

Bestemmingsplan ‘Partiële herziening BP Kernen 2010 -Verblijfsrecreatie Strucht 48’ NL.IMRO.0994.2016BP003

Nota zienswijzen

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan ‘Partiële herziening BP Kernen 2010 -Herontwikkeling Leeuwbieterrein’ met identificatienummer NL.IMRO.0994.2016BP003-ON01 en de terinzagelegging van het ontwerp besluit omgevingsvergunning.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft samen met het ontwerp besluit omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen van 26 oktober t/m 6 december 2017. Gedurende deze periode was het mogelijk om een zienswijze in te dienen.

In totaal zijn 4 zienswijzen ontvangen op het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast zijn door 3 indieners van zienswijzen tevens zienswijzen ingediend op het ontwerp besluit omgevingsvergunning.

De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Bij de gemeentelijke reactie is aangegeven in welke mate de opmerkingen leiden tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan en/of de definitieve omgevingsvergunning. De individuele zienswijzen zijn geanonimiseerd met een nummer in verband met de binnen de gemeente geldende interne afspraak tot anonimisering van persoonsgegevens van indieners van een reactie bij internetpublicatie.

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

Zienswijzen

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 3 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en 3 zienswijzen op het ontwerp besluit omgevingsvergunning binnengekomen, namelijk:

| nr. | Zaaknummer | Ingekomen | Naam | BP / OV* | contactgegevens |
|-----|------------|------------|------------|----------|---|
| 1. | 099436283 | 27.11.2017 | Indiener 1 | BP | Mauritiussingel 43 6305 AZ Schin op Geul |
| 2. | 099437029 | 05.12.2017 | Indiener 2 | BP + OV | Strucht 47 6305 AG Schin op Geul |
| 3. | 099437030 | 05.12.2017 | Indiener 3 | BP + OV | Postbus 4116 7320 AC Apeldoorn |
| 4. | 099437064 | 06.12.2017 | Indiener 4 | BP + OV | Panhuys 10 6305 AR Schin op Geul |

*BP = zienswijze ingediend op bestemmingsplan, OV = zienswijze ingediend op ontwerp besluit omgevingsvergunning.

Zienswijze 1

| | Samenvatting zienswijze bestemmingsplan | Gemeentelijke reactie |
|----|---|--|
| 1. | <p>De bewoners van de Mauritiussingel maken zich zorgen over de uitbreiding/ verplaatsing van het kamperen bij de boer midden in een uniek natuurgebied van hoge landschappelijke waarden.</p> | <p>Het aantal kampeerplaatsen wordt niet uitgebreid (het zijn er in de huidige (vergunde) situatie 15 en dat blijft ook zo). De kampeerplaatsen worden wel verplaatst.</p> <p>Het totale plan is gericht op het tegengaan van verloedering, het realiseren van een kwaliteitsverbetering van de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen (kamperen) en het bieden van een nieuwe verblijfsrecreatieve voorziening van goede kwaliteit (vakantieappartementen). 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.</p> |
| 2. | <p>Men wenst dat het uitzicht vanuit de huizen aan de Mauritiussingel richting het Geuldal niet worden verstoord door opschaling van kampeerplaatsen en eventueel nieuw te ontstane verkeersbewegingen in de toekomst. Voor de duidelijkheid wordt vermeld dat de zienswijze betrekking heeft op het daadwerkelijke kampeerterrein dat op een afstand van ca. 140 meter ligt.</p> | <p>In algemene zin, merken wij op dat de gemeente zich bewust is van het feit dat een ruimtelijke ontwikkeling zoals het verplaatsen van de locatie waar het kamperen bij de boer plaatsvindt, van invloed is op de in de directe omgeving van het planvoornemen reeds aanwezige woningen en dat er mogelijk nadelige gevolgen optreden zoals een ander uitzicht en bijvoorbeeld minder privacy. Echter de gemeente vindt het belang van de kwaliteitsverbetering die wordt behaald door medewerking te verlenen aan dit plan en het belang van het vergroten van de mogelijkheid tot instandhouding van het agrarisch bedrijf en het belang tot tegengaan van verloedering, zwaarder wegen dan het individuele belang van de eigenaren van de omliggende woningen. De gemeente is dan ook van mening dat de belangen van derden, waaronder de bewoners en eigenaren van de in de directe omgeving aanwezige panden, niet onevenredig worden geschaad.</p> <p>De afstand van de perceelgrens van de dichtstbijzijnde woning aan de Mauritiussingel tot aan het 'kampeerterrein' bedraagt overigens ongeveer 150 meter en vanuit de woning van degene die de brief heeft opgesteld 170 meter. Die afstand is zodanig groot dat het vrije uitzicht op het Geuldal hierdoor niet wordt verstoord. Een wijziging van het bestemmingsplan kan leiden tot een planologisch nadeligere situatie voor een bepaald ander perceel en daardoor kan waardevermindering van een onroerend goed optreden. Dit verschilt van geval tot geval. Mocht sprake zijn van een planologisch nadeligere situatie, dan voorziet de wet in een mogelijkheid tot tegemoetkoming van planschadeprijzen. Dit zogenaamde planschaderecht is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.1). Een planschadeverzoek moet worden ingediend binnen 5 jaar vanaf het moment dat de schadeveroorzakende planologische maatregel (in dit geval de herziening van het bestemmingsplan) onherroepelijk is geworden. Op dit moment kan een dergelijk verzoek dus nog niet worden ingediend omdat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is.</p> |
| 3. | <p>Men vindt het vreemd dat de 'openheid' nu</p> | <p>Het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage wordt gelegd wordt beoordeeld/getoetst in z'n totaliteit</p> |

| | | |
|----|---|--|
| | <p>ineens geen probleem meer is en de gemeente de spelregels zomaar tussentijds kan veranderen.</p> | <p>aan het huidige beleid. Het bestemmingsplan wordt gebaseerd op het beleid dat geldt op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De partiele herziening van het bestemmingsplan wordt opgesteld in opdracht van en voor rekening van de initiatiefnemer. Er is een lange tijd verstreken tussen het moment van ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan en het moment van ter inzage leggen van ontwerpbestemmingsplan o.a. vanwege een mediationtraject (rechtbank Roermond). Dat heeft tot gevolg dat beleid in de tussentijd kan veranderen, zoals bijvoorbeeld het gemeentelijke kampeerbeleid en het provinciale beleid (POL). Hetzelfde geldt voor wet- en regelgeving. Beleid (en wet- en regelgeving) wordt opgesteld op basis van de inzichten die op dat moment gelden en daarmee wordt beoogd zoveel mogelijk in te spelen op actuele vraagstukken/ problematiek vanuit de maatschappij.</p> |
| 4. | <p>Garanties voor de toekomst zijn wenselijk zodat er geen sluimerende uitdijning plaatsvindt en er straks een grote camping ligt (en er geen sprake meer is van een boerenbedrijf). Kan het college garanderen dat in de toekomst een goede handhaving zal plaatsvinden?</p> | <p>In het gemeentelijke kampeerbeleid is als uitgangspunt opgenomen dat als het agrarisch bedrijf wordt beëindigd, ook het kamperen bij de boer moet worden beëindigd. Dit uitgangspunt geldt ook voor de onderhavige locatie. Na het van kracht worden van deze partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan moet o.a. worden toegezien op handhaving van de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gebruiksvoorschriften voor gronden en opstallen: opgetreden moet worden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen, zoals omschreven in de doeleindenomschrijving en gebruiksvoorschriften voor gronden en opstallen; • de bebouwingsvoorschriften: opgetreden moet worden tegen illegale bouwsels, dat wil zeggen bouwsels die zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning worden gebouwd en afwijken van de bebouwingsregels. <p>De wijze waarop handhavend zal worden opgetreden (via artikel 125 van de Gemeentewet en/of via afdeling/hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht) is vastgelegd in het handhavingsbeleid van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Bij het nemen van handhavingsbesluiten wordt getoetst aan beleidsregels, zoals de handhavingsnota.</p> |
| 5. | <p>Aangegeven wordt dat de inspraakreactie van 10.09.2013 niet is beantwoord op het vermelde correspondentieadres. Wat is hiervoor de reden?</p> | <p>Per brief van de gemeente van 03.07.2014 (met kenmerk 2013/ 3564) is de inspraakreactie beantwoord. Het vermelde correspondentieadres (Mauritiusingel 43) was juist en de brief is door de gemeente verzonden.</p> |

Zienswijze 2

| | Samenvatting zienswijze | Gemeentelijke reactie |
|----|---|--|
| 1. | <p>Van de carrévorm van de oorspronkelijke boerderij is door de uitvoering van het plan niets meer te herkennen, ook doordat de oostgevel aanmerkelijk hoger wordt in vergelijking met de inmiddels gesloopte bebouwing. Ook de toepassing van baksteen (in de nieuwe situatie) in plaats van mergel doet afbreuk aan de omgeving. Er wordt geen rekening gehouden met de karakteristieke waarden van het pand door materiaalgebruik en vormgeving.</p> | <p>De beoordeling van een plan vindt plaats op basis van hetgeen is aangevraagd door een initiatiefnemer. Op 16 juni 2015 heeft de stadsbouwmeester het plan beoordeeld en getoetst of het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Uit de toetsing is gebleken dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoet aan de criteria die zijn omschreven in de welstandsnota van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Om die reden heeft de stadsbouwmeester aan het college van burgemeester en wethouders geadviseerd om akkoord te gaan. Dit advies is door het college overgenomen. Of een gebouw als passend in zijn omgeving wordt ervaren is een kwestie van persoonlijke smaak. In de zienswijze is niet gemotiveerd aangegeven waarom het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand, om die reden is geen aanleiding om tot een ander besluit te komen over de welstandsaspecten.</p> |
| 2. | <p>De voorgevel wordt met 2 meter naar het oosten verbreed. Daardoor wordt de stoep veel smaller, wat niet bevorderlijk is voor een veilige situatie voor de voetgangers. De verbreding is gedeeltelijk op eigendom van de provincie ingetekend.</p> | <p>Het klopt dat de rechterzijgevel 2 meter verder naar het oosten is gesitueerd. De voorgevel van de nieuwe bebouwing (vakantieappartementen) wordt echter in dezelfde voorgevelrooilijn gesitueerd als de voormalige stal, die inmiddels is gesloopt, maar wel nog is ingetekend als bestaande toestand. Er is op basis van de tekeningen geen reden om aan te nemen dat de bebouwing niet volledig op eigendom van de aanvrager wordt gebouwd. Mocht dat wel het geval zijn, dan is dat geen weigeringsgrond voor de omgevingsvergunning, maar een zaak die privaatrechtelijk dient te worden opgepakt door de eigenaar van het betreffende perceel. Aanvrager heeft aangegeven dat de tekeningen van de bestaande en de nieuwe toestand worden verduidelijkt, zodat blijkt dat geen sprake is van een privaatrechtelijke belemmering voor het bouwen en het toekomstige gebruik van de grond.</p> |
| 3. | <p>Door de exploitatie van de vakantieappartementen neemt het aantal gasten over het gehele jaar flink toe en wordt het karakter van het bedrijf totaal anders.</p> | <p>Er is sprake van het toevoegen van 6 vakantieappartementen aan het agrarische bedrijf. Het klopt dat de vakantie-appartementen, in tegenstelling tot de camping, jaarrond mogen worden geëxploiteerd. Dit zal ook noodzakelijk zijn om de investering die met de verbouwing is gemoeid, rendabel te maken.</p> <p>Er is sprake van 6 vakantieappartementen met in totaal acht 2-persoonsslaapkamers. Als sprake is van een volledige bezetting, zijn op de locatie maximaal 16 personen extra aanwezig. Op de kampeerplaats mogen, enkel tijdens het kampeerseizoen, in totaal maximaal 15 kampeermiddelen aanwezig zijn. De doelgroep van het kampeergedeelte van het bedrijf zijn volgens de aanvrager personen die komen voor de rust en willen genieten van de natuur, overwegend senioren, veelal zonder kinderen. Om die reden zijn bij het kampeergedeelte geen voorzieningen voor kinderen aanwezig, zoals speeltoestellen. De aanvrager wil zich wat dat betreft onderscheiden van de andere 'kamperen bij de boer locaties' in de gemeente, die zich wel meer richten op gezinnen met kinderen.</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>Dat betekent dat op het kampeergedeelte, bij een volledige bezetting maximaal 30 personen aanwezig zijn. In het hoogseizoen zijn er bij het bedrijf dus, enkel als sprake is van een volledige bezetting, maximaal 46 personen extra aanwezig.</p> <p>In het nevenseizoen (1 november tot 15 maart) zijn maximaal 16 personen extra aanwezig. Door de omvang van het perceel, het feit dat de mensen allerlei verschillende uitstapjes maken op verschillende tijdstippen, de bedrijfslocatie goed bereikbaar en ontsloten is en er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, is er ons inziens geen sprake van een zodanige ruimtelijke impact op de omgeving, dat deze onaanvaardbaar is. Zeker omdat in de huidige situatie het kamperen bij de boer al is toegestaan c.q. vergund. Er is dus, in het slechtste geval, jaarrond sprake van een toevoeging van 16 personen. In de praktijk verblijven de gasten overdag buiten de bedrijfslocatie en in de avond- en nacht op de bedrijfslocatie. Gezien het feit dat het dan sowieso al drukker is in Valkenburg en omstreken, door zowel dag- als verblijfsrecreanten, is de ruimtelijke impact van de nieuwe activiteit, 6 vakantieappartementen, nagenoeg nihil te noemen.</p> <p>De gemeente is zich bewust van het feit dat een ruimtelijke ontwikkeling zoals het realiseren van vakantieappartementen, van invloed is op de in de directe omgeving van het planvoornemen reeds aanwezige woningen en dat er mogelijk nadelige gevolgen optreden zoals een ander uitzicht en bijvoorbeeld minder privacy. Echter de gemeente vindt het belang van de kwaliteitsverbetering die wordt behaald door medewerking te verlenen aan dit plan en het belang van het vergroten van de mogelijkheid tot instandhouding van het agrarisch bedrijf en het belang tot tegengaan van verloedering, zwaarder wegen dan het individuele belang van de eigenaren van de omliggende woningen. De gemeente is dan ook van mening dat de belangen van derden, waaronder de bewoners en eigenaren van de in de directe omgeving aanwezige panden, niet onevenredig worden geschaad.</p> |
|--|--|---|

Zienswijze 3

| | Samenvatting zienswijze omgevingsvergunning | Gemeentelijke reactie |
|----|---|--|
| 1. | De gemeente handelt in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur door plotsklaps van mening te veranderen over het verzoek van de aanvrager. | Zie zienswijze 1 onder punt 3. |
| 2. | In de bouwtekeningen wordt een verkeerde situatie voorgespiegeld t.a.v. de hoogte van de toekomstige achtergevel van cliënten van indiener 3. De maat van de goothoogte klopt niet (6m moet 5 meter zijn en 6,75m moet 5,75 m zijn). Het wordt niet wenselijk geacht dat de nieuwe achtergevel hoger wordt dan die van cliënten van indiener 3. Door de foutieve intekening, komen beide achtergevel er in werkelijkheid heel anders uit te zien. | Nameting op tekening B-01 heeft uitgewezen dat de goothoogte ter plaatse van de achtergevel 5 meter is en de goothoogte ter plaatse van de linkergevel (binnen gevel) 6,75 meter is. Op de tekening zijn inderdaad de verkeerde maten aangegeven, namelijk 6 meter en 6,75 meter. Dat betekent dat het tekenwerk goed is, maar dat aangegeven maten inderdaad niet correct zijn. Waarschijnlijk is hier sprake van een typefout. De architect dient de tekening B-01 behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning voor wat betreft de gebruikte maten (zoals hiervoor aangegeven) aan te passen. De aanvrager heeft aangegeven dat de tekeningen worden gecorrigeerd. |
| 3. | Cliënten zijn van mening dat de oorspronkelijke carrévorm dient te worden gehandhaafd en ook de buitengevels in de oorspronkelijke bouwsteen mergel dienen te worden opgetrokken. Het staat vast dat sprake is van strijd met de redelijke eisen van welstand. | Zie zienswijze 2 onder punt 1. |
| 4. | Er is sprake van een privaatrechtelijke belemmering die aan de vergunningverlening in de weg staat. In de bouwtekeningen vormt de muur van de schuur van cliënten een onderdeel van zijn plan. Deze muur is geen gemeenschappelijke muur, maar volledig eigendom van cliënten en zij geven de aanvrager geen toestemming om van deze muur gebruik te maken. | De gemeente beoordeelt enkel de onderdelen van een aanvraag waarvoor vergunning nodig is, dus enkel de onderdelen die worden verbouwd, worden getoetst. Voor de bouwwerkzaamheden waarvoor vergunning wordt aangevraagd blijkt dat geen gebruik wordt gemaakt van de bestaande muur van de burens. Op de tekening van de nieuwe situatie B-01 is te zien dat de aanvrager ter plaatse van de nieuwe berging en berging woning, een voorzetwand gaat maken die los staat van de bestaande muur. |
| 5. | Door de gevel van de vakantieappartementen verder door te trekken wordt de stoep nog smaller wat gevaarlijke situaties oplevert | Zie zienswijze 2 onder punt 2. |

| | | |
|----|---|---|
| | voorvoetgangers. bovendien is de verbreding van 2 meter gedeeltelijk op provinciale grond ingetekend. | |
| 6. | De omgevingsvergunning kan niet worden verleend omdat het ontwerpbestemmingsplan de eindstreep niet haalt. | Voor de gemeentelijke reactie ten aanzien van het ontwerp besluit omgevingsvergunning wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijzen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan. |
| | | |
| | Samenvatting zienswijze bestemmingsplan | Gemeentelijke reactie |
| 7. | Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en bij de voorbereiding is niet de benodigde zorgvuldigheid betracht. De gemeente is kennelijk bereid om in ruil voor de aanleg van het voetpad (tussen Strucht en de dorpskern) tegemoet te komen aan de wens van de aanvrager tot uitbreiding van het recreatieve gedeelte van zijn bedrijf, onder andere ook door het kampeerterrein uit te breiden richting het noorden. | Zie zienswijze 1 onder punt 1, tweede alinea. |
| 8. | <p>Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het gemeentelijk kampeerbeleid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de hoofdkomsten dienen voort te komen uit het agrarisch bedrijf (KN 2015, par 3.2); • Kamperen bij de boer is bedoeld ter ondersteuning van de agrarische sector en niet voor hobbyboeren (KN 2015, par. 4.2.2).; • indien een agrariër de kampeerlocatie wil vergroten en komt daarmee buiten het bestemd gebied, dan moet worden voldaan aan de eisen opgesomd in par. 3.5 (KN 2015, par. 4.5.2); • via een bedrijfsontwikkelingsplan toon de agrariër aan dat zijn bedrijf economisch levensvatbaar is (KN 2015, | <p>In dit geval is op basis van het geldende bestemmingsplan sprake van een bestaand agrarisch bedrijf waarbij als nevenactiviteit 'kamperen bij de boer' is toegestaan (maximaal 15 kampeermiddelen). Het exploiteren van de 'kamperen bij de boer' tot een maximum van 15 plaatsen is dus een bestaand recht op basis van het geldende bestemmingsplan.</p> <p>Vanaf 2008 heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul haar eigen kampeerbeleid. De kampeernota 2009-2013 is opgevolgd door de Nota kampeerbeleid 2015 (vastgesteld door de gemeenteraad op 9 februari 2015). Het voorliggende initiatief was passend binnen het geldende kampeerbeleid en blijft dit ook. De onderdelen van het kampeerbeleid waar indiener naar verwijst, zoals het laten opstellen van een bedrijfsontwikkelingsplan, heeft betrekking op nieuwvestiging van kamperen bij de boer locaties. Met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt geen nieuwvestiging mogelijk gemaakt. De initiatiefnemer heeft in de bestaande situatie 15 vergunde kampeerplaatsen. Dit aantal wordt niet uitgebreid, enkel worden kampeerplaatsen verplaatst. Indiener 3 kent volgens de gemeente dan ook veel te veel gewicht toe aan het geldende kampeerbeleid. De gemeente is van mening, en heeft het initiatief ook zo beoordeeld, dat de toelaatbaarheid van de voorgenomen planontwikkeling vooral moet worden getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid op hoofdlijnen zoals vastgelegd in de Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul, vastgesteld door</p> |

| | | |
|-----|--|---|
| | <p>par. 3.5);</p> <ul style="list-style-type: none"> om vast te stellen of een bedrijf nog kon worden aangemerkt als agrarisch bedrijf, werd in de kampeernota 2009-2013 de zogenaamde NGE gevolgd (KN 2015, par. 3.5) | <p>de gemeenteraad op 13 februari 2012. Daarin wordt in het buitengebied, naast de ambitie op het gebied van landbouw ook gestreefd naar het behoud en waar mogelijk de (selectieve) versterking van de recreatieve en toeristische functie van het buitengebied.</p> <p>De voorgenomen ontwikkeling van kampeerplaatsen is een toeristisch-recreatieve versterking in het buitengebied. Tevens wordt geïnvesteerd in de realisatie van kwalitatieve vakantieappartementen binnen de carré, na sloop van een bedrijfsgebouw dat in bouwkundig zeer slechte staat verkeerd (o.a. constructief niet veilig/noodzakelijke asbestsanering). De ontwikkeling sluit daarmee aan bij de Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul.</p> |
| 9. | <p>Indiener 3 betwijfelt of de inkomsten van het agrarische bedrijf groter zijn dan de inkomsten van het 'kamperen bij de boer'. Met de uitbreiding van 6 vakantieappartementen is dat zeker niet meer het geval. Daardoor is het bedrijf als recreatief bedrijf aan te merken en niet als agrarisch bedrijf. Verder vraagt men zich af hoe de exploitatie van de appartementen en de camping kan worden gecombineerd met het voeren van een volwaardig agrarisch bedrijf gezien het feit dat de aanvrager het bedrijf alleen exploiteert.</p> | <p>De aanvrager heeft een brief laten opstellen door zijn accountant (brief Accon-AVM d.d. 14.03.2018) waarin op basis van de resultaten uit het verleden en de opgestelde begroting van de toekomstige situatie blijkt dat het aandeel van de landbouw meer dan 50 % bedraagt. Dat betekent dat op basis daarvan kan worden aangetoond dat de inkomsten die voortkomen uit de verblijfsrecreatieve tak van het bedrijf (kamperen bij de boer en toekomstige vakantieappartementen) een aanvulling vormen op het inkomen van de agrariër, waarbij de verblijfsrecreatieve activiteiten in economisch opzicht ondergeschikt zijn en blijven aan het aanwezige agrarische bedrijf. Er is gekozen voor een brief van de accountant, omdat de accountant geen formele accountantsverklaring kan opstellen voor zaken die nog komen gaan (begroting met appartementen).</p> <p>Voor het toelaten van vakantieappartementen binnen de vigerende bestemming 'agrarisch - agrarisch bedrijf' dient aan de regels van het vastgestelde bestemmingsplan "Kernen 2010" te worden voldaan. Deze zijn overwegend van ruimtelijke en milieu hygiënische aard. Zeker gelet op de aanduiding karakteristiek voor de carré wordt door de nieuwe activiteit en positieve bijdrage geleverd aan behoud van de aanwezige waarden. Kamperen bij de boer, hetgeen reeds is vergund, is slechts mogelijk als aanvulling op het inkomen van de agrariër waarbij de verblijfsrecreatieve activiteiten in economisch opzicht ondergeschikt zijn en blijven aan het aanwezige agrarische bedrijf. Zie bijgevoegde brief van de accountant d.d. 14-3-2018 waaruit blijkt dat nog steeds aan de voorwaarden wordt voldaan, ook in de nieuwe situatie. De gemeente heeft overigens inzage gehad in de financiële administratie van aanvrager. Vanwege privacy overwegingen kunnen deze stukken niet openbaar worden gemaakt en is de brief van de accountant d.d. 14-3-2018 toegevoegd (zie bijlage).</p> |
| 10. | <p>Het volwaardig zijn van het agrarisch bedrijf is niet getoetst en het college is ondanks herhaaldelijke verzoeken niet bereid gevonden om dit alsnog te doen.</p> | <p>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.</p> |

| | | |
|-----|--|--|
| | | <p>Bestemmings- c.q. bouwvlaktoekenning voor de locatie Strucht 48 is gebeurd op basis van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de op dat moment bestaande 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). Voor de nieuwe situatie is reeds in 2017 een melding activiteitenbesluit ingediend. <p>De definitie van agrarisch bedrijf in het vigerende bestemmingplan (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’.</p> <p>Het bedrijf van de aanvrager voldoet aan deze definitie.</p> |
| 11. | Er is geen sprake van een agrarisch bedrijf volgens de criteria die de gemeente in het verleden heeft gehanteerd. Uit de gegevens van de ‘Rijksdienst voor Ondernemend Nederland’ (bijlage 5,6,) blijkt hoe groot het bedrijf van de heer Kroonen daadwerkelijk is. Uit alle gegevens kan worden afgeleid dat over de gehele periode niet is voldaan aan de NGE norm van 25 die de gemeente stelt om als volwaardig bedrijf te worden aangemerkt. ?? | Zie zienswijze 3 onder punt 10 en onder punt 12. |
| 12. | In de Nota Kampeerbeleid 2015 is de voorwaarde van de 25 NGE norm geschrapt als toetsingskader en vervangen door een bedrijfsontwikkelingsplan waarin de agrariër de economische levensvatbaarheid van zijn bedrijf dient aan te tonen. Dit geldt echter voor nieuwvestiging. Voor wat betreft bestaande vestigingen geeft de kampeernota geen extra informatie. Nu enkel het toetsingsmechanisme is veranderd, kan en mag het niet zo zijn dat een | <p>De kampeernota 2009-2013 is vervangen door de kampeernota 2015. Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd op het moment dat de kampeernota uit 2015 van toepassing was. De systematiek van de NGE's voor berekening van de volwaardigheid van een agrarisch bedrijf is in het huidige kampeerbeleid niet meer opgenomen. Daarnaast bestaat de NGE-norm vanaf 2010 niet meer (Bron LEI-WUR). De beantwoording van deze vraag is dan ook in het kader van de onderhavige herziening van het bestemmingsplan niet meer relevant.</p> <p>Zie zienswijze 1 onder punt 3 en zienswijze 3 onder punt 8.</p> |

| | | |
|-----|---|--|
| | agrariër volgens het oude toetsingsmechanisme als hobbyboer wordt gezien en door het schrappen van dit mechanisme opeens wel als volwaardig bedrijf kan worden gezien. | |
| 13. | Om het project van de vakantieappartementen te kunnen financieren, dienen de inkomsten uit de appartementen wel veel hoger te zijn dan de inkomsten uit het agrarisch bedrijf, die nog kleiner zijn dan de inkomsten uit het 'kamperen bij de boer'. Het ligt zelfs voor de hand dat een groot gedeelte van de investering moet worden behaald uit de verkoop van landbouwgrond, waardoor het agrarisch bedrijf nog verder slinkt of misschien zelfs helemaal verdwijnt. | Uit informatie van de aanvrager blijkt dat de bouw van de 6 vakantieappartementen wordt gefinancierd door de bank. Verkoop van landbouwgrond is niet nodig, dus ook niet aan de orde. Bovendien is en blijft een inkomen uit het landbouwbedrijf noodzakelijk om de financieringslasten te kunnen voldoen en een inkomen voor levensonderhoud te genereren. Zie brief Accon-AVM d.d. 14-3-2018. |
| 14. | Er blijft nauwelijks plek over voor het agrarische gedeelte door het verbouwen van de stal naar appartementen en de verplaatsing van de sanitaire ruimtes naar de enige schuur die nog rest en waar al een slechtwee voorziening in is gerealiseerd en een ruimte voor 2 paarden en het voer hiervoor. Op het terrein mag niet meer worden gebouwd, dus er zijn ook geen mogelijkheden meer voor toekomstige agrarische uitbreidingen. Dit bedrijf heeft geen toekomstperspectief vanwege de ligging in de kern. Er is geen bedrijfsontwikkelingsplan aangetroffen dat inzicht geeft in de levensvatbaarheid van het agrarische bedrijf, terwijl dit wel als eis wordt gesteld. | <p>Het recreatieve onderdeel van het agrarische bedrijf is deels ondergebracht in bestaande bebouwing en deels in vrijkomende agrarische bebouwing. Dat past ook in het provinciale en gemeentelijke beleid dat is gericht op het zoveel mogelijk tegengaan van nieuwe bebouwing in het buitengebied. De verbrede landbouwactiviteit, ofwel nevenactiviteit is net gericht op het zo lang mogelijk in stand houden van het agrarische bedrijf, het tegengaan van verloedering en het verbeteren van de leefomgeving. Het opstellen van een bedrijfsontwikkelingsplan is enkel noodzakelijk (op basis van het geldende kampeerbeleid) als sprake is van een nieuwvestiging van 'kamperen bij de boer'. Daar is in dit geval geen sprake van, dus een bedrijfsontwikkelingsplan is niet aan de orde.</p> <p>Voor de toelaatbaarheid van vakantieappartementen als verbrede landbouw- of nevenactiviteit heeft de gemeente geen apart beleid en is geen regeling opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Kernen 2010, 1^e herziening'. De carré binnen de bedrijfslocatie Strucht 48 heeft in het vigerende bestemmingsplan de aanduiding 'karakteristiek' en vakantieappartementen worden onder voorwaarden worden toegestaan ter behoud van deze karakteristieke waarden.</p> <p>In de praktijk wordt heden ten dage in de akkerbouw niet meer alle activiteiten op de bedrijfslocatie uitgevoerd, zoals opslag van producten. Aanvrager heeft op zijn eigen bedrijfslocatie alleen zijn eigen machines en werktuigen staan. Door een goede organisatie en ter ontlasting van de omgeving kunnen hulp- en grondstoffen (bijv. kunstmest/dierlijke mest) rechtstreeks van leverancier naar de landbouwgronden van de agrariër gebracht worden en eindproducten visa versa. Dit gebeurt in toenemende mate. Als het economisch interessant is, wordt ook gebruik gemaakt van machines van derden (loonwerker met grotere capaciteit).</p> |

| | | |
|-----|---|--|
| 15. | <p>In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan ontbreekt de uitleg waarom in het geval nog steeds sprake is van een nevenactiviteit, terwijl dit op basis van de gemeentelijke reactie over de inspraakreacties wel had moeten worden opgenomen in de toelichting.</p> | <p>Het is correct dat in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan niet specifiek is omschreven waarom in dit geval nog steeds sprake is van een agrarische nevenactiviteit. Bestudering van de begripsbepalingen van het ontwerpbestemmingsplan heeft tevens uitgewezen dat geen definitie aanwezig is van het begrip ‘nevenactiviteit’. In het vast te stellen bestemmingsplan zal dit punt verder moeten worden verduidelijkt. In het vigerende bestemmingsplan is geen definitie opgenomen voor ‘nevenactiviteit’. Het voorstel is om in het vast te stellen bestemmingsplan de volgende definitie op te nemen van ‘nevenactiviteit’.</p> <p><i>‘Agrarische nevenactiviteit of verbrede landbouwactiviteit: een bedrijfsmatige activiteit die voorziet in een aanvulling van het inkomen van de agrariër, waarbij de activiteit ondergeschikt blijft aan het bestaande agrarische bedrijf dat als zodanig herkenbaar blijft’.</i></p> <p>Omdat elk agrarisch bedrijf anders is, is gekozen voor een definitie die niet te beperkend is en die toekomstbestendig is. De ondergeschiktheid kan op verschillende manieren worden uitgelegd (minimaal meer dan de helft van het inkomen uit het agrarische bedrijf of vanuit ruimtelijke uitstraling of anderszins zoals bijvoorbeeld vloeroppervlak).</p> |
| 16. | <p>De voorgestelde uitbreiding van het kamperen bij de boer naar het Noorden is in strijd met de uitspraak van de Raad van State uit van 17.01.1997 (beroep over bouw kippenstal) en de belangen van Gedeputeerde Staten. Ook is het plan in strijd met de structuurvisie uit 2005, dat blijkt ook uit het goedkeuringsbesluit van de provincie over het bestemmingsplan Buitengebied uit 1994. De Provincie blijkt niet te zijn betrokken bij deze rigoureuze wijzigingen op het perceel van aanvrager. Er is sprake van een visuele aantasting van het Geuldal.</p> | <p>Indiener 3 verwijst naar een gerechtelijke uitspraak over een ander plan van ruim 20 jaar geleden, terwijl dit plan heel anders is qua inhoud en het beleid ook is gewijzigd. De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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 ontwikkeling op Strucht 48 vindt plaats aansluitend aan het bestaande agrarische bedrijf dat reeds ten behoeve van het kamperen, parkeren en de agrarische bedrijfsvoering wordt gebruikt. Het uit te breiden deel van het kampeerterrein zal volledig blijven bestaan uit grasland, waar enkel tijdens het kampeerseizoen maximaal 15 kampeermiddelen mogen worden geplaatst. De voorgestelde ontwikkeling heeft als doel om de recreatie op Strucht 48 verder te ontwikkelen,</p> |

| | | |
|-----|---|---|
| | | <p>zodat toeristen het landschap sterk kunnen beleven. Hiervoor is verplaatsing van het kampeerterrein en uitbreiding van het parkeerterrein nodig. Er worden geen nieuwe voorzieningen gebouwd, maar gebruik gemaakt van de bestaande voorzieningen op de agrarische bouwkaavel, gelegen buiten de Zilvergroene natuurzone. De begrenzing van de Zilvergroene natuurzone is flexibel. In de Ontwerp-Wijzigingsverordening Paragraaf 2.13 Zilvergroene natuurzone van de Omgevingsverordening Limburg 2014 d.d. 25 april 2017 is aangegeven dat aanpassing van de begrenzing mogelijk is indien dit een meerwaarde heeft voor de kwaliteit voor natuur en landschap.</p> <p>Het is niet geheel te vermijden dat natuurwaarden (kernkwaliteit 'Groene karakter') verloren gaan op het nieuwe deel van het kampeerterrein en het uit te breiden parkeerterrein. Om dit te compenseren wordt nieuwe natuur ontwikkeld op het perceel Schin op Geul D 1340 (Gerendal). Hierdoor wordt een kwantitatieve en kwalitatieve verbetering van natuurwaarden geleverd. Voorts wordt het projectgebied Strucht 48 landschappelijk goed ingepast en de aanwezige kernkwaliteitseisen versterkt. De inpassing is in 2016 grotendeels al uitgevoerd, vooruitlopend op de ingebruikname van het projectgebied. De provincie is nauw betrokken geweest bij de uitwerking van het landschapsplan en de te leveren natuurcompensatie en heeft hiermee ingestemd. Dat de provincie akkoord is met het plan blijkt ook uit het feit dat door Gedeputeerde Staten geen zienswijzen zijn ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. Bovendien is er een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen provincie Limburg, de gemeente en aanvrager voor de oprichting en instandhouding van de natuurcompensatie.</p> |
| 17. | De struiken en bomen hebben in het voor- en najaar geen bladeren, waardoor de kampeermiddelen zichtbaar in beeld blijven. | <p>In de door de raad vastgestelde Nota Kampeerbeleid uit 2015 is (Hoofdstuk 4, paragraaf 2.2.) is bepaald dat kamperen bij de boer alleen mag plaatsvinden tijdens het kampeerseizoen (vanaf Pasen tot en met de herfstvakantie). Het beleid m.b.t. de beperkte openstelling moet worden vertaald in de partiele bestemmingsplanherziening. Gebleken is dat dit per abuis niet is gebeurd, waarschijnlijk omdat deze regeling nog niet is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De regels van de vast te stellen partiele herziening van het bestemmingsplan moeten dus worden aangepast door het toevoegen van een gebruiksregeling binnen de bestemmingen 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' en 'agrarisch met waarden'. Voorgesteld wordt om, in het kader van het gelijkheidsbeginsel, dezelfde regeling op te nemen die is opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied uit 2012 (waar ook 2 kamperen bij de boer locaties aanwezig zijn) en die luidt als volgt: 'kamperen is alleen toegestaan tijdens het kampeerseizoen dat loopt van 15 maart tot 1 november'.</p> <p>Dit betekent dat in de tijd dat weinig tot geen bladeren aan de bomen zitten, geen kampeermiddelen op het terrein zijn toegestaan.</p> |
| 18. | De cliënten worden door het plan rechtstreeks en onevenredig geraakt in hun woon- en leefklimaat. | <p>In algemene zin, merken wij op dat de gemeente zich bewust is van het feit dat een ruimtelijke ontwikkeling zoals het verplaatsen van de locatie waar het kamperen bij de boer plaatsvindt, van invloed is op de in de directe omgeving van het planvoornemen reeds aanwezige woningen en dat er</p> |

| | | |
|-----|---|--|
| | | <p>mogelijk nadelige gevolgen optreden zoals een ander uitzicht en bijvoorbeeld minder privacy. Echter de gemeente vindt het belang van de kwaliteitsverbetering die wordt behaald door medewerking te verlenen aan dit plan en het belang van het vergroten van de mogelijkheid tot instandhouding van het agrarisch bedrijf en het belang tot tegengaat van verloedering, zwaarder wegen dan het individuele belang van de eigenaren van de omliggende woningen. De gemeente is dan ook van mening dat de belangen van derden, waaronder de bewoners en eigenaren van de in de directe omgeving aanwezige panden, niet onevenredig worden geschaad.</p> <p>Uit paragraaf 5.2.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het belangrijk is om bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor omwonenden. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van het kamperen bij de boer dient te worden bekeken wat de geluidbelasting is op de omgeving. Wat betreft de milieubelasting van de inrichting op de omgeving (industrielawaai) wordt verwezen naar paragraaf 5.4. van de toelichting. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het aspect milieuzonering waarbij blijkt dat ook het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt voor de planrealisatie.</p> <p>De belangrijkste toepassing van de handreiking Bedrijven en milieuzonering is het gebruik bij het opstellen van een bestemmingsplan met bedrijfsbestemmingen. In bijlage 4 van de handreiking is een lijst opgenomen met typen bedrijven die, onder voorwaarden, geschikt zijn voor gebieden met functiemenging (met onder meer bedrijven en woningen bij elkaar in één gebied). Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keukens) vallen onder milieucategorie 3.1. De maximale richtafstand bij een 'gemengd gebied' is 30 meter. Voor kampeerterreinen is vanwege het geluidsaspect een indicatieve afstand opgenomen van 30 meter. Het gaat daarbij om een kampeerterrein van gemiddelde omvang. In het geval van 'kamperen bij de boer' is sprake van een omvang (15 kampeerplekken) die ver onder het gemiddelde ligt. In die zin is het, zelfs als sprake zou zijn van omgevingstype 'rustige woonwijk', acceptabel om een minimale afstand van 30 meter te hanteren ten opzichte van woningen van derden. De dichtstbijzijnde woningen van derden van de planlocatie (nieuw gedeelte kampeerterrein en parkeerplaatsen) betreft de woning Strucht 50, gelegen op een afstand van 46 meter.</p> <p>Met onderhavig plan wordt voldaan aan de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. De te realiseren functies hebben een beperkte ruimtelijke uitstraling en zijn gelegen op voldoende afstand van gevoelige objecten.</p> |
| 19. | door de schaalvergroting zal de vakantiedrukte toenemen, er is geen sprake meer van kleinschaligheid. | Zie zienswijze 2 onder punt 3. |
| 20. | door het verplaatsen van de camping zal deze duidelijk gaan opvallen en caravans zijn niet | Een karakteristieke visueel-landschappelijke waarde voor Zuid-Limburg is de openheid van de plateaus versus de beslotenheid van dorpen en dalen. Op de open plateaus liggen |

| | | |
|-----|---|---|
| | datgene waarvoor de mensen de natuur gaan opzoeken. Vanuit de dorpskern zal ook de relatieve open doorkijk in het Geuldal richting Valkenburg door de aanplant ten behoeve van de camouflage van het nieuwe kampeerterrein sterk worden verminder. | de woonkernen in een schil van heggen en hoogstamboomgaarden De (droog)dalen en de daarbij horende hellingen hebben door de begroeiing, de talrijke kleine landschapselementen en het cultuurhistorisch erfgoed een sterk besloten karakter. Dit vergroot de diversiteit en aantrekkelijkheid van het gebied. De voorliggende ontwikkeling zorgt qua inpassing voor een positief effect op de kwaliteit open-besloten. Niet alleen worden de aanwezige landschappelijke waarden behouden, ook worden deze door aanplant versterkt en gegarandeerd door een instandhoudingsplicht, wat aansluit bij de oude hoogstamboomgaard die in het verleden in de huiskavel aanwezig was. |
| 21. | De behoefte aan het Struchter voetpad is tegenwoordig van minder belang. De leefbaarheid van de buurt en de aantasting van het Geuldal mag niet worden ingezet om dit pad te realiseren. | Het ontwerp bestemmingsplan ziet niet op de aanleg van het Struchter Voetpad. De aanleg van een wandelverbinding tussen Strucht en de Mauritiussingel is op basis van het geldende bestemmingsplan ook al rechtstreeks mogelijk. |
| 22. | De metingen van de verkeersgegevens geven een sterk vertekend beeld. Er is namelijk gemeten in de maand juni op een werkdag waarop het verkeer niet buitensporig is. In het hoogseizoen is het veel drukker op de provinciale weg richting Valkenburg dan op het moment dat de rapportage is opgenomen. Het is nu al gevaarlijk. Door de vergroting van het recreatieve gedeelte zal het gevaar alleen maar toenemen. Hier is in het rapport geen rekening mee gehouden, dus het is niet deugdelijk en kan niet aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag worden gelegd. | In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is de verkeersbelasting die voortkomt uit de planontwikkeling op de locatie Strucht 48 inzichtelijk gemaakt. Zie paragraaf 4.13 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (verkeer en parkeren). De meting die Provincie Limburg heeft aangeleverd is valide en representatief voor een gemiddelde weekdag in juni. De gegevens geven daarin geen vertekend beeld. De hoogst gemeten waarde in juni is ongeveer 500, voor een dergelijke weg is dit gering. Er zijn geen capaciteitsproblemen bekend op de N595, ook niet tijdens het toeristisch hoogseizoen. De belasting van de weg is gering. De extra verkeersgeneratie als gevolg van de 6 extra vakantieappartementen is met 17 per etmaal gering (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, CROW-publicatie 317). In acht nemende de geringe toename in verkeersbewegingen en de geringe belasting van de weg kan er gesteld worden dat er zich naar verwachting geen knelpunten voordoen en de verkeersveiligheid af zal nemen. |
| 23. | Het uitbreiden met 6 vakantieappartementen en 15 extra parkeerplaatsen is een aantasting van het leefklimaat en ook in strijd met de geldende kampeernota. | De Kampeernota heeft enkel betrekking op kamperen en niet op de overige vormen van recreatief nachtverblijf. Het beleid dat daarin is opgenomen vormt dan ook geen toetsingskader voor de toelaatbaarheid van vakantieappartementen en parkeerplaatsen. |
| 24. | Er zal meer geluidsoverlast ontstaan door de terrassen die zich buiten bevinden. Met name het terras op de eerste verdieping (vanuit appartement 6 en de algemene ruimte bereikbaar), dat uitkijkt over en aansluit op de algemene ruimte. Dit gaat ook ten koste van de | De terrassen van de vakantiewoningen op de begane grond bevinden zich aan de oostzijde van de rechterzijgevel van de nieuwbouw op een afstand die varieert tussen de 12,5 en 20 meter van de perceelgrens van de burens. Verder worden de terrassen afgeschermd door de nieuwbouw en de bedrijfswoning van de aanvrager zelf, die een goede buffer vormen voor eventuele (geluids)overlast. Uit tekening B-01, behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning, blijkt dat op de eerste verdieping bij appartement 6 geen sprake is van een dakterras, maar van een vluchtweg in het kader van |

| | | |
|-----|---|--|
| | privacy. | <p>brandveiligheid. Ook blijkt uit dezelfde tekening dat de constructie zal worden uitgevoerd als ware sprake van een dakterras i.v.m. de vluchtweg.</p> <p>Uit de aanvraag omgevingsvergunning (tekening B-01) blijkt dat het niet de bedoeling is om het plat dak ter plaatse van appartement 6 te gebruiken als dakterras. De vluchtweg met plateau op de 1^e verdieping, groot ca. 7 m. x ca. 10 m., grenst aan de westzijde aan hoge bebouwing (schuur) van Strucht 50 en is gelegen boven de werkplaats en een doorgang naar de bedrijfswoning en de binnenplaats van het agrarische bedrijf Strucht 48. Hierdoor is er geen direct zicht op Strucht 50. De vluchtweg is noodzakelijk om aan alle veiligheidseisen te kunnen voldoen. Een goed ander alternatief is er niet. Enkel de noordzijde van het plateau zou zicht kunnen hebben op het achterliggende terrein (= tuin met schuur) van Strucht 50. De dichtstbijzijnde afstand van enig punt van het plateau (noordwestzijde van het plateau), waar een eventuele gast zou kunnen staan tot de perceelsgrens met Strucht 50, is minimaal 4 m. omdat er een vluchtweg is nabij de erfgrans met Strucht 50. Voor de veiligheid wordt de trap (vluchtweg) afgeschermd. Hierdoor is absoluut geen direct zicht op het terrein van Strucht 50 en ook het plateau heeft voor de veiligheid een afscheiding. Voorts is er ook geen direct zicht op de tuin van Strucht 50 door de aanwezigheid van bomen ter plaatse.</p> <p>Blijkt dit uit de tekeningen?</p> |
| 25. | Het verplaatsen van de camping in noordelijke richting, waardoor de kampeergasten nog eens over een strook van 40 meter extra langs de tuin komen te liggen is een aantasting van het woon- en leefklimaat. Dit heeft tot gevolg dat vanaf de plek van het geplande terras op de eerste verdieping tot de noordelijkste punt van de camping over een lengte van meer dan 100 meter onafgebroken recreatieve voorzieningen zijn aangegeven. men moet 200 meter het Geuldal inlopen om geen recreatieve middelen van de buurman meer te hoeven zien en horen. | Zie zienswijze 1 onder punt 1, tweede alinea. |
| 26. | Vanuit de zitplek in de achtertuin zal de achtergevel van de appartementen heel erg in het zicht komen te liggen, dit heeft gevolgen voor het uitzicht en de privacy. | Zie zienswijze 1 onder punt 1, tweede alinea. |
| 27. | Aan de richtlijnen t.a.v. het kampeerbeleid van de Provincie Limburg uit 2007 wordt geheel voorbij gegaan, voor wat betreft: 'de afstand | Het kampeerbeleid van de provincie Limburg uit 2007 is geen (ruimtelijk) toetsingskader voor de toelaatbaarheid van het planvoornemen. De toetsing aan het geldende provinciale beleid is opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (Hoofdstuk 3.3). Daaruit blijkt dat de voorgenomen |

| | | |
|-----|--|--|
| | van het kleinschalig kampeerterrein tot de erfgrans van de naastgelegen woningen minimaal 50 meter' dient te zijn. | planontwikkeling niet in strijd is met het geldende provinciaal ruimtelijk beleid. 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. Verder heeft de provincie Limburg geen zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. |
| 28. | Uit kaart 2.1 van bijlage B (ontwerpplan) blijkt dat de oppervlakte van het huidige kampeerterrein ongeveer 2100 m2 groot is. Het driehoekig gebied van het zuidelijk deel van de camping aan de rechterkant van de rood ingetekende lijn is 300 m2 groot en komt niet overeen met het vigerende bestemmingsplan. Er is sprake van een illegale situatie. Het mag daarom niet worden meegerekend in de bestaande situatie. Het stuk aan de zuidkant is 700 m2 te groot. | Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kernen 2010, 1 ^e herziening' heeft het gebied met de functieaanduiding 'kampeerboerderij' een oppervlakte van ongeveer 4900 m2. De functieaanduiding 'kampeerboerderij' in het vigerende bestemmingsplan heeft een oppervlakte van ongeveer 4450 m2. (Beide oppervlaktes zijn gemeten op basis van de website www.ruimtelijkeplannen.nl). De totale oppervlakte van het gebied dat mag worden gebruikt ten behoeve van de functie 'kamperen bij de boer' wordt in de nieuwe situatie dus kleiner. Binnen het gebied met de functieaanduiding 'kampeerboerderij' mogen maximaal 15 kampeerplekken aanwezig zijn met een oppervlakte van maximaal 120 m2. |
| 29. | Uit kaart 2.2 van bijlage B blijkt dat het nieuwe kampeerterrein is vergroot naar 3400 m2. Er komt nu 2000 m2 bij op het nieuwe gedeelte. Uitgaande van 15 stuks kampeerplaatsen met een oppervlakte van maximaal 120 m2 per plaats geeft dat als uitkomst een oppervlakte van maximaal 1800 m2. Dat is dus een overschrijding van 90%. Dat is niet wenselijk in een kwetsbaar gebied omdat wordt geanticipeerd op het uitbreiden van het aantal kampeerplaatsen en de aanleg van een sportveld is niet uitgesloten. | Zie zienswijze 3 onder punt 28. In de kampeernota is bepaald dat een boerderijcamping maximaal 15 kampeerplekken mag bevatten met en maximale oppervlakte van 120 m2 per plek. Deze gebruiksbepalingen zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan 'Strucht 48'. Zie zienswijze 1 onder punt 4. |
| 30. | Toen de woning werd gekocht mochten er slechts 5 kampeermiddelen staan, dat was acceptabel. De aantallen zijn steeds verder vergroot. Nu komen er 6 grote vakantieappartementen, een parkeerplaats voor 30 auto's en een vergroting van het kampeerterrein met 1300 m2. Wetende dat het al mogelijk is (volgens de provincie) om dit aantal te vergroten tot 25, mag het duidelijk | Zie zienswijze 1 onder punt 4. |

| | | |
|-----|---|--|
| | zijn wat hiervan de gevolgen zijn nu en in de toekomst. | |
| 31. | Het beplantingsplan wordt gecreëerd onder het regime van BOM+, maar deze regeling is toch bedoeld voor het realiseren van agrarische bedrijfsdoeleinden. | De BOM+ regeling is een voormalige regeling van de provincie en bestaat niet meer. Deze regeling is dan ook niet van toepassing op het onderhavige plan. Op het plan is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing, als gevolg daarvan zijn de kwaliteit verbeterende maatregelen noodzakelijk. Landschappelijke inpassing wordt toegepast conform de Landschapsvisie Zuid-Limburg en het inpassingsplan is na uitgebreid overleg met provincie en gemeente tot stand gekomen. |
| 32. | Gewezen wordt op het feit dat in de achtergevel van de schuur van de burens van de aanvrager openingen aanwezig zijn waar 's avonds en 's nachts vleermuizen in- en uitvliegen. Door de realisatie van de vakantieappartementen die het hele jaar bezet zijn, kunnen vleermuizen worden gestoord in hun winterslaap. | Van verstoring van vleermuizen in de spouwmuur kan sprake zijn wanneer; <ul style="list-style-type: none"> • de rust of verblijfplek fysiek verstoord wordt (zomer en winter); • aanvliegopeningen dicht gezet worden; • forse temperatuurschommelingen optreden (tijdens winterperiode). Tijdens de werkzaamheden worden geen werkzaamheden in of aan de (spouw)muur van de burens uitgevoerd. Er worden geen aanvliegopeningen dicht gezet. De spouwmuren zijn bovendien niet met elkaar verbonden, waardoor ook geen extra temperatuurschommelingen op kunnen treden. |
| 33. | De vrees bestaat voor waardedaling van de woning na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Nu bij planschadeclaims een steeds groter nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden zoveel mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties waar geen of minder planschade te verwachten valt. | De gemeente beoordeelt het plan dat wordt aangevraagd, dat is de locatie Strucht 48 waar het bedrijf is gevestigd en geen andere locatie. De gemeente is van mening dat de belangen van derden, waaronder de bewoners en eigenaren van de in de directe omgeving aanwezige panden, niet onevenredig worden geschaad door de voorgenomen planontwikkeling. Er is in volgens de gemeente sprake van een goede ruimtelijke ordening. Een wijziging van het bestemmingsplan kan leiden tot een planologisch nadeligere situatie voor een bepaald ander perceel en daardoor kan waardevermindering van een onroerend goed optreden. Dit verschilt van geval tot geval. Mocht sprake zijn van een planologisch nadeligere situatie, dan voorziet de wet in een mogelijkheid tot tegemoetkoming van planschadekosten. Dit zogenaamde planschaderecht is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.1). Een planschadeverzoek moet worden ingediend binnen 5 jaar vanaf het moment dat de schadeveroorzakende planologische maatregel (in dit geval de herziening van het bestemmingsplan) onherroepelijk is geworden. Op dit moment kan een dergelijk verzoek dus nog niet worden ingediend omdat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is. |

Zienswijze 4

| | Samenvatting zienswijze bestemmingsplan | Gemeentelijke reactie |
|----|--|---------------------------------|
| 1. | Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en bij de voorbereiding is niet de benodigde zorgvuldigheid betracht. De gemeente is kennelijk bereid om in ruil voor de aanleg van het voetpad (tussen Strucht en de dorpskern) tegemoet te komen aan de wens van de aanvrager tot uitbreiding van het recreatieve gedeelte van zijn bedrijf, onder andere ook door het kampeerterrein uit te breiden richting het noorden. | Zie zienswijze 3 onder punt 1. |
| 2. | De gemeente handelt in strijd met het gemeentelijke kampeerbeleid. Kamperen bij de boer is in het leven geroepen als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven. Indiener 4 betwijfelt of de inkomsten van het agrarische bedrijf groter zijn dan de inkomsten van het 'kamperen bij de boer'. Met de uitbreiding van 6 vakantieappartementen is dat zeker niet meer het geval. Daardoor is het bedrijf als recreatief bedrijf aan te merken en niet als agrarisch bedrijf. Verder vraagt men zich af hoe de exploitatie van de appartementen en de camping kan worden gecombineerd met het voeren van een volwaardig agrarisch bedrijf gezien het feit dat de aanvrager het bedrijf alleen exploiteert. | Zie zienswijze 3 onder punt 2. |
| 3. | In de kampeernota 2009-2013 staat dat de grootte van een agrarisch bedrijf wordt beoordeeld aan de hand van het aantal NGE. Op basis daarvan wordt getoetst of sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. De NGE gegevens van dit bedrijf zijn waarschijnlijk nooit gecontroleerd en ook nooit door de gemeente verstrekt. | Zie zienswijze 3 onder punt 12. |
| 4. | Het bedrijf van de aanvrager kan niet als volwaardig agrarisch bedrijf worden aangemerkt gezien de informatie die de bureaus van de planlocatie hebben ontvangen van de 'Rijksdienst voor ondernemend Nederland'. Daaruit blijkt dat de NGE norm van minimaal 25 niet wordt gehaald. | Zie zienswijze 3 onder punt 11. |
| 5. | Uit de kampeernota 2015 blijkt dat het toetsingskader van de NGE normen is vervangen. Bij een nieuwvestiging van kamperen | Zie zienswijze 3 onder punt 12. |

| | | |
|----|---|---------------------------------------|
| | <p>bij de boer dient de aanvrager nu een bedrijfsontwikkelingsplan in te dienen waaruit de economische levensvatbaarheid van het bedrijf moet blijken. Over bestaande kamperen bij de boer locaties is in de Kampeernota uit 2015 geen informatie te vinden. Echter uit al bekend gegevens kan worden afgeleid dat het bedrijf niet is uitgebreid met agrarische activiteiten sinds 2013 en dat het bedrijf nu ook niet als volwaardig kan worden aangemerkt. De strekking van het kampeerbeleid is onveranderd gebleven, namelijk dat kamperen bij de boer niet is bedoeld voor 'hobbyboeren'.</p> | |
| 6. | <p>Het ontbreken van een financieel plan heeft tot gevolg dat de aanvrager niet kan aantonen dat zijn bedrijf in hoofdzaak agrarisch is. Ook ontbreekt een bedrijfsontwikkelingsplan, terwijl dit toch als eis wordt gesteld in de 'Nota Kampeerbeleid'</p> | Zie zienswijze 3 onder punt 13 en 14. |
| 7. | <p>In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan ontbreekt de uitleg waarom in het geval nog steeds sprake is van een nevenactiviteit, terwijl dit op basis van de gemeentelijke reactie over de inspraakreacties wel had moeten worden opgenomen in de toelichting. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan ontbreekt verder de toets aan de NGE normering en een NGE berekening.</p> | Zie zienswijze 3 onder punt 15. |
| 8. | <p>De camping zal door de verplaatsing richting het noorden veel meer gaan opvallen en door de camouflage hiervan worden de doorzichten over en weer belemmerd.</p> | Zie zienswijze 3 onder punt 20. |
| 9. | <p>De voorgestelde uitbreiding van het kamperen bij de boer naar het Noorden is volgens de Stichting Natuurbehoud in strijd met de uitspraak van de Raad van State uit van 17.01.1997 (beroep over bouw kippenstal) en de belangen van Gedeputeerde Staten. Ook is het plan in strijd met de structuurvisie uit 2005, dat blijkt ook uit het goedkeuringsbesluit van de provincie over het bestemmingsplan Buitengebied uit 1994. De Provincie blijkt niet te zijn betrokken bij deze rigoureuze wijzigingen op het perceel van aanvrager. Er is sprake van een visuele aantasting van het Geuldal.</p> | Zie zienswijze 3 onder punt 16. |

| | | |
|-----|---|---|
| 10. | De struiken en bomen hebben in het voor- en najaar geen bladeren, waardoor de kampeermiddelen zichtbaar in beeld blijven. | Zie zienswijze 3 onder punt 17. |
| 11. | Aan de richtlijnen t.a.v. het kampeerbeleid van de Provincie Limburg uit 2007 wordt geheel voorbij gegaan. op pag. 20 daarvan is vermeld dat 'de afstand van het kleinschalig kampeerterrein tot de erfgrans van de naastgelegen woningen minimaal 20 meter dient te zijn. In de bestaande situatie was dat destijds waarschijnlijk niet goed realiseerbaar, maar nu is dat wel heel goed mogelijk. | Zie zienswijze 3 onder punt 27. |
| 12. | Uit kaart 2.1 van bijlage B bij het ontwerpplan blijkt dat de oppervlakte van het huidige kampeerterrein ongeveer 2100 m2 groot is. Het driehoekig gebied van het zuidelijk deel van de camping aan de rechterkant van de rood ingetekende lijn is 300 m2 groot en komt niet overeen met het vigerende bestemmingsplan. Er is sprake van een illegale situatie. het mag daarom niet worden meegerekend in de bestaande situatie. Het stuk aan de zuidkant is 700 m2 te groot. | Zie zienswijze 3 onder punt 28. |
| 13. | Uit kaart 2.2 van bijlage B blijkt dat het nieuwe kampeerterrein is vergroot naar 3400 m2 krijgt. Er komt nu 2000 m2 bij op het nieuwe gedeelte. Uitgaande van 15 stuks kampeerplaatsen met een oppervlakte van maximaal 120 m2 per plaats geeft dat als uitkomst een oppervlakte van maximaal 1800 m2. Dat is dus een overschrijding van 90%. Dat is niet wenselijk in een kwetsbaar gebied. er wordt geanticipeerd op het uitbreiden van het aantal kampeerplaatsen en de aanleg van een sportveld is niet uitgesloten. | Zie zienswijze 3 onder punt 29. |
| 14. | Het ontwerpplan voorziet in een bestemmingswijziging van 'agraris met waarden' naar 'agraris-agrarisch bedrijf' voor het realiseren van de uitbreiding van de kampeerplaats en de parkeerplaats. Het beplantingsplan wordt gecreëerd onder het regime van BOM+, maar deze regeling is toch bedoeld voor het realiseren van agrarische bedrijfsdoeleinden. | Er is geen sprake van de een bestemmingswijziging van 'agraris met waarden' naar 'agraris-agrarisch bedrijf'. De bestemming is hetzelfde gebleven als voorheen, namelijk 'agraris met waarden'. Wel is in het gebied waar de parkeerplekken en de kampeerplaatsen worden toegestaan een functieaanduiding opgenomen, te weten: 'parkeerterrein' en 'kampeerboerderij'. Zie zienswijze 3 onder punt 31. |
| 15. | Gewezen wordt op het feit dat in de achtergevel van de schuur | Zie zienswijze 3 onder punt 32. |

| | | |
|--|--|---|
| | van de burens van de aanvrager openingen aanwezig zijn waar 's avonds en á nachts vleermuizen in- en uitvliegen. door de realisatie van de vakantieappartementen die het hele jaar beet zijn, kunnen vleermuizen worden gestoord in hun winterslaap. | |
| | Samenvatting zienswijze omgevingsvergunning | Gemeentelijke reactie |
| | Het ontwerpbestemmingsplan getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening en zal daarom de eindstreep niet halen. Daarom kan ook de gevraagde omgevingsvergunning niet worden verleend. | Voor de gemeentelijke reactie ten aanzien van het ontwerp besluit omgevingsvergunning wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijzen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan. |

Overzicht aanpassingen vast te stellen bestemmingsplan

Als gevolg van de gemeentelijke reactie ten aanzien van de ontvangen zienswijzen in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, zullen de volgende zaken worden opgenomen/aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan.

Regels

- het toevoegen van een gebruiksregeling binnen de bestemmingen 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' en 'agrarisch met waarden'. Voorgesteld wordt om, in het kader van het gelijkheidsbeginsel, dezelfde regeling op te nemen die is opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied uit 2012 (waar ook 2 kamperen bij de boer locaties aanwezig zijn) en die luidt als volgt: 'kamperen is alleen toegestaan tijdens het kampeerseizoen dat loopt van 15 maart tot 1 november';
- de volgende definitie op te nemen van 'nevenactiviteit': 'Agrarische nevenactiviteit of verbrede landbouwactiviteit: een bedrijfsmatige activiteit die voorziet in een aanvulling van het inkomen van de agrariër, waarbij de activiteit ondergeschikt blijft aan het bestaande agrarische bedrijf dat als zodanig herkenbaar blijft'.

Toelichting

Het is correct dat in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan niet specifiek is omschreven waarom in dit geval nog steeds sprake is van een agrarische nevenactiviteit. Bestudering van de begripsbepalingen van het ontwerpbestemmingsplan heeft tevens uitgewezen dat geen definitie aanwezig is van het begrip 'nevenactiviteit'. Dit moet in de toelichting van het bestemmingsplan verder worden uitgewerkt.

Omgevingsvergunning

De architect dient de tekening B-01 behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning voor wat betreft de gebruikte maten (zoals aangegeven in zienswijze 3 onder punt 2) aan te passen: de goothoogte van 6 meter, dient 5 meter te worden en de goothoogte van 6,75 meter dient 5,75 meter te worden.