter. Voor Walnootbomen dient een grotere plantafstand te worden aangehouden (ongeveer 12 meter). Om die reden is afgesproken dat de bomen niet in één rechte lijn worden gezet, maar verspringen en in plaats van 4 bomen per rij, 3 bomen per rij plant (wel 3 rijen). Het zicht op de nieuwe camping vanuit het noorden wordt daarmee voldoende weggenomen. Tijdens het overleg bleek verder dat voor wat betreft natheid/ droogheid van het gebied niet echt logica zit in de in het huidige beplantingsplan opgenomen boomsoorten. Daarom heeft onze landschapsdeskundige nog enkele aanpassingen van het beplantingsplan voorgesteld, namelijk:

- in plaats van de Walnoten (aangeduid met nr. 1) en de Kastanjes (aangeduid met nr. 2) in het noordelijk deel van het perceel: Es;
- in plaats van de Essen in het zuidoostelijk deel van het perceel (aangeduid met nr. 5): Kastanje.

De initiatiefnemer kan zich hierin vinden en ook de provincie heeft ingestemd met het aangepaste voorstel vanuit de bomenleverancier en de gemeente. Het aangepaste beplantingsplan en de bijbehorende plantlijst worden aangepast, zodat deze bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kunnen worden gelegd.

Ad. d

De opmerking over de datum van de overeenkomst zoals opgenomen in de toelichting van het (voorontwerp)bestemmingsplan is correct. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal de actuele ondertekeningsdatum moeten worden genoemd of kan worden volstaan met een verwijzing naar de overeenkomst die als bijlage bij de toelichting wordt gevoegd. De datum is dan opgenomen in de overeenkomst zelf en hoeft niet te worden vermeld in de toelichting.

Ad. e

De opmerkingen over de EHS-overeenkomst zijn besproken tussen de betrokken partijen en de overeenkomst wordt hierop aangepast. Alle noodzakelijke overeenkomsten (EHS, landschappelijke inpassing en planschade) dienen door alle partijen te zijn getekend voordat de formele bestemmingsplanprocedure wordt gestart. Dat wil zeggen ondertekening voorafgaand aan tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreacties

Binnen de inzagertermijn zijn 5 inspraakreacties binnengekomen, namelijk:

1. Vereniging Natuurbehoud Schin op Geul, Panhuis 10, 6305 AR Schin op Geul (2013/3363);
2. Mevrouw Laval, de heer en mevrouw Willems, Strucht 50, 6305 AH Schin op Geul (2013/3394);
3. De heer en mevrouw Groven-Hupperetz, Strucht 51, 6305 AG Schin op Geul (2013/3393);
4. Buurtbewoners/ omwonenden omgeving perceel Strucht 48, correspondentieadres familie P. Willems, Strucht 50, 6305 AR Schin op Geul (2013/3395);
5. Bewoners Mauritiussingel Schin op Geul, correspondentieadres G.A.H. Tans, D.M.J. Verheijen, Mauritiussingel 43, 6305 AZ Schin op Geul.

De inspraakreacties zijn allen tijdig binnengekomen. Er is geen reden om een inspraakreacties buiten behandeling te laten. Op de volgende pagina's wordt per inspraakreactie beschreven wat deze inhoudt, wat de gemeentelijke reactie hierover is en welk advies hierover wordt gegeven aan het college van burgemeester en wethouders.

De individuele inspraakreacties zijn geanonimiseerd met een nummer in verband met de binnen onze gemeente geldende interne afspraak tot anonimisering van persoonsgegevens van reclamanten bij internetpublicatie. Met een brief worden indieners van een inspraakreactie, na besluitvorming geïnformeerd over het standpunt over de inspraakreacties.

Voor zover bij de samenvatting van inspraakreacties onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De inspraakreacties zijn als geheel beoordeeld.

Samenvatting inspraakreactie nummer 1

- a) De vereiste doorzichten in zuidelijke en noordelijke richting wordt geweld aan gedaan met name door het beplantingsplan (BOM+) voor het onttrekken van het zicht op de parkeerplaats. Die overigens ook nog geen bladeren hebben in het voor- en najaar. Ze menen dat door een uitspraak uit het verleden van de Raad van State het uitgangspunt bestaat dat de genoemde doorzichten voor altijd gewaarborgd moeten blijven. Daarnaast concludeert Natuurbehoud dat de vergunning voor 'kamperen bij de boer' niet meer van toepassing is indien ook nog vergunning wordt gegeven voor 6 vakantieappartementen. Door het realiseren van de 6 vakantieappartementen moet de kampeerplaats richting Noord (Geuldal) worden verplaatst;
- b) In het kader van de beroepsprocedure over het bestemmingsplan 'Strucht e.o.' is volgens Natuurbehoud uiteindelijk vastgesteld en vastgelegd dat de natuurlijke waarden achter de lintbebouwing in het bestemmingsplan 'Strucht e.o.' te allen tijde zou worden gewaarborgd, zodat er juridisch gezien geen verschil zou bestaan met de waarden die ooit golden in het daarvoor geldende bestemmingsplan Buitengebied, welk bestemmingsplan ooit direct achter de lintbebouwing was vastgesteld. De destijds door de gemeente aangedragen argumentatie en toezegging is volgens Natuurbehoud niets waard en derhalve nietszeggend geweest;
- c) Het voorliggende ontwerpplan betekent een behoorlijke aantasting van het Geuldal, m.a.w. de omgeving ondergaat een behoorlijke degradatie. In het verleden zijn om die reden verschillende verzoeken van de eigenaars van perceel Strucht 48 geweigerd. Het nu door de provincie en gemeente ingenomen standpunt is niet consequent. Natuurbehoud zou graag weten wat de redenen zijn en vindt dat enige argumentatie voor een gewijzigd standpunt ontbreekt. Door de provincie Limburg werd in het verleden klip en klaar aangegeven dat het kamperen slechts beperkt mocht blijven tot het erf en dat het oosten en noorden van het erf een landschappelijk en natuurwetenschappelijk waardevol gedeelte van het Geuldal betreft, dat zoveel mogelijk open, vrij van bebouwing en gebiedsvreemd gebruik moest blijven. Is men dit vergeten? Natuurbehoud vraagt zich af wat de gemeente bedoelt met een 'vijfsterrenlandschap' en of daarvan in Strucht nog sprake is na afgifte van deze vergunning;
- d) In het vigerende bestemmingsplan is het perceel Strucht 48 bestemd tot agrarisch bedrijf met woonruimte en uitoefening van kamperen bij de boer. Als het ontwerpplan wordt vergeleken met de uitgangspunten die zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan dan blijkt dat het agrarisch bedrijf als recreatief bedrijf kan worden aangemerkt. Een goed onderbouwde uitleg waarom dat zou mogen, ontbreekt in het ontwerpplan. Indien het hoofdkomen niet meer uit het agrarisch bedrijf komt en de inkomsten voor het merendeel komen uit de vakantieappartementen dan mag je volgens Natuurbehoud aannemen dat de vergunning tot 'kamperen bij de boer' moet worden ingetrokken;
- e) Er kan uit financieel technisch oogpunt niet meer worden gesproken van een kleinschalige opzet van de exploitatie van het recreatieve deel. M.a.w. volgens Natuurbehoud gaat het in hoofdzaak om een recreatief grootschalige voorziening. Daarbij rijst de vraag waartoe dit alles gaat leiden als voor een project van dergelijke omvang vergunning wordt verleend. Volgens Natuurbehoud is de ellende voor de omgeving niet te overzien. Ook leidt dit tot precedentwerking;
- f) Als de richtlijnen betreffende het kampeerbeleid als handleiding dienen voor de provincie Limburg en zoals die zijn in te zien vanaf het jaar 2007, dan valt op dat op pagina 20 is vermeld dat de afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot de erfgrans van de naastgelegen woningen minimaal 50 meter moet zijn. De provincie wijkt af van haar eigen richtlijn, want de afstand van het kampeerterrein tot de erfgrans van het perceel Strucht 50 is 0 meter;
- g) Uit de tekening 2.1 betreffende bijlage B bij het ontwerpplan blijkt dat de oppervlakte van het huidige kampeerterrein ongeveer 2100 m² groot is. Het driehoekig aangegeven oppervlak op tekening 2.1 is ongeveer 300 m² groot, dit komt volgens Natuurbehoud niet overeen met hetgeen is aangegeven op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan;
- h) Uit de tekening 2.2 betreffende bijlage B blijkt dat het nieuwe kampeerterrein een totale oppervlakte van 2700 m² krijgt. Uitgaande van 15 stuks kampeerplaatsen met een oppervlakte van maximaal 120 m² per plaats geeft dat als uitkomst een oppervlakte van maximaal 1800 m². Wat is de reden van deze ruime overschrijding vraagt Natuurbehoud zich af.

- i) In het ontwerpplan valt op dat de vereiste sanitaire ruimten voor het kampeerterrein ontbreken. Als die ook nog moeten worden ingepast op het perceel Strucht 48 heeft dat ook weer gevolgen voor het doorzicht richting het Geuldal;
- j) Het aanbrengen van een voetpad in ruil voor het mogen realiseren van een dergelijk grootschalig project dat een totale degradatie van de totale omgeving (inclusief het Geuldal) tot gevolg heeft is volgens Natuurbehoud niet acceptabel;
- k) indien het voorliggende ontwerpplan wordt gerealiseerd dan mag worden verwacht dat de agrariërs die nu een 'kamperen bij de boer' activiteit hebben daaraan in het kader van het gelijkheidsbeginsel rechten kunnen ontlenuen. Zij zullen ook aanspraak maken op 6 vakantieappartementen. Daardoor neemt het aantal gasten aanzienlijk toeterwijl de leefbaarheid/ leefomgeving inclusief het omliggende natuurlijke gebied wordt aangetast. Uit dit oogpunt mag het plan volgens Natuurbehoud niet doorgaan. Dit mag ook geen vrijbrief zijn voor andere kampeerboerderijen. Elk plan van een dergelijke omvang moet bekeken en besproken worden met belanghebbenden/ bewoners voordat ze in een zo ver uitgewerkte situatie ter openbare kennis worden gebracht. Dat is achterwege gebleven.
- l) In de nota kampeerbeleid wordt vermeld dat bij een uitbreiding naar 25 kampeereenheden geen sprake meer is van kleinschaligheid. Daaruit kun je opmaken dat een uitbreiding met 6 vakantieappartementen ook geen kleinschalige opzet betreft.
- m) Het bestaande kampeerterrein is reeds jarenlang ingericht op 25 kampeerplaatsen. Door het ontbreken van enige handhaving vanuit de gemeente kan jaar in jaar uit worden geconstateerd dat ook nog eens vaker ruim het aantal van de illegaal ingerichte 25 stuks wordt overschreden met ongeveer 300 m2. Ook daar laat de gemeente na handhavend op te treden.

Reactie op deze inspraakreactie

Ad a, b en c

De uitspraak van de Raad van State waar de Vereniging Natuurbehoud Schin op Geul naar verwijst, had betrekking op het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van Limburg over het bestemmingplan 'Strucht e.o.' en dateert uit 1997. Deze uitspraak had betrekking op het planvoornemen, om aan de weg Strucht op een locatie ten zuidoosten van de beoogde parkeerplaats op het perceel Strucht 48, een nieuwe woning te realiseren (op perceel sectie C1, nummer 1287). In dat geval ging het om het realiseren van nieuwe bebouwing aan de schuine overzijde van de weg en de landschappelijke overweging van de provincie die ten grondslag lag aan het onthouden van goedkeuring aan de bouwtitel voor deze beoogde woning. De afdeling heeft geoordeeld dat in dat specifieke geval, de provincie het ter plaatse aanwezige doorzicht waardevol heeft kunnen achten en dat door het bouwen van een woning op het onderhavige perceel de directe visuele relatie tussen de twee buitengebiedsdelen (Geuldal en Gerendal) zal worden verstoord. Om die reden was de Afdeling van mening dat de provincie in redelijkheid goedkeuring heeft onthouden aan de directe bouwtitel voor de bouw van een woning op het perceel 1287.

De afdeling laat zich niet uit over het behoud van het 'vrije' doorzicht te allen tijde in ieder voorkomend geval, met name ook omdat aan een bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Per geval zal op basis van het op dat moment geldende beleid een ruimtelijke afweging moeten worden gemaakt over de toelaatbaarheid van een gevraagde ruimtelijke ontwikkeling. In dit geval betreft de gevraagde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Strucht 48:

- Het (grotendeels) inpandig realiseren van 6 vakantieappartementen in vrijkomende agrarische bebouwing;
- Het verplaatsen en realiseren van extra parkeerplaatsen op eigen terrein t.b.v. de nieuwe vakantieappartementen en de bestaande boerderijcamping;
- Het verplaatsen van de boerderijcamping op het eigen terrein naar een andere aaneengesloten locatie.

Het inpandig realiseren van vakantieappartementen heeft geen relatie met aantasting van het landschap. Wel dient ten behoeve van deze ontwikkeling een aantal parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. De beoogde parkeerplaats op het perceel Strucht 48 en de bij de planontwikkeling behorende landschappelijke inpassing ligt verder westwaarts dan het perceel 1287. Ter plaatse van de nieuw aan te leggen parkeerplaats is op dit moment al geen sprake van een vrij doorzicht naar beide buitengebiedsdelen. Aan de zuidzijde van de weg Strucht zijn immers bestaande woningen aanwezig. Ons inziens wordt de visuele relatie tussen het Gerendal en het Geuldal door de aanleg van de parkeerplaats niet verstoord. Het perceelsgedeelte waarop de parkeerplaats is gepland ligt

een stuk lager dan de weg en er is een bestaande haag aanwezig die de auto's grotendeels aan het zicht onttrekt. Het landschapsinpassingsplan is met name nodig ten behoeve van de verplaatsing van het kampeerterrein en wegnemen van het directe zicht op de kampeermiddelen. Het in te richten nieuwe parkeergedeelte ligt een stuk lager dan de openbare weg Strucht en wordt al goed ingepast door de aanwezige beplanting in de vorm van een haag.

Overigens zijn de percelen waarop het overgrote deel van het beplantingsplan is gesitueerd in het geldende bestemmingsplan 'Kernen 2010' bestemd tot 'Agrarisch met Waarden'. Deze bestemming laat het planten van solitaire bomen en hagen rechtstreeks toe. Deze bestemming laat ook agrarisch grondgebruik rechtstreeks toe, dus de agrariër zou op deze percelen ook gewassen kunnen gaan telen zoals maïs. Door het uitvoeren van het landschapsplan worden omwonenden en eventuele overige belanghebbenden niet in hun belangen geschaad. Er is sprake van een kwalitatief hoogwaardige landschappelijke inpassing waarbij het zicht op de kampeermiddelen zoveel mogelijk wordt ontnomen en tevens het doorzicht naar het achtergelegen gebied (richting noorden) wordt gerespecteerd. Het geldende bestemmingsplan biedt rechtstreeks mogelijkheden die het doorzicht naar het achtergelegen gebied veel meer zouden kunnen beperken. Dit landschapsplan zou op basis van het geldende bestemmingsplan rechtstreeks kunnen worden gerealiseerd, dus zonder herziening van het geldende bestemmingsplan.

Advies aan b&w over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Op basis van de hiervoor gegeven argumentatie, dit onderdeel van de inspraakreactie niet honoreren.

Ad. d en e.

De vereniging natuurbewoud haalt hier een aantal verschillende beleidsaspecten door elkaar. Een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, zoals het onderhavige plan voor de locatie Strucht 48, wordt op de eerste plaats getoetst aan het geldende bestemmingsplan (in dit geval Kernen 2010 (inclusief reparatiebesluit en 1^e herziening)).

Bij het bepalen welke agrarische bedrijven in het bestemmingsplan 'Kernen 2010' nog in aanmerking kwamen voor een agrarische bedrijfsbestemming is allereerst nagegaan of locaties die in het vigerende bestemmingsplan (BP Kernen 2005) een agrarische bedrijfsbestemming hadden, opnieuw in aanmerking kwamen voor een agrarische bedrijfsbestemming. Om in aanmerking te komen voor een agrarische bedrijfsbestemming moet sprake zijn van agrarische bedrijfsactiviteiten. Dat wil zeggen dat sprake is van agrarische (primaire plantaardige en/of dierlijke) productie. Bovendien moet deze activiteit bedrijfsmatig worden uitgeoefend, dat wil zeggen gericht op de vorming van inkomen.

Bestemmings- c.q. bouwvlaktoekenning voor de locatie Strucht 48 is gebeurd op basis van:

- De huidige situatie: er is sprake van een gemengd agrarisch bedrijf met kamperen bij de boer als nevenactiviteit (die nevenactiviteit is vergund op basis van de voormalige Wet op de Openlucht Recreatie (WOR));
- De milieuvergunning: de inrichting valt onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer. Ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten van deze inrichting is op 18 juni 2002 een revisievergunning verleend ingevolge de wet milieubeheer. Op 6 december 2006 is het Besluit Landbouw milieubeheer in werking getreden. Deze inrichting valt van rechtswege onder de werkingssfeer van het Besluit Landbouw. Daarnaast is het activiteitenbesluit ook deels van toepassing op deze inrichting (type C bedrijf).

De definitie van agrarisch bedrijf in het vigerende bestemmingsplan (artikel 1.7) is: *'een productiehuishouding in economische zin waarbinnen uitsluitend of overwegend door bewerking van de natuurlijke en/of aangelegde bodem en/of door het houden van vee arbeid wordt verricht ter verkrijging van plantaardige en/of dierlijke producten'*.

In dit geval is op dus basis van het geldende bestemmingsplan sprake van een bestaand agrarisch bedrijf waarbij als nevenactiviteit 'kamperen bij de boer' is toegestaan (maximaal 15 kampeermiddelen). De hoeve (hoofdgebouw), waarin de vakantieappartementen zijn beoogd, is aangeduid als een pand met karakteristieke waarden'.

Bij de voorgenomen bedrijfsontwikkeling is het niet de bedoeling om het aantal kampeermiddelen uit te breiden. Wel is het de bedoeling om:

- het kampeerterrein in noordelijke richting te verplaatsen naar één locatie (buiten de bestaande agrarische bouwkavel, dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan);
- ten behoeve van kwaliteitsverbetering het kampeerterrein te verruimen (niet het aantal kampeerplaatsen);
- 6 vakantieappartementen te realiseren in een vrijkomend karakteristiek agrarisch bedrijfsgebouw en het gebouw iets uit te breiden (gebruik als vakantieappartement en uitbreiding bebouwing is in strijd met het geldende bestemmingsplan);
- Herinrichting terrein om een kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen en geconcentreerd één extra parkeerplaats aan te leggen (om te kunnen voldoen aan de parkeernorm) voor de vakantieappartementen en het kampeerterrein (gasten en bezoekers).

Als blijkt dat strijdigheid bestaat met het geldende bestemmingsplan, wordt door het college van b&w een afweging gemaakt of medewerking aan het plan mogelijk is door middel van een afwijking of herziening van het bestemmingsplan. Bij de beoordeling is onderscheid gemaakt tussen twee onderdelen van het plan zoals beoogd op de locatie Strucht 48, namelijk:

- Het inpandig realiseren van 6 vakantieappartementen in een vrijkomend agrarisch gebouw;
- Het verplaatsen en herinrichten van het terrein t.b.v. kamperen en parkeren.

Het realiseren van de parkeerplaatsen op één centrale locatie is een onderdeel van de beoogde kwaliteitsverbetering op het perceel en is tevens een gevolg van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling omdat op basis van de in onze gemeente geldende parkeernota is voorgeschreven dat een initiatiefnemer bij een ruimtelijke ontwikkeling moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Algemene afweging die betrekking heeft op beide planonderdelen

Om te kunnen bepalen of medewerking aan het plan mogelijk is, is in dit geval getoetst aan:

- Provinciaal ruimtelijk beleid (POL 2006, actualisatie POL 2011);
- Intergemeentelijke structuurvisie (2012) inclusief Limburgs Kwaliteitsmenu;
- Nota kampeerbeleid 2009-2013 (nog steeds geldend).

De conclusie van deze toets was dat medewerking aan het plan mogelijk is op basis van een partiële herziening van het bestemmingsplan. De vereniging natuurbehoud geeft aan dat op basis van het voorontwerp bestemmingsplan niet duidelijk is waarom de gemeente mee kan/ wil werken aan onderhavig initiatief. In de toelichting van een bestemmingsplan moet goed worden uitgelegd waarom medewerking aan het initiatief mogelijk is op basis van geldend beleid en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening door uitvoering van het initiatief. De toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan bevat deze informatie grotendeels, maar is niet voldoende concreet geschreven in relatie tot de verschillende onderdelen van het bedrijfsontwikkelingsplan. We zijn het in zoverre eens met de vereniging natuurbehoud dat de opzet en inhoud van de toelichting van het bestemmingsplan anders moet worden vormgegeven. De bij de Vereniging Natuurbehoud gerezen onduidelijkheden over de reden van het college van b&w om aan het plan principemedewerking te verlenen, kunnen daarmee worden beantwoord.

Onderstaand worden in het kort de belangrijkste argumenten weergegeven waarom principemedewerking aan het initiatief is toegezegd, dit zal dus beter tot uitdrukking moeten komen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Het plangebied is binnen de intergemeentelijke structuurvisie aangeduid als zone 'Beekdalbodems'. Het primaat binnen deze zone ligt bij natuur en landschap. Landbouw (ook verbrede landbouw) is in deze zone mogelijk en speelt hier ook nog een belangrijke rol, maar dient rekening te houden met de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden (bijvoorbeeld in de vorm van een beheersrol). Nieuwbouw is in deze zone in principe niet wenselijk. Kleinschalige uitbreiding van bestaande bebouwing zijn plaatselijk wel mogelijk als sprake is van een kwaliteitsverbetering.

De hoofdlijn voor het gemeentelijke landbouwbeleid is gericht op een vitale en duurzame bedrijfsvoering met voldoende ruimte voor gebiedseigen bedrijvigheid, waar mogelijk in combinatie met toeristisch-recreatieve en zorgfuncties. Dit betekent dat voor een agrarisch bedrijf met

toekomstperspectief de levensvatbaarheid gegarandeerd moet worden. Om het voor de agrariër aantrekkelijker en ook financieel draaglijk te houden, worden initiatieven die betrekking hebben op verbrede landbouw c.q. plattelandsvernieuwing gesteund. Het dient dan wel te gaan om activiteiten die passend zijn in de omgeving. Gebruiksvormen die de aanwezige waarden en belangen aantasten of beperken worden niet toegestaan. Eveneens worden gebruiksvormen geweerd, die een dusdanig verkeersaantrekkende werking hebben, dat verkeersoverlast ontstaat en daardoor het treffen van infrastructurele maatregelen (herinrichten/aanleg wegen en/of parkeervoorzieningen) noodzakelijk wordt. Tot slot worden ook die gebruiksvormen die een aantasting betekenen van de leefbaarheid, in de zin van de woon- en verblijfskwaliteit in de directe omgeving, niet toegelaten. In dit geval is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling die past binnen de hiervoor opgesomde randvoorwaarden. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan dient dit beter te worden gemotiveerd.

Bij een nieuwe ontwikkeling bij een agrarisch bedrijf (die niet past binnen het geldende bestemmingsplan) geldt het principe 'voor wat, hoort wat'. De ontwikkeling dient passend te zijn in de omgeving en mag geen afbreuk doen aan de kwaliteiten van het gebied. In ruil van de extra geboden ruimte wordt een tegenprestatie gevraagd in de vorm van een kwaliteitsverbetering. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan sloop van overtollige bedrijfsgebouwen of aanleg van groenbeplanting. In dit geval is een robuust landschapsplan opgesteld ter landschappelijke inpassing van het te verplaatsen kampeerterrein en het bestaande bedrijf. En is door het college als voorwaarde gesteld dat een (openbaar) pad moet worden gecreëerd vanaf de openbare weg Strucht naar de Mauritiussingel. Dit is een lang gekoesterde wens vanuit de kern Schin op Geul en past ook binnen de visie uit de vastgestelde intergemeentelijke Structuurvisie omdat daarin het betreffende gebied globaal is aangeduid ten behoeve van het realiseren van recreatieve wandel- en fietsroutes. Omdat een gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) heeft de ondernemer aan de provincie verzocht tot herbegrenzing van de EHS. De provincie heeft hiermee ingestemd en als gevolg daarvan is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de ondernemer zich verbindt om compensatiemaatregelen te nemen op de huiskavel en een ander perceel in zijn eigendom (D1340). Dit zal in de toelichting van het bestemmingsplan beter moeten worden uitgelegd en gespecificeerd in de relatie tussen het sectorale aspect/ afweging 'natuur en landschap' en de zone 'beekdalbodems'.

Realiseren 6 vakantieappartementen in vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

In het kader van de plattelandsvernieuwing en de daaruit voortkomende noodzaak van nieuwe economische dragers, wordt gestreefd naar een zo doelmatig mogelijk hergebruik van vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen. Het ruimtelijk beleid is namelijk gericht op het zoveel mogelijk voorkomen van extra verstening van het buitengebied. Kort gezegd is het gemeentelijke beleid erop gericht om nieuwe vakantieappartementen (na afwijking of herziening van het geldende bestemmingsplan) onder voorwaarden toe te staan binnen bestaande bebouwing. Ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing geldt, dat niet alleen (beschermd) monumentale panden, maar ook karakteristieke en beeldbepalende panden zoveel mogelijk behouden dienen te blijven. Dat vereist passende functies, zoals functies die passen binnen de kaders van de plattelandsontwikkeling (o.a. verblijfsrecreatie). Dit soort functies verdienen in beginsel de voorkeur boven omvormen tot een woonfuncties (ook gezien in het licht van de 'Verordening Wonen Zuid-Limburg'). Er is in zowel het provinciale als in het gemeentelijke beleid geen maximaal aantal vakantieappartementen aangegeven. Belangrijke uitgangspunten zijn dat de nieuwe functie niet conflicterend is met de omgeving, er sprake is van een agrarische nevenactiviteit en de karakteristiek van de bebouwing niet wezenlijk wordt aangetast. Elk doelmatig hergebruik wordt getoetst aan het algeheel principe van omgevingsverbetering. Kwalificeerbare milieueffecten inzake geur, stof, gevaar, geluid (deze komen tot uiting in de milieucategorie), bodemverontreiniging en verkeersaantrekkingskracht moeten per saldo verbeteren of gelijk blijven. De oude en nieuwe milieusituatie worden naast elkaar gelegd. Boven op deze kwaliteitsslag moet een slag gemaakt worden, om de landschappelijke inpassing (bij wijze van compensatie of erfinrichting) te verbeteren. In dit geval zal in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan beter moeten worden uitgelegd waarom in dit geval nog steeds sprake is van een nevenactiviteit (met zowel 15 kamperen bij de boer plekken als 6 vakantieappartementen) en zal concreter moeten worden gemotiveerd waarom het woon- en leefklimaat van in directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast.

Verplaatsen en herinrichten kampeerterrein

Het ruimtelijk beleid is gericht op de instandhouding en ontwikkeling van een duurzaam gebruik van het landelijk gebied ten behoeve van landbouw, natuur, landschap, recreatie en toerisme. Het (provinciale) beleid is gericht op een grotere mate van ontstening van het buitengebied. Van extra bebouwing is in dit geval geen sprake, wel van een verruiming van de gebruiksmogelijkheden bij het agrarisch bedrijf door het herinrichten van de huiskavel (kwaliteitsverbetering: extra ruimte voor kamperen, zonder uitbreiding van het aantal kampeerplekken en aanleggen van extra parkeerplaatsen). Een belangrijk uitgangspunt is een zo compact mogelijke bouwkevel. Ook wordt gestreefd naar het behoud en waar mogelijk de (selectieve) versterking van de recreatieve en toeristische functie van het buitengebied. Deze is van belang als directe inkomstenbron voor ondernemers, werkgelegenheid in de sector en in de toelevering en instandhouding van voorzieningen. Een dergelijke functie heeft (zeker zoals in dit geval in combinatie met de vakantieappartementen) een positieve invloed op de leefbaarheid in het dorp. Zeker als de ontwikkeling, zoals in dit geval, vooral is gericht op kwaliteitsverbetering, seizoensverlenging en -spreiding en beter aansluiten op de marktvraag.

In de loop der jaren zijn een aantal instrumenten ontwikkeld vanuit het principe 'voor wat, hoort wat'. Binnen dit principe zijn bepaalde ontwikkelingen toegestaan, maar dan moet er wel een tegenprestatie worden geleverd. Recent zijn deze regelingen omgezet naar het 'Limburgs Kwaliteitsmenu'. Dit houdt in dat bij de ontwikkeling van een plan, de ruimtelijke omgevingskwaliteit verbeterd dient te worden door kwaliteitsimpulsen als bijvoorbeeld opwaardering van karakteristieke bebouwing en het uitvoeren van beplantingsplannen. Verloedering en leegstand moet zoveel mogelijk worden voorkomen.

In de Nota kampeerbeleid gemeente Valkenburg aan de Geul 2009 - 2013 is het beleid voor kampeerterrainen nader uitgeschreven. De gemeente heeft hierin haar kampeerbeleid vastgesteld en zal hier dan ook niet vanaf wijken. Het beleid uit deze nota is vertaald in de geldende bestemmingsplannen, dat houdt in dat:

- De bestaande kampeervoorzieningen zijn voorzien van een positieve bestemming. De vast te leggen omvang is in principe de huidige omvang, gebaseerd op de laatste versie van de kampeervergunning die is komen te vervallen door intrekking van de WOR;
- Een eventuele uitbreiding dient afgestemd te worden op behoud en versterking van de karakteristieke landschappelijke waarden in de omgeving. De uitbreiding mag zeker niet in belangrijke of onevenredige mate het gebied aantasten. En alleen bij kwaliteitsverbetering is er ruimte voor uitbreiding. Die kwaliteitsverbetering dient zich in ieder geval te richten op:
 - landschappelijke inpassing (compensatie als tegenprestatie);
 - realisering van gebiedskarakteristieke bebouwing;
 - diversiteit in aanbod
- Het beleid gaat verder uit naar de ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige verblijfsaccommodaties.

In het gemeentelijke kampeerbeleid is bepaald dat het aantal kampeerplaatsen niet meer mag bedragen dan 15. Het onderhavige plan voldoet hieraan en op basis van het gemeentelijk beleid is in dat geval sprake van kleinschalige kamperen in de vorm van een nevenactiviteit.

In het gemeentelijke kampeerbeleid is verder als uitgangspunt opgenomen dat als het agrarisch bedrijf wordt beëindigd, ook het kamperen bij de boer moet worden beëindigd. Kamperen bij de boer is uitdrukkelijk alleen bedoeld ter ondersteuning van de agrarische sector en niet voor hobbyboeren of burgers met neveninkomsten uit het houden van landbouwdieren of het telen van gewassen. Dit uitgangspunt geldt ook voor de onderhavige locatie en de redenen hiervoor zijn als volgt:

1. Door het wegvallen van het agrarisch bedrijf wordt een locatie feitelijk een gewone camping. Gelet op de ligging van de bestaande bedrijven is het niet wenselijk om een permanente recreatieve bestemming, waarbij dus geen sprake meer is van een nevenactiviteit, toe te laten in het buitengebied. Het raakvlak met aan het buitengebied gelieerde functies (agrarisch bedrijf) ontbreekt dan volledig en de impact op het landschap is te groot;
2. Door het wegvallen van het agrarisch bedrijf komt ook een einde aan de bijdrage door de agrariër aan de instandhouding van het landschap. Daarmee verdwijnt ook de reden om kamperen op de betreffende locatie toe te staan. Overigens ontbreekt ook de noodzaak voor het toelaten van een nevenactiviteit als de agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd.

Deze uitgangspunten zijn helder, gelden ook voor de onderhavige locatie en dienen in het ontwerpbestemmingsplan te worden opgenomen (in de toelichting en in de regels van het bestemmingsplan).

Advies aan b&w over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Om objectief te kunnen vaststellen of een bedrijf nog kan worden aangemerkt als een agrarisch bedrijf, wordt op basis van het gemeentelijk kampeerbeleid de zogenaamde Nederlandse Grootte Eenheden (NGE) normering gevolgd. De NGE is een economische maatstaf, die elke 2 jaar wordt herzien. In Valkenburg aan de Geul hanteren we een ondergrens van 25 NGE (landelijk wordt tussen de 20 en 30 NGE gehanteerd). Beneden deze grens is geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. Om te kunnen toetsten of in dit geval sprake is van een agrarisch bedrijf dient in de toelichting te worden uitgelegd hoe de NGE-normering wordt gehanteerd in het gemeentelijk kampeerbeleid. En dient de toets aan deze NGE-normering plaats te vinden door het opstellen van een NGE-berekening en het opnemen van deze berekening als bijlage bij de toelichting.

Verder is de compactheid van de bouwkevel nog eens getoetst, ook in relatie tot de uitgangspunten uit de kampeernota. Het gedeelte waar het nieuwe kampeerterrein en het nieuwe parkeerterrein is gesitueerd, is in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan 'Strucht 48' bestemd tot 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf (A-Ab)' met daarop de functieaanduiding 'kampeerboerderij (kp)' en 'parkeerterrein (p)'. Dit (permanent) tot agrarisch bedrijf bestemmen van gebruiksmogelijkheden die enkel betrekking hebben op de nevenactiviteit, voldoet in onze ogen niet aan de uitgangspunten van een 'compacte agrarische bouwkevel'. Zeker niet als deze nevenfuncties ook op een andere wijze positief kunnen worden bestemd. Als het agrarisch bedrijf wordt beëindigd, dient ook de boerderijcamping te worden beëindigd en dan bestaat geen noodzaak meer voor het aantal parkeerplaatsen zoals nu wordt voorzien (en noodzakelijk is o.b.v. de parkeernota). Het ligt in dit geval dan ook meer voor de hand om de agrarische bouwkevel te handhaven overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Kernen 2010' en de gedeelten van de onbebouwde gronden die nu aan de bedrijfsvoering worden toegevoegd ten behoeve van de herinrichting van het terrein voor de nevenactiviteit (verplaatsen 'kamperen bij de boer' en aanleggen nieuwe parkeerplaats) ook de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden- landschappelijke en natuurlijke waarden' te laten houden met daarop wel de noodzakelijke functieaanduiding (kampeerterrein (kp) en parkeren (p)). Als de boerderijcamping dan wordt beëindigd en eventueel de parkeerplaats wordt verkleind, kunnen op deze perceelsgedeelten geen ruimere agrarische bedrijfsmogelijkheden plaatsvinden dan nu (in de vigerende planologische situatie) het geval is. Op basis van het geldende ruimtelijk beleid is binnen de bestemming AW-LN zowel parkeren als kamperen toegestaan, mits dit parkeren gebeurt ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering (dus ook de ondergeschikte agrarische bedrijfsvoering) en het kamperen gebeurt aansluitend aan de bestaande agrarische bouwkevel (dat is hier het geval).

Naar aanleiding van dit onderdeel van de inspraakreactie is het concrete advies om:

- de verbeelding van het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de bouwkevel zo compact mogelijk is. Dat wil zeggen de omvang van de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' handhaven overeenkomstig het bestemmingsplan 'Kernen 2010' en ter plaatse van het nieuwe kampeerterrein en het nieuwe parkeerterrein enkel de aanduiding 'kampeerterrein' en 'parkeerterrein' opnemen met handhaving van de vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het spreekt voor zich dat de aanpassingen in de verbeelding ook op een juiste wijze moeten worden vertaald in de regels van het ontwerpbestemmingsplan;
- de opzet en inhoud van de toelichting van het bestemmingsplan zodanig te laten aanpassen dat de reden van het college van b&w om aan het plan principemedewerking te verlenen duidelijk is, dat duidelijk is welk beleid van toepassing is op de gewenste ontwikkeling en wordt uitgelegd waarom het initiatief daarin past en dat daarnaast goed wordt gemotiveerd dat door de uitvoering van het voorliggende plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ad. f

Bij de totstandkoming van het gemeentelijk kampeerbeleid is o.a. gebruik gemaakt van de provinciale 'Richtlijnen kampeerbeleid' uit 2008. In de richtlijnen van de provincie is inderdaad als voorgestelde beleidskeuze aangegeven dat de afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot de

erfgrens van naastgelegen woningen minimaal 50 meter dient te zijn. Dit in verband met een goede ruimtelijke ordening en in het belang van de naastgelegen bewoners.

De provinciale richtlijnen geven het provinciale beleidskader op hoofdlijnen weer, de gemeente kan zich hierbinnen flexibel bewegen. Gemeenten hebben sinds het vervallen van de Wet op de Openlucht Recreatie (WOR) meer verantwoordelijkheid en ruimte gekregen voor het maken van eigen afwegingen. Het belangrijkste provinciale toetsingskader wordt gevormd door het POL. In het POL 2006 is aangegeven dat toerisme een belangrijke economische sector voor Limburg is. Het is noodzakelijk dat er een kwaliteitsimpuls komt die samengaat met een verbetering van de omgevingskwaliteit. In het POL is eveneens het grote belang aangegeven van de bescherming, ontwikkeling en beheer van de EHS en POG en de groene kwaliteit van het platteland erbuiten. Voor de instandhouding van cultuurhistorisch erfgoed zijn er tevens extra mogelijkheden binnen de toeristische sector, mits de kwaliteit van de lokale landschappelijke waarden niet wordt aangetast. Het POL is het toetsingskader voor de provincie of een ruimtelijke ontwikkeling de daarin gedefinieerd (provinciale) belangen niet schaadt. De richtlijnen kampeerbeleid hebben als toetsingskader geen status, maar hebben enkel een adviserende functie. Dat de richtlijnen kampeerbeleid voor dit soort plannen geen toetsingskader vormen, blijkt ook uit de vooroverlegreactie van de provincie Limburg. Daar wordt helemaal niet over gesproken. De reden is dat de richtlijnen (de naam zegt het al) richtlijnen zijn. Dat wil zeggen geen bindend advies, maar een voorgestelde beleidskeuze, dus het gemeentebestuur kan daar van afwijken. Deze beleidskeuze is niet overgenomen in het gemeentelijke kampeerbeleid. Waarschijnlijk is de reden dat in onze gemeente sprake is van 3 bestaande situaties voor 'kamperen bij de boer' waarvoor in het verleden een vergunning is verleend op basis van de WOR. Binnen ons beleid wordt enkel nog de mogelijkheid geboden voor 1 extra kamperen bij de boer locatie (overigens niet in Schin op Geul).

De dichtstbijzijnde afstand van het bestaande kampeerterrein op de locatie Strucht 48 tot de perceelsgrens van de naastgelegen woning van derden (Strucht 50) is 0 meter, dit blijft in de toekomst ook zo. Op het perceelsgedeelte van Strucht 50, dat grenst aan de huidige boerderijcamping, bevinden zich een o.a. een speeltoestel (trampoline etc). Dit perceelsgedeelte is in het vigerende bestemmingsplan (Kernen 2010) niet bestemd tot 'Wonen' of 'Tuin' maar tot Agrarisch met waarden. Dit perceelsgedeelte is niet in gebruik als tuin. Ten opzichte van de dichtstbijzijnde woning van derden, bedraagt de afstand van het kampeerterrein in de bestaande situatie ongeveer 32 meter (gemeten vanaf de luchtfoto). In de toekomstige situatie komt het kampeerterrein ook weer in de perceelsgrens te liggen, echter iets verder weg van de dichtstbijzijnde woning van derden, namelijk op een afstand van ongeveer 45 meter. Er is dus voor de naastgelegen bewoners van Strucht 50 sprake van een verbetering van de situatie. Ook omdat het aantal kampeerplekken niet wordt uitgebreid. Bezoek ter plaatse heeft uitgewezen dat vanaf het nieuwe kampeerterrein, door de reeds aanwezige beplanting/ begroeiing (zowel op het perceel Strucht 48, als op het perceel Strucht 50) de woning Strucht 50 helemaal niet zichtbaar is. Vice versa geldt hetzelfde. Ter plaatse van het plangebied is sprake van hele diepe percelen (minimaal 150 meter diep), waarvan het achterste deel van de percelen de overgang vormt naar het buitengebied. De afstand van het nieuwe kampeerterrein tot de dichtstbijzijnde woning van derden bedraagt minimaal 45 en maximaal ruim 100 meter. Wij zijn dan ook van mening dat door het verplaatsen van het kampeerterrein, het woon- en leefklimaat van de woning Strucht 50, wordt verbeterd. Er is in onze ogen sprake van een goede ruimtelijke ordening en de belangen van de naastgelegen bewoners wordt hierdoor niet onevenredig geschaad.

Advies aan b&W over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Op basis van de hiervoor gegeven argumentatie, dit onderdeel van de inspraakreactie niet honoreren.

Ad. g

Het huidige kampeerterrein is in het vigerende bestemmingsplan 'Kernen 2010' opgenomen door binnen de bedrijfsbestemming A-Ab de functieaanduiding 'kampeerboerderij' op te nemen. Er is in het vigerende bestemmingsplan geen maximale oppervlakte van het kampeerterrein opgenomen. De bijlage waar de vereniging natuurbehoud naar verwijst, is een bijlage bij de toelichting van het voorontwerp BP Strucht 48. Deze bijlage is informatief bedoeld om de bestaande situatie bij het agrarisch bedrijf weer te geven. Juridisch gezien heeft deze bijlage geen status. De verbeelding van

het (vigerende) bestemmingsplan, in combinatie met de regels geeft aan op welk perceelsgedeelte het kamperen bij de boer is toegestaan.

Advies aan b&W over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Op basis van de hiervoor gegeven argumentatie, dit onderdeel van de inspraakreactie niet honoreren.

Ad. h

Het nieuwe kampeerterrein krijgt een oppervlakte van ongeveer 3000 m² (gemeten o.b.v. de luchtfoto), dit is vergelijkbaar met de twee andere boerderijcampings binnen onze gemeente (Walem 55 en Walem 108). De reden voor de verruiming van het kampeerterrein, is het realiseren van een kwaliteitsverbetering zodat de kampeergasten kunnen genieten van rust en ruimte. In de kampeernota is bepaald dat een boerderijcamping maximaal 15 kampeerplekken mag bevatten met en maximale oppervlakte van 120 m² per plek. Deze gebruiksbepalingen moeten in het bestemmingsplan 'Strucht 48' worden overgenomen. In de regels is het maximaal aantal kampeerplekken wel opgenomen, echter niet de maximale oppervlaktemaat.

Advies aan b&W over dit onderdeel van de inspraakreactie:

De regels van het ontwerpbestemmingsplan dienen te worden aangepast in die zin dat daarin wordt opgenomen dat een kampeerplaats een maximale oppervlakte mag hebben van 120 m².

Ad. i

Het sanitair voor de boerderijcamping is volledig in pandig gerealiseerd in de bestaande werktuigenloods. Dit heeft derhalve geen consequenties voor de aanwezige doorzichten en hoeft niet landschappelijk te worden ingepast.

Advies aan b&W over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Op basis van de hiervoor gegeven argumentatie, dit onderdeel van de inspraakreactie niet honoreren.

Ad. j

Ten behoeve van de gewenste bedrijfsontwikkeling is door de provincie Limburg een herbegrenzing van de EHS doorgevoerd. De voorwaarde voor een dergelijke herbegrenzing is dat de ondernemer natuurcompensatie uitvoert. In dit geval zal dat ook gebeuren, dit is vastgelegd in het bestemmingsplan en een privaatrechtelijke overeenkomst (bijlage bij het bestemmingsplan). Daarnaast dient de ondernemer op de locatie zelf een aantal natuurbeheersmaatregelen te nemen en te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing. Dit is de eigenlijke, ruimtelijke, tegenprestatie en dit zal nog eens goed worden gemotiveerd in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

De 'tegenprestatie' van het wandelpad is een voorwaarde die door het college is gesteld aan de principemedewerking, omdat hierbij sprake was van een langgekoesterde wens vanuit de kern Schin op Geul. Zowel ambtelijk als bestuurlijk zijn signalen opgevangen dat deze wens nog steeds leeft in het dorp, dus dat sprake is van een maatschappelijk belang door de aanleg van het wandelpad. Overigens hoeft voor de aanleg van dit wandelpad, de geldende bestemming niet te worden gewijzigd. Naast het duurzame agrarische grondgebruik en behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden zijn de gronden waar het wandelpad is gesitueerd op basis van de huidige bestemming ook bestemd voor recreatief medegebruik van wegen en paden en ontsluiting van percelen en wateropvang.

Advies aan b&W over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Op basis van de hiervoor gegeven argumentatie, dit onderdeel van de inspraakreactie niet honoreren.

Ad. k.

Binnen onze gemeente zijn twee andere kampeerboerderijen aanwezig. Bij één van de twee zijn reeds 6 vakantieappartementen gerealiseerd. De andere heeft in de toekomst ook het voornemen om en aantal vakantieappartementen te realiseren. Het gemeentelijke en provinciale beleid is er op gericht om vakantieappartementen onder voorwaarden toe te staan binnen vrijkomende agrarische bebouwing, zeker als sprake is van karakteristieke bebouwing. Verblijfsrecreatieve functie heeft zelfs de voorkeur, boven een woonfunctie. Ook bij een aantal andere agrarische bedrijven (die niet

beschikken over een 'kamperen bij de boer- voorziening), zijn reeds vakantieappartementen gerealiseerd. Van precedentwerking is dus geen sprake, met name ook omdat voor dit onderwerp beleid is geformuleerd in de geldende bestemmingsplannen en de intergemeentelijke structuurvisie. Voor het overige verwijzen we kortheidshalve naar datgene wat al is opgemerkt over vakantieappartementen op pagina 10, onder Ad. 1.

Advies aan b&W over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Op basis van de hiervoor gegeven argumentatie, dit onderdeel van de inspraakreactie niet honoreren.

Ad. l.

Deze redenering van de vereniging Natuurbehoud kunnen wij niet volgen, omdat de kampeernota geen relatie heeft met de toelaatbaarheid van vakantieappartementen. In dit geval dient sprake te zijn van een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf die bestaat uit twee verschillende vormen van verblijfsrecreatie. Van belang is dat de verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteit ondergeschikt is aan de agrarische bedrijfsactiviteit. Dat zal in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Strucht 48' verder worden verduidelijkt. Het is afhankelijk van het soort agrarisch bedrijf en de omvang hiervan, hoeveel vakantieappartementen als nevenactiviteit toelaatbaar zijn. Hiervoor is dus op voorhand geen vast aantal te noemen omdat dit per bedrijfssituatie kan verschillen.

Advies aan b&W over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Op basis van de hiervoor gegeven argumentatie, dit onderdeel van de inspraakreactie niet honoreren.

Ad. m.

Dit gedeelte van de inspraakreactie heeft betrekking op het handhavingsbeleid van de gemeente en is in het kader van het bestemmingsplan 'Strucht 48' niet relevant.

Advies aan b&W over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Op basis van de hiervoor gegeven argumentatie, dit onderdeel van de inspraakreactie niet honoreren.

Samenvatting inspraakreactie nummer 2

Een heel groot deel van deze inspraakreactie komt inhoudelijk overeen met de inspraakreactie van de natuurbelangenvereniging zoals opgenomen onder nummer 1. Onderstaand zijn enkel nog de onderdelen van de onderhavige inspraakreactie opgenomen die 'nieuw' zijn en in het kader van inspraakreactie nummer 1 nog niet zijn behandeld. Het betreft de volgende zaken:

1. Door het verbouwen van de bestaande stal tot appartementen zal meer geluidsoverlast ontstaan door alle terrassen die zich buiten bevinden, met name het terras op de verdieping dat uitkijkt over de tuin. Dit gaat ook ten koste van de privacy. Bovendien is de algemene ruimte op de verdieping gepland tegen de gevel van de werk/ studeerkamer, waardoor de kans op geluidsoverlast aanwezig is. Het is geen situatie van woning tegen woning want het betreft vakantieappartementen voor openbaar gebruik. Waarom wordt in de plannen geen rekening gehouden met leefgenot en privacy?
2. Als de plannen in deze vorm doorgaan zal de waarde van het pand Strucht 50 behoorlijk afnemen. Dit zal een afname van 15 tot 25% van de waarde van het perceel tot gevolg kunnen hebben. Voor deze waardevermindering zal reclamant de gemeente aansprakelijk stellen.
3. Onderdeel 3.5.b van de planregels moet vervallen omdat dit niet staat vermeld in het bestemmingsplan kernen 2010;
4. In het onderdeel 3.1.c van de planregels dient het woord 'dit plan' vervangen te worden door 'deze aanduiding'.
5. De verbreding van de zijgevel aan de voorkant is gedeeltelijk ingetekend op provinciaal eigendom. Kan dat zomaar?
6. Het te verbouwen gedeelte is onderdeel van een karakteristiek pand. In de plannen wordt de oostgevel v.w.b. de eerste verdieping verlengd van 21 meter naar 33 meter. Het kleinschalige karakter wordt daardoor geschaad. Ook het materiaalgebruik (bakstenen) doet afbreuk aan het pand omdat de boerderij is opgetrokken uit mergelsteen;
7. De algemene ruimte en het terras op de eerste verdieping zijn onderdelen van de vakantieappartementen maar hebben de bestemming 'karakteristiek' (ka). Dit is niet in overeenstemming met onderdeel 3.1.d van de planregels;
8. In het plan wordt aangegeven dat het om zorgwoningen gaat, echter het gaat om vakantieappartementen die ook reguliere vakantiegangers mogen herbergen met het risico van eventuele overlast;
9. In onderdeel 3.2.3b van de planregels wordt de bouwhoogte van bouwwerken gesteld op 15 meter i.p.v. de reguliere hoogte van 8 meter in het bestemmingsplan 'Kernen 201', waarom is dit?
10. In het onderdeel 3.6.b3 van de planregels wordt een gebruiksoppervlakte per vakantieappartement van maximaal 125 m² gesteld in afwijking van de 62-87 m² in het bestemmingsplan 'Kernen 2010'. Waarom wordt deze maatvoering niet gehandhaafd/
11. In het ontwerpplan wordt voor het gedeelte, waar het terras op de eerste verdieping is ingetekend, gebruik gemaakt van de zijgevel gelegen op het perceel van Strucht 50. Reclamanten geven daar geen toestemming voor;
12. De algemene ruimte behorende bij de appartementen op de eerste verdieping grenst aan de werk/ studeerkamer van reclamanten. In de bouwtekeningen zijn geen geluidsisolerende voorzieningen ingetekend.
13. Waarom is de digitale versie van het plan niet compleet in te zien?
14. Wat gebeurt er als de eigenaar van Strucht 48 ondanks de afspraken het 'Struchter voetpad' toch afsluit?
15. Wat gebeurt er als de realisatie van de appartementen niet haalbaar blijkt, wordt het 'Struchter voetpad' dan toch gerealiseerd?
16. De aanvraag voor de 6 grote appartementen en de extra parkeerplaatsen heeft tot gevolg dat in het Geuldal 2000 m² grond voor kampeerplaatsen moet worden ingericht, dat lijkt onzinnig;
17. De nu gevolgde strategie van de aanvrager kan een slimme zet zijn om het kampeerterrein naar het Geuldal te verplaatsen met alle gevolgen van dien en de weg vrijmaken voor toekomstige ontwikkelingen;
18. De aanvrager heeft tot op heden geen contact opgenomen met de burens om zijn plannen te bespreken, ondanks het verzoek van de gemeente. De vraag is waarom is met de burens niet in een eerder stadium overlegd, gezien de verregaande gevolgen. Door deze handelswijze

zijn andere opties, die minder ingrijpende gevolgen zouden hebben niet meegenomen in het ontwerp.

Reactie op deze inspraakreactie

Deze inspraakreactie wordt voor een belangrijk deel beantwoord door het advies over de inspraakreactie onder nummer 1. Derhalve dient het advies over de inspraakreactie nummer 1 te worden beschouwd als hier herhaald en integraal ingelast. De reactie over de aspecten die daar nog niet inhoudelijk zijn behandeld. Komen onderstaand aan de orde.

Ad. 1

Op de tekeningen behorende bij de aanvraag bouwvergunning die samen met de stukken van het bestemmingsplan ter inzage hebben gelegen in het kader van de inspraakprocedure is ten behoeve van de vakantieappartementen geen terras ingetekend op de verdieping. De overige tuintjes/ terrasjes bevinden zich aan de oostgevel van het gebouw bij de vakantieappartementen op de begane grond. Door de situering hiervan is geen direct zicht mogelijk op het perceel van de burens van Strucht 50. Wij zijn daarnaast van mening dat van de overige terrasjes/ tuintjes van de vakantieappartementen (gelegen aan de oostgevel van de voormalige schuur op de begane grond) geen geluidsoverlast valt te verwachten voor de woning Strucht 50 want dan zou het geluid over de bestaande bedrijfswoning van Strucht 48 heen moeten gaan om de woning en de tuin van Strucht 50 te bereiken.

Uitgangspunt voor het al dan niet toelaten van nieuwe bedrijfsactiviteiten is dat deze qua omvang en aard dienen te passen binnen de betreffende omgeving. Daarbij mag geen onevenredige (toenemende) milieuhinder optreden waardoor het woon- en leefklimaat in de directe (woon)omgeving wordt aangetast. In dit geval zal in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan concreter moeten worden gemotiveerd waarom het woon- en leefklimaat van de woningen in directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast. Dit is ook al geconcludeerd bij de inspraakreactie nummer 1. De nadere onderbouwing van de garantie van een goed woon- en leefklimaat van de aangrenzende bewoners (milieuzonering) dient te worden gebaseerd op de VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).

Advies aan b&w over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Voor wat betreft de vermeende aantasting van de privacy (het onderdeel terras bij de vakantieappartementen) de inspraakreactie niet honoreren.

Voor wat betreft de vermeende aantasting van het leefgenot dient de toelichting te worden aangepast door het opnemen van een onderdeel 'Milieutechnische aspecten' en een zorgvuldige afweging/ verantwoording hiervan.

Ad. 2

Met de initiatiefnemer van het plan zal door de gemeente een planschadeverhaalovereenkomst worden gesloten. Mocht iemand gebruik maken van de wettelijke mogelijkheid tot het aanvragen van planschade en mocht het besluit daarover positief zijn, dan kan de gemeente het planschadebedrag verhalen op de initiatiefnemer. De procedure voor het verzoeken om planschadevergoeding kan pas worden gestart als het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Advies aan b&w over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie voor kennisgeving aannemen.

Ad. 3

Artikel 3.5.b van de planregels waar reclamant naar verwijst, heeft betrekking op afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van het toestaan van meer kampeerplaatsen (in het geval dat het gemeentelijke kampeerbeleid op dat punt zou worden aangepast). Deze bepaling leidt tot rechtsonzekerheid om dat deze anticipeert op een situatie die op dit moment nog niet bekend is (eventuele aanpassing van het kampeerbeleid). Om die reden dient deze bepaling (artikel 3.5 lid b) te worden geschrapt.

Advies aan b&w over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie honoreren en artikel 3.5 lid b laten schrappen in het ontwerpbestemmingsplan 'Strucht 48'.

Ad. 4

Artikel 3.1.c van de planregels waar reclamant naar verwijst, is inderdaad verwarrend. Het is inderdaad beter om in dit artikel het woord 'dit plan' te vervangen door 'deze aanduiding'

Advies aan b&w over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie honoreren en in het ontwerpbestemmingsplan 'Strucht 48', artikel 3.1 lid c laten aanpassen in die zin dat 'dit plan' wordt vervangen door 'deze aanduiding'.

Ad. 5

In het kader van de omgevingsvergunning is het bouwen op eigendom van een derde, geen weigeringsgrond. De gemeente hoeft in de toetsing hier dus geen rekening mee te houden. Mocht bij de toetsing toevallig worden geconstateerd dat een vergunningaanvraag (deels) betrekking heeft op eigendom van iemand anders, dan wordt dat aan de aanvrager (informatief) meegedeeld. Hij kan in dat geval namelijk wel een vergunning krijgen (als er geen andere weigeringsgronden zijn), maar de eigenaar van het andere perceel kan de uitvoering van de bouw op privaatrechtelijke wijze verhinderen door geen toestemming te geven voor bouwen op zijn eigendom. In het kader van de overwegingen om te komen tot een omgevingsvergunning speelt bouwen op andermans grond geen rol, omdat dit een overweging van privaatrechtelijke aard is.

Advies aan b&w over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie niet honoreren.

Ad. 6

De opmerkingen die hier worden gemaakt hebben betrekking op redelijke eisen van welstand. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning wordt advies gevraagd aan de stadsbouwmeester of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Bij de beoordeling wordt gekeken of het uiterlijk (dus ook de massa) en de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf (dus ook in relatie tot de karakteristieke waarden) als in verband met de omgeving voldoet aan de criteria zoals omschreven in de welstandsnota van Valkenburg aan de Geul. De beoordeling of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand maakt onderdeel uit van de overwegingen van het besluit tot omgevingsvergunning en is in dat kader vatbaar voor bezwaar en beroep. In het kader van de partiële bestemmingsplanherziening is dit onderdeel van de inspraakreactie niet relevant.

Advies aan b&w over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie niet honoreren maar wel als aandachtspunt doorgeven aan het team vergunningen om in het welstandsadvies extra aandacht te laten besteden aan de massa van het bouwplan in relatie tot de bestaande karakteristieke bebouwing (hoofdgebouw) en het gekozen materiaalgebruik.

Ad. 7

Het is ons niet duidelijk wat de inspreker met deze opmerking bedoelt. De oorspronkelijke boerderij Strucht 48 is in zijn geheel aangeduid als een pand met karakteristieke waarde. Het gaat om het aanduiden van de bestaande bebouwing (zowel op de begane grond als de verdieping) als karakteristiek pand. Deze aanduiding is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kernen 2010' en bedoeld om de karakteristieke waarde van de bestaande bebouwing te handhaven of te verbeteren'. Ook onderdeel 3.1.d van de planregels is in de regels van het bestemmingsplan 'Strucht 48' exact overgenomen. Zowel de functieaanduiding 'Karakteristiek' als de vertaling van deze waarde in de regels is dus op de juiste manier gebeurd.

Advies aan b&w over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie niet honoreren.

Ad. 8

Het plan betreft inderdaad het realiseren van vakantieappartementen voor met name de doelgroep ouderen en gehandicapten. Echter andere vakantiegasten worden niet per definitie uitgesloten. De vakantieappartementen zijn dan ook beoordeeld als reguliere vakantieappartementen en op deze wijze getoetst aan beleid en regelgeving. Dat sprake is van reguliere vakantieappartementen blijkt ook uit het opgestelde bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning.

Advies aan b&w over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie niet honoreren.

Ad. 9

Het is correct dat in onderdeel 3.2.3b van de planregels de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt gesteld op 15 meter. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hier geen onderbouwing voor gegeven. Deze opmerking was ambtshalve ook reeds gemaakt. Er is in dit geval geen specifieke aanleiding om af te wijken van de bouwhoogte voor andere bouwwerken uit het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Kernen 2010, inclusief herzineingen/ reparatie is de bouwhoogte van andere bouwwerken gesteld op 8 meter. In het bestemmingsplan 'Strucht 48' dient voor bouwwerken geen gebouw zijnde dezelfde maximale bouwhoogte te worden gehanteerd.

Advies aan b&w over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie honoreren en in het ontwerpbestemmingsplan 'Strucht 48', artikel 3.2.3b laten aanpassen in die zin dat de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken (geen gebouw zijnde) wordt gesteld op 8 meter overeenkomstig artikel 4.2.3 van het bestemmingsplan 'Kernen 2010'. In dit laatste bestemmingsplan is wel een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen in artikel 4.4 tot vergroting van de hoogte van overige bouwwerken, geen erfafscheidingen zijnde, tot maximaal 15,00 m, indien dit noodzakelijk is. Deze afwijking mag ook op dezelfde wijze worden overgenomen in het BP Strucht 48 omdat daardoor de huidige planologische situatie niet veranderd.

Ad. 10

Onderdeel 3.6.b3 van de planregels betreft een wijzigingsbevoegdheid van 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' naar 'Recreatie' in de vorm van vakantieappartementen als het agrarisch bedrijf helemaal wordt beëindigd. In het bestemmingsplan Kernen 2010 is uit kwaliteitsoverwegingen per toe te laten vakantieappartement inderdaad een minimale maat van 62 m² en een maximale maat van 87 m² gesteld. De maatvoering van de op Strucht 48 nu aangevraagde vakantieappartementen past binnen de in bestemmingsplan 'Kernen 2010' toegestane 87 m². Uit de toelichting van het bestemmingsplan 'Strucht 48' blijkt niet waarom de maximale oppervlakte van de vakantieappartementen is gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan voor het buitengebied is een oppervlaktemaat voor vakantieappartementen opgenomen die varieert tussen minimaal 70 m² en maximaal 140 m² (gerelateerd aan het aantal personen dat daarin wordt ondergebracht).

Advies aan b&w over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie honoreren en in het ontwerpbestemmingsplan 'Strucht 48', de maatvoering van de vakantieappartementen in artikel 3.6.b3 van de planregels laten aanpassen overeenkomstig de maatvoering zoals opgenomen in artikel 4.7 sub b van het bestemmingsplan 'Kernen 2010' omdat de aangevraagde vakantieappartementen de maximale maat van 87 m² niet overschrijden.

Ad. 11

Volgens inspreker wordt voor het gedeelte, waar het terras op de eerste verdieping is ingetekend, gebruik gemaakt van de zijgevel gelegen op het perceel van Strucht 50. De eigenaars van perceel Strucht 50 geven daar geen toestemming voor. Voor dit onderdeel van de inspraakreactie verwijzen wij kortheidshalve naar onze reactie onder Ad. 5.

Advies aan b&w over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie niet honoreren.

Ad. 12

De inspreker geeft aan dat de algemene ruimte behorende bij de appartementen op de eerste verdieping grenst aan zijn werk/ studeerkamer en dat in de bouwtekeningen geen geluidsisolerende voorzieningen zijn ingetekend.

In het kader van de aanvraag bouwvergunning dienen nog nadere (ontbrekende) gegevens te worden aangeleverd over de gebruiksfuncties van de in de aanvraag betrokken ruimtes. Dit kan bijvoorbeeld zijn logiesfunctie, bijeenkomstfunctie. In het Bouwbesluit staan per gebruiksfunctie eisen voor wat

betreft de te nemen geluidsisolerende maatregelen. Als de aanvraag niet voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Advies aan b&w over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie honoreren. De aanvrager van de omgevingsvergunning is al op de hoogte gesteld van het ontbreken van de betreffende gegevens en dient deze aan te vullen voordat een besluit over de omgevingsvergunning kan worden genomen.

Ad. 13

De inspreker vraagt zich af waarom de digitale versie van het plan niet compleet is in te zien.

In het kader van de omgevingsvergunningen geldt geen wettelijke verplichting tot het digitaal raadpleegbaar maken van de betreffende aanvragen en vergunningen. Daarvoor is ook geen landelijke voorziening beschikbaar. Met betrekking tot de bestemmingsplanherziening geldt in dit stadium (voorontwerpbestemmingsplan) ook nog geen verplichting voor het digitaal bekend maken. Deze verplichting gaat pas gelden op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. In het formele gedeelte van de bestemmingsplanprocedure (dus vanaf het moment dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd) dient het bestemmingsplan digitaal te worden opgesteld en raadpleegbaar te zijn via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Advies aan b&w over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie niet honoreren.

Ad. 14

De inspreker vraagt zich af wat er gebeurt er als de eigenaar van Strucht 48 ondanks de afspraken het 'Struchter voetpad' toch afsluit?

Het voetpad vanaf Strucht naar de Mauritiussingel is één van de 'tegenprestaties' die de initiatiefnemer gaat leveren voor de herinrichting van zijn terrein. De uit te voeren verplichtingen worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente, de initiatiefnemer en de provincie (indien nodig). Als niet aan de verplichtingen wordt voldaan, kunnen partijen elkaar daarop aanspreken via de privaatrechtelijke weg. Daarnaast zal de gemeente onderzoeken of het mogelijk c.q. noodzakelijk is om het wandelpad op te nemen in de wegenlegger (als openbaar pad). Mocht dat aan de orde zijn, dan dient daarvoor een apart besluit te worden genomen.

Advies aan b&w over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie niet honoreren.

Ad. 15

De inspreker vraagt zich af wat gebeurt als de realisatie van de appartementen niet haalbaar blijkt, wordt het 'Struchter voetpad' dan toch gerealiseerd?

Er bestaat geen relatie tussen het mogen realiseren van de vakantieappartementen en de realisatie van het voetpad. De tegenprestaties die de initiatiefnemer moet uitvoeren, zoals het openbaar toegankelijk maken van een gedeelte van zijn perceel ten behoeve van een wandelverbinding, houden verband met de herinrichting van het terrein ten behoeve van kamperen en parkeren.

Advies aan b&w over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie niet honoreren.

Ad. 16

De aanvraag voor de 6 grote appartementen en de extra parkeerplaatsen heeft tot gevolg dat in het Geuldal 2000 m2 grond voor kampeerplaatsen moet worden ingericht, dat lijkt onzinnig.

Het plan is gericht op het tegengaan van verloedering en het realiseren van een kwaliteitsverbetering van de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen en het bieden van een nieuwe verblijfsrecreatieve voorziening van goede kwaliteit. Het realiseren van een goed bereikbare en mooi ingerichte parkeerplaats maakt daar ook onderdeel van uit. De initiatiefnemer

heeft over dit plan goed nagedacht, mede ook in relatie tot zijn gewenste toekomstige bedrijfsvoering. De gemeente heeft dit plan getoetst aan het relevante geldende beleid en geconcludeerd dat het plan daarmee in overeenstemming is. Er is in de ogen van de gemeente geen sprake van een onzinnig plan, anders was daaraan geen principemedewerking verleend.

Advies aan b&w over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie niet honoreren.

Ad. 17

De nu gevolgde strategie van de aanvrager kan een slimme zet zijn om het kampeerterrein naar het Geuldal te verplaatsen met alle gevolgen van dien en de weg vrijmaken voor toekomstige ontwikkelingen.

Het is ons niet duidelijk op welke toekomstige ontwikkelingen de inspreker hier doelt. De initiatiefnemer heeft een aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan en een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een totaalplan van 6 vakantieappartementen, het verplaatsen van het kampeerterrein en het realiseren van parkeergelegenheid. Over deze aanvraag dient de gemeente een afweging te maken en een besluit te nemen. Eventuele toekomstige ontwikkelingen die op dit moment niet worden aangevraagd en/ of zijn te voorzien, maken van geen deel uit van deze afweging/ besluitvorming.

Advies aan b&w over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie niet honoreren.

Ad. 18

De aanvrager heeft tot op heden geen contact opgenomen met de burens om zijn plannen te bespreken, ondanks het verzoek van de gemeente. De vraag is waarom is met de burens niet in een eerder stadium overlegd, gezien de verregaande gevolgen. Door deze handelwijze zijn andere opties, die minder ingrijpende gevolgen zouden hebben niet meegenomen in het ontwerp.

Aan initiatiefnemers, die een planologische procedure moeten doorlopen ten behoeve van hun plan, wordt altijd geadviseerd het plan in een vroeg stadium te bespreken met de directe burens. Dit is echter geen wettelijke verplichting. Het staat een initiatiefnemer vrij om dit naar eigen inzicht in te vullen, er kunnen immers altijd redenen zijn waarom een initiatiefnemer hier niet voor kiest. Dit plan in een heel vroeg stadium vrijgegeven voor vooroverleg en inspraak, want er is pas sprake van een voorontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties wordt geadviseerd om het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aan te passen. Het is overigens maar de vraag of een overleg met omwonenden in een nog eerder stadium zou hebben geleid tot een ander plan, want uiteindelijk is het de ondernemer zelf die beslist over de opzet van zijn bedrijfsontwikkelingsplan. De gemeente toetst vervolgens of dat plan voldoet aan geldend beleid en regelgeving. Tijdens de formele procedure die nu nog volgt, krijgen omwonenden weer gelegenheid om hun reacties kenbaar te maken. Het is echter niet zo dat als omwonenden het niet eens zijn met een plan, dit per definitie leidt tot het niet doorgaan van een plan. De gemeente dient na afweging van alle belangen (o.a. omwonenden, ruimtelijke kwaliteit, bedrijfsbelang) hierover een gemotiveerd besluit te nemen.

Advies aan b&w over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie niet honoreren.

Samenvatting inspraakreactie nummer 3

1. De bomen die zullen worden geplant om het zicht op de extra parkeerplaatsen en de camping te camoufleren zullen het fraaie uitzicht op het Geuldal verhinderen en dat vinden reclamanten niet acceptabel. Ook is niet bekend om welke boomsoorten het gaat;
2. De uitbreiding van de parkeerplaatsen naar 25 stuks zal geluidsoverlast met zich meebrengen. Dit is niet wenselijk. Op dit moment zijn ter plaatse van een gedeelte van de geplande parkeerplaats 5 staanplaatsen en in het aangrenzende weiland lopen nog paarden;
3. Het realiseren van 6 appartementen in de oude stallen zal straks een heel ander straatbeeld geven. Dit doet afbreuk aan de oude boerderij. Tevens kunnen de appartementen het hele jaar worden verhuurd, waardoor meer overlast ontstaat.

Reactie op deze inspraakreactie

Ad. 1

Het beplantingsplan is opgesteld door een terzake deskundig bureau, rekeninghoudend met de bestaande en gewenste toekomstige landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied. Het beplantingsplan is erop gericht de gebiedskwaliteit te verbeteren en het zicht op met name de kampeermiddelen te ontnemen. Daarvan maakt ook deel uit het instandhouden van gewenste zichtlijnen. Op het perceel wordt geen zodanig dichte beplanting aangebracht dat alle doorzichten weg zijn, dat zou immers niet passend zijn in het betreffende gebied (Beekdal). Het beplantingsplan wordt beoordeeld door de landschapsdeskundigen van zowel de gemeente als de provincie en dient door hen te worden geaccordeerd. In dit geval heeft dit geleid tot een kleine aanpassing van het landschapsplan. Dit aangepaste landschapsplan zal bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd als het college instemt met het advies over deze inspraakreacties. In het beplantingsplan is door middel van een plantlijst aangegeven welke boomsoorten op welke plek nieuw worden aangeplant.

Advies aan b&w over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie niet honoreren.

Ad. 2

Zoals al is aangegeven bij andere inspraakreacties, dient in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan beter te worden gemotiveerd waarom de gewenste bedrijfsontwikkeling (dus ook het aanleggen van extra parkeerplaatsen) geen onevenredig nadelige invloed heeft op de directe omgeving. Aspecten die daarbij aan de orde komen zijn o.a. de extra verkeersaantrekkende werking van de vakantieappartementen en geluidsaspecten.

Advies aan b&w over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie, overeenkomstig de inspraakreacties 1 en 2, in die zin honoreren dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan beter moet worden onderbouwd waarom de voorgenomen bedrijfsontwikkeling geen onevenredig nadelige invloed heeft op de woningen in de directe omgeving van het plangebied.

Ad. 3

Het plan is erop gericht om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren door herinvulling met een nieuwe passende functie van een gedeelte van de bestaande karakteristieke bebouwing. Dit heeft in onze ogen ook een positieve invloed op het straatbeeld omdat het gebouw in de huidige staat (zonder goede functie) dreigt te verloederen. Voor wat betreft de vermeende overlast van de nieuwe vakantieappartementen wordt verwezen naar onze reactie onder Ad. 2 van de onderhavige inspraakreactie en de inspraakreactie met nummer 1 onder d en e.

Advies aan b&w over dit onderdeel van de inspraakreactie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie, overeenkomstig de inspraakreacties 1 en 2, in die zin honoreren dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan beter moet worden onderbouwd waarom de voorgenomen bedrijfsontwikkeling geen onevenredig nadelige invloed heeft op de woningen in de directe omgeving van het plangebied.

Samenvatting inspraakreactie nummer 4

De inhoud van deze inspraakreactie is gelijkloidend aan de inspraakreactie met nummer 2. Derhalve wordt hiernaar, kortheidshalve verwezen.

Reactie op deze inspraakreactie

Voor de reactie op deze inspraakreactie verwijzen wij kortheidshalve naar de reactie en het advies zoals opgenomen onder nummer 2

Samenvatting inspraakreactie nummer 5

De bewoners van de Mauritiussingel willen hun bezorgdheid kenbaar maken over een eventuele uitbreiding/ verplaatsing van het 'kamperen bij de boer' op het perceel Strucht 48 omdat: Zij nu het vrije uitzicht richting Geuldal in de toekomst willen behouden. Aanpassingen in het bestemmingsplan die het leefgenot zouden kunnen aantasten wensen zij nu en in de toekomst niet. Ze willen zekerheid over het behoud van uitzicht. De rustige locatie en het bijbehorend uitzicht was en is nog altijd de belangrijkste reden waarom ze op deze locatie een woning hebben gekocht.

Reactie op deze inspraakreactie

De woningen aan de Mauritiussingel liggen op een kortste afstand van ongeveer 130 meter van het plangebied (landschappelijke inpassing/ agrarisch gebied) en op een afstand van ongeveer 170 meter van de gewenste nieuwe kampeerplaats. Er is wellicht enige verwarring ontstaan bij de indieners van deze reactie door de grondegalisatie werkzaamheden die de initiatiefnemer van het plan Strucht 48 heeft uitgevoerd op het perceel dat ligt aan de overkant van de woningen aan de Mauritiussingel. Wellicht dat daardoor de indruk is ontstaan bij de bewoners dat het kampeerterrein naar dat perceelsgedeelte zou worden verplaatst. Dat is niet het geval en dat blijkt ook uit de voor inspraak vrijgegeven plannen. De initiatiefnemer heeft dit perceel aan de overkant van de woningen in eigendom gekregen (was voorheen van waterschap Roer en Overmaas). Het voorste gedeelte van dit perceel (dat tegenover de woningen aan de Mauritiussingel ligt) is in het vigerende bestemmingsplan bestemd voor 'Natuur' en deze bestemming blijft ongewijzigd. De bestemmingsplanherziening die nu in procedure is en de bijbehorende aanvraag omgevingsvergunning hebben namelijk geen betrekking op dit perceel.

Verder is deze inspraakreactie inhoudelijk zo algemeen van aard dat hierop geen concreet antwoord is te geven. Alle aspecten die in het kader van de beantwoording een rol kunnen spelen zijn reeds beantwoord naar aanleiding van de inspraakreacties met de nummers 1, 2 en 3. Om die reden verwijzen wij kortheidshalve naar de reactie en het advies zoals opgenomen onder nummers 1, 2 en 3.