

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Bewoners – exploitanten, Colmont 2/ Panoramacamping Colmont	1. Inspreker vreest aantasting woongenot door hoge bebouwing en aantasting belevingskwaliteit (uitzicht) campinggasten. 2. Er is geen sprake van kwaliteitsverbetering. 3. Nieuwbouw nodigt uit voor ongewenste loonwerkactiviteiten. 4. Gebouw B. op de bijlage bij de zienswijze is volgens inspreker niet legaal en zorgt samen met gebouw C. voor overlast door geluid en stankoverlast ten nadele van de campinggasten. 5. Inspreker vraagt zich af waarom economisch gewin van de agrariër moet prevaleren boven economisch gewin van de campinghouder. 6. Er is sprake van waardedaling van vastgoed (planschade). 7. Inspreker vraagt zich af waarom een uitbreiding van een agrariër wordt toegestaan, gelet op de stikstofproblematiek en toekomstige maatregelen m.b.t. intensieve veehouderij.	1. Naar ons oordeel is de bebouwing naar aard, functie en omvang mede gezien de oppervlakte van de bouwkvavel, nog steeds passend binnen de schaal van de woongemeenschap Colmont. Binnen Colmont zijn meerdere agrarische bedrijven gelegen, hetgeen nu eenmaal inherent is aan een kleinschalige woonomgeving in het landelijke gebied, waar de agrarische bedrijfstak van oudsher sterk vertegenwoordigd is. Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan, door o.a. nadrukkelijk loonwerkactiviteiten en mestopslag van derden te verbieden, een aanzienlijk lagere goothoogte aan de zijde van de woningen vast te leggen en landschappelijke inpassing en compensatie te verlangen, voldoende aandacht heeft voor de leefbaarheid en landschapsbeleving. 2. Wij zijn van mening dat sprake is van kwaliteitsverbetering. Door de inpassing verbetert de landschappelijke beleving en kan de toeristische beleving juist toenemen. Denk daarbij ook aan de Lakenvelder-koeien in de wei. Hoe dan ook, van louter een verslechtering is ons inziens geen sprake. Daarin worden wij gesteund door het positieve oordeel van de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg, belast met deskundige advisering ten aanzien van de toepassing van het kwaliteitsbeleid. 3. Een loonwerkbijrijf- en/of loonwerkactiviteiten zijn ter plaatse niet toegestaan. Dit is als verboden gebruik opgenomen in de regels. Artikel 3.5.2. onder d en e sluit het gebruik voor loonwerkactiviteiten en of de stalling van loonwerkmaterieel uit. Het bestemmingsplan bevat ook een aparte definitie voor het begrip 'Loonbedrijf'. 4. Gebouw B is geen 'illegaal' gebouw. Voor de bouw is een omgevingsvergunning verleend. Dit gebouw staat binnen het huidige bouwvlak. Gebouw C wordt gerealiseerd in het kader van dierwelzijn. Het bestemmingsplan bevat een geurberekening en een akoestisch rapport. Uit beide rapporten volgt dat er geen sprake is van een overbelaste situatie ter plaatse van de woning van inspreker en dus gesproken kan worden over
--	--	--

		aanvaardbaar woon- en leefklimaat. 5. Vanuit beleidsmatig oogpunt is gekozen voor concentratie van bebouwing aansluitend aan de bestaande bouwkevel. Uitbreiding van het bedrijf is naar ons oordeel gelet op de in het bestemmingsplan gemaakte afweging ter plaatse ruimtelijk en stedenbouwkundig mogelijk. Verlenging van de bestaande bebouwing en het verplaatsen van de voeropslag is een logische keuze. Het realiseren van nieuwbouw elders is niet zonder meer vanzelfsprekend, aangezien dit leidt tot leegstand en ander (mogelijk ongewenst) gebruik op de voormalige locatie, waar juist beleid geldt om in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking primair bestaande locaties te benutten. Ten aanzien van het toestaan van nieuwe versterking in het buitengebied geldt bovendien een restrictief beleid. Wij zien niet in waarom de voorgenomen ontwikkeling van het agrarisch bedrijf ten koste gaat van de bedrijfseconomische basis van de camping. De afstand van de bebouwing ten opzichte van de camping wordt weliswaar kleiner, maar bedraagt ten opzichte van het dichtstbijzijnde kampeermiddel nog steeds ruim 50 meter. Bovendien gaat de ontwikkeling gepaard met landschappelijke inpassing en compensatie. De speeltuin kijkt nu uit op de weinig fraai ogende aangrenzende open bouwkevel met direct zicht op voederplaten en hooiopslag. In de nieuwe situatie vormt de bebouwing met omliggende landschappelijke inpassing een duidelijke visuele afscheiding. Er bestaat geen recht op een behoud van een vrij uitzicht. Veel omwonenden verkeren nu al in de situatie dat ze 'tegen het bedrijf aankijken'. Dit is een van oudsher gegroeide situatie die kenmerkend is voor bedrijvigheid binnen en aansluitend aan lintbebouwing. 6. Het staat inspreker op grond van zijn wettelijk recht vrij om de gemeente te verzoeken geleden planschade te vergoeden. 7. Het gaat hier om het voortbestaan en toekomstbestendig maken van een bestaand gemengd agrarisch bedrijf. Het betreft geen nieuwvestiging, waarbij de geschetste afwegingen rondom stikstof wellicht wel aan de orde zouden zijn. De stikstofproblematiek betreft beleid op grond van regelgeving m.b.t. Natura 2000. Het bedrijf beschikt in dit kader over een onherroepelijke NB (Natuurbeschermingsvergunning). De met dit bestemmingsplan toegestane activiteiten passen binnen die NB-vergunning.
J.M.R. Handels b.v. Caumerdalschestraat 1 Heerlen	Er is sprake van aantoonbare schade, omdat inspreker zijn woning Colmont 2a met verlies heeft moeten verkopen. Derving van woongenot als gevolg van gemeentelijke besluitvorming is daarvan de oorzaak.	Inspreker heeft zijn pand verkocht in maart 2017, terwijl het bestemmingsplan nog bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State lag. Dat wijzigingsplan is nooit onherroepelijk geworden. Ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan per 22 augustus 2019 was inspreker geen eigenaar meer van de woning Colmont 2a. Inspreker kan dan ook niet als belanghebbende bij dit plan worden aangemerkt wat betreft de door hem

		genoemde overlastaspecten. Het staat inspreker op grond van zijn wettelijk recht vrij om de gemeente te verzoeken geleden planschade te vergoeden.
ARAG Rechtsbijstand namens bewoners, Colmont 2b	1. Een nokhoogte van 10m. verslechtert het uitzicht aanzienlijk. Verlaging tot een maximum nokhoogte van 6m. (bestaande bouw) is aanvaardbaar. Ook verdient verlaging van de maximum goothoogte tot 2m. aanbeveling. Inspreker doet de suggestie om de goothoogte in elk geval te verlagen tot 3.5m. door de nieuwe loods 0,5m. in de grond te laten zakken. Hierover is met initiatiefnemer al overleg geweest. 2. De inpassing ter plaatse van de achterzijde van de woning van inspreker is niet voldoende. Deze groenstructuur moet worden versterkt. Inspreker is daarover in overleg met initiatiefnemer. 3. De uitbreiding van de bouwkavel -zo kort gelegen op de woningen- werpt de vraag op in hoeverre sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, denk aan luchtkwaliteit en stikstof.	1. De nieuwe planologische regeling met een nokhoogte van 10 meter en een goothoogte van 4 meter achter de locatie Colmont 2b brengt geen verandering in de huidige planologische situatie. Ook het vigerende bestemmingsplan laat achter de locatie Colmont 2b, over de gehele breedte van die kavel, al een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 5 meter toe. Een werktuigenberging/opslagloods met een nokhoogte van 6 meter en een goothoogte van 2 meter is voor hedendaagse agrarische bedrijfsvoering te laag. De machines en werktuigen zijn daar te groot voor en bij een dergelijk lage goot- en nokhoogte kan er niet vrij in de loodsen worden gemanoeuvrerd en kan er te weinig product worden opgeslagen. De maximale goot- en bouwhoogte worden n.a.v. overleg tussen initiatiefnemer en zijn burens aangepast tot in elk geval tot 3.5m. resp. 8,3m. en wellicht nog iets lager als daarover tot overeenstemming wordt gekomen. Op deze wijze wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze. 2. Het plan is voorzien van een goedgekeurd inpassingsplan. Dat wordt n.a.v. overleg tussen initiatiefnemer en zijn burens nog aangepast door meer groen voor de loods te plaatsen aan de tuinzijde van de burens. 3. Voor het kunnen garanderen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zijn diverse onderzoeken ten grondslag gelegd aan het ontwerp bestemmingsplan. Uit die onderzoeken blijkt dat bij de omliggende woningen ook na planrealisatie nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de wettelijke kaders. Voor fijnstof, geur en geluid zijn berekeningen opgenomen in de toelichting. De stikstofproblematiek betreft beleid op grond van andere regelgeving (Natura 2000). Het bedrijf beschikt over een onherroepelijke NB-vergunning. De met dit bestemmingsplan toegestane activiteiten passen binnen die NB-vergunning.
DAS Rechtsbijstand namens bewoners, Colmont 2a	1. Het plangebied is naar oordeel van inspreker te klein voor vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf. 2. Inspreker betwijfelt de noodzaak van een caravanstalling. Indirect leidt dit tot uitbreiding van de bebouwing. 3. Het plan bevat geen afdoende beschrijving van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap, zodat het plan niet voldoet aan de Omgevingsverordening van de Provincie. 4. De geboden bouw mogelijkheden zijn te ruim. De gehele bouwkavel mag worden volgebouwd. Dit is	1. Aanvrager is van oordeel dat binnen de bestaande bouwkavel geen toekomstbestendig bedrijf kan worden geëxploiteerd. Om het bedrijf volwaardig toekomstperspectief te bieden, kiest aanvrager voor een uitbreiding en wijziging van de veebezetting, het stallen van caravans en het realiseren van een opslagruimte voor landbouwproducten, een werktuigenberging en verplaatsing van de voerplaten voor ruwvoeropslag. Aanvrager heeft een bedrijfsontwikkelingsplan overlegd, op basis waarvan wij oordelen dat er geen reden bestaat om aan te nemen dat het bedrijf niet levensvatbaar is. Bovendien heeft de kwaliteitscommissie het plan positief beoordeeld en het bedrijf gekwalificeerd als een volwaardige onderneming. 2. Het stallen van caravans is een beperkte nevenactiviteit in niet meer voor de agrarische bedrijfsvoering bruikbare bebouwing. De aanduiding

	mede gezien de goot- en nokhoogte ongewenst.	‘caravanstalling’ (cs) rust alleen op een gedeelte van de voormalige rundveestal. In het gedeelte van de stal waar geen zoogkoeien en jongvee wordt gehouden (het zuidelijke deel) wordt de mogelijkheid gecreëerd om caravans te stallen. Dit wordt toegestaan, omdat die stal te laag is om er hedendaagse machines en werktuigen in te stallen. Vanwege aanwezige roostervloeren en putten kan niet met zwaar materieel in die stal worden gemanoeuvreerd. In bebouwing elders op de kavel en in de nieuwbouw mogen geen caravans worden gestald. Omdat sprake is van het opnemen van de caravanstalling in het bestemmingsplan, hoeft nu niet getoetst te worden aan de geldende afwijkingsregels. Als die toetsing wordt gedaan blijkt overigens dat aan die regels wordt voldaan. 3. Het plan bevat in paragraaf 6.5.2. een beschrijving van de kernkwaliteiten en hoe met die kernkwaliteiten bij de planopzet plan rekening is gehouden. Ook is aangegeven hoe de negatieve effecten van het planvoornemen worden gecompenseerd. De verwijzing in dit kader naar paragraaf 5.5.2 in de toelichting vormt een kennelijke verschrijving. Dit moet zijn paragraaf 6.5.2. Deze verschrijving wordt hersteld in het vast te stellen plan. In paragraaf 6.5.2. is beschreven hoe de vereiste compensatie vorm wordt gegeven. Er is dan ook geen sprake van strijd met de Omgevingsverordening Limburg 2014. 4. Het vigerende bestemmingsplan ‘Kernen Klimmen, Ransdaal en Ubachsberg e.o.’ laat ter plaatse van het bouwvlak van het bedrijf een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 10 meter toe. In voorliggend plan worden deze op basis van overleg tussen initiatiefnemer en burens in elk geval verlaagd tot 3,5m. resp. 8,3m. en wellicht nog iets lager als tot overeenstemming wordt gekomen. Op deze wijze wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze. Het volledig bebouwen van de bouwtegel is niet mogelijk in verband met noodzakelijke ruwvoeropslag en manoeuvreerruimte om de gebouwen te bereiken en in- en uit te rijden. Het is niet nodig hier nadere eisen aan te verbinden. Van (onevenredige) schaduwwerking kan geen sprake zijn. De bouwtegel ligt aan de noordzijde van de woning met tuin Colmont 2a. De zon komt op in het oosten en draait via het zuiden naar het westen. Schaduwwerking op de locatie Colmont 2a ontstaat hooguit door de belendende woningen op de locaties Colmont 2 en Colmont 2b.
Bewoners Colmont 1a, Colmont 3 en 3a,	1. De uitbreiding is volgens insprekers te fors in verhouding tot de kleine woonkern. 2. Uitbreiding van de bebouwing leidt tot dreiging van ongewenste loonwerk-werkzaamheden. 3. De weg is te smal en onvoldoende onderhouden. Het gebruik door grote landbouwvoertuigen leidt tot	Met insprekers (o.a. indiener beroep) heeft naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling veelvuldig overleg plaatsgevonden. Dit heeft medio dit jaar geleid tot het sluiten van een formele vaststellingsovereenkomst, waarin door partijen bindende afspraken zijn gemaakt m.n. over de uitvoering van de loods aansluitend aan de eigendommen van aanvrager. Deze overeenkomst is in vertrouwelijkheid gesloten. Insprekers hebben zich echter, ondanks dat zij met

	mogelijke schade. 4. De waarde van het vastgoed zal dalen. Een planschadeclaim hoort tot de mogelijkheden. 5. De gemeente laat in het beleid het ondernemersbelang prevaleren boven het belang van de omwonenden, waardoor geen sprake is van een zorgvuldige afweging. 6. De indruk bestaat bij insprekers dat na uitspraak van de Raad van State de caravanstalling en uitbreiding van de veestapel zijn gelegaliseerd. 7. Insprekers betwijfelen of de gemeente voldoende capaciteit heeft om adequaat te handhaven. Het doen van meldingen voelt alsof insprekers zelf als handhaver optreden en is niet aangenaam.	initiatiefnemer tot een vergelijk zijn gekomen over de uitbreiding aan hun zijde, de inpassing aldaar en beperking van de intensieve veehouderij, het recht voorbehouden een zienswijze in te dienen. 1. Alle belangen zijn bij de totstandkoming van het plan gewogen en er heeft onderzoek plaatsgevonden naar de diverse omgevingsaspecten. Hieruit is niet gebleken dat de belangen van omwonenden onevenredig worden geschaad. Het bouwplan/uitbreidingsplan bevat geen werkplaats. Er is sprake van de realisatie van een stallingsruimte voor machines en werktuigen en opslag voor landbouwproducten. Naar ons oordeel is de bebouwing naar aard, functie en omvang, mede gezien de oppervlakte van de bouwkaavel, passend binnen de schaal van de woongemeenschap Colmont. Binnen Colmont zijn meerdere agrarische bedrijven gelegen, hetgeen nu eenmaal inherent is aan een kleinschalige woonomgeving in het landelijke gebied, waar de agrarische bedrijfstak van oudsher sterk vertegenwoordigd is. Voor de inpassing in het landschap heeft de Kwaliteitscommissie op 4 februari 2014 een positief advies afgegeven. De omvang van de bouwkaavel wordt, zoals wordt gesteld, niet bijna verdubbeld. De huidige omvang bedraagt circa 0,38 ha en de uitbreiding bedraagt 0,21 ha. Dit is een vergroting van circa 55 %. Dit blijft ver onder de referentiemaat die de provincie hanteert. Er wordt alleen bouwkaavel toegekend aan die gronden voor zover die noodzakelijk zijn voor de toekomstige bedrijfsvoering. 2. Een loonwerkbedrijf- en/of loonwerkactiviteiten zijn ter plaatse niet toegestaan. Dit is als verboden gebruik opgenomen in de regels. Artikel 3.5.2. onder d en e sluit het gebruik voor loonwerkactiviteiten en of de stalling van loonwerkmaterieel uit. Het bestemmingsplan bevat ook een aparte definitie voor het begrip 'Loonbedrijf'. Het bouwplan/uitbreidingsplan bevat geen werkplaats. Er is alleen sprake van de realisatie van een stallingsruimte voor machines en werktuigen en opslag voor landbouwproducten. 3. De weg, die overigens niet tot het plangebied behoort, is in beginsel voldoende ruim om te berijden met landbouwvoertuigen zonder schade te berokkenen aan de weg, de berm of de woningen. Landbouwvoertuigen en -werktuigen mogen wettelijk maximaal drie meter breed zijn. Mocht toch schade ontstaan, is de veroorzaker aansprakelijk. De bevindingen vanuit de weginspectie d.d. 1 april 2019 zijn als volgt: de staat van het zuidelijk deel van de weg, aansluitend aan de kruising Colmont, is goed. De staat van het noordelijk deel is redelijk. Onderhoudsmaatregelen op bovenstaand wegvak moeten worden overwogen op de onderdelen scheurvorming en randschade. Voor geprioriteerde dringende werkzaamheden bestaat nu geen noodzaak maar onderhoud zal wel binnen enkele jaren moeten worden uitgevoerd. De weg wordt al vele jaren bereden door landbouwverkeer. Dat kan natuurlijk ook
--	--	---

		niet anders in ons landelijk buitengebied en ook aan deze weg liggen erven van boeren. 4. Het staat inspreker op grond van zijn wettelijk recht vrij om de gemeente te verzoeken geleden planschade te vergoeden. 5. Het wijzigen van het bestemmingsplan behoeft een afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat alle belangen zorgvuldig worden gewogen. Alle belangen, zowel het bedrijfsbelang van aanvrager als het belang voor een goed woonklimaat, worden bij de afweging betrokken. De gemeente heeft in haar beleid nadrukkelijk oog voor het ondernemersbelang. Wij proberen een aantrekkelijke gemeente te zijn voor de vestiging van bedrijven en de uitoefening van bedrijfsactiviteiten. In het landelijke gebied hebben wij aandacht voor het agrarisch bedrijfsbelang maar ook voor andere belangen, zoals behoud van natuur en landschap en de toeristische en recreatieve beleving. Elk ruimtelijk besluit behoeft echter een zorgvuldige belangenafweging, waarbij de effecten op de omgeving centraal staan. Ook het belang van de woonomgeving heeft daarin een voorname rol. Van een eenzijdige benadering van het ondernemersbelang is dan ook geen sprake. In voorliggend bestemmingsplan heeft deze afweging van belangen naar ons oordeel zorgvuldig plaatsgevonden. 6. De stalling van caravans is niet gelegaliseerd door de uitspraak van de Raad van State. Legalisatie vindt plaats door het opnemen van de aanduiding 'caravanstalling' (cs) op de verbeelding van het bestemmingsplan voor een gedeelte van de voormalige rundveestal. In het gedeelte van de stal waar geen zoogkoeien en jongvee wordt gehouden (het zuidelijke deel) wordt de mogelijkheid gecreëerd om caravans te stallen. De uitbreiding van de veestapel ligt reeds vast in onherroepelijke vergunningen. De vleeskalveren mogen alleen in de stal met de aanduiding 'iv' worden gehouden. 7. Deze opmerking zal ook te maken hebben met ervaringen van sprekers met aanvrager. Of deze zich houdt aan toekomstige afspraken en regels kunnen wij uiteraard niet garanderen. Naar ons idee is aanvrager zich terdege bewust dat het bestemmingsplan duidelijke (en strikte) regels bevat ten aanzien van het toegestane (en verboden) gebruik. Als wij hetzij ambtshalve hetzij op aangeven van derden overtredingen van vergunningen en/of regels uit het bestemmingsplan constateren, dienen wij hiertegen handhavend op te treden.
Provincie Limburg	1. Het bestemmingsplan voorziet in de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Zodoende is sprake van nieuwvestiging, hetgeen in strijd is met de Omgevingsverordening.	1. Op ambtelijk niveau heeft overleg met de provincie plaatsgevonden, waarbij het plan uitvoerig is toegelicht. Op de locatie Colmont 1 is van oudsher sprake van een gemengde agrarische bedrijfsvoering. Er is daarmee geen sprake van de nieuwvestiging van een intensieve veehouderij maar van het

	2. Uit het bestemmingsplan in relatie met het inpassingsplan blijkt niet of de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap worden aangetast, zodat het plan niet voldoet aan de Omgevingsverordening van de Provincie. Inspreker verzoekt om het inpassingsplan nader toe te lichten, zodat getoetst kan worden of er sprake is van eventuele voldoende compensatie van negatieve effecten.	voortzetten van een bestaand gemengd bedrijf met daarbinnen een intensieve veehouderijtak. Er mag alleen sprake zijn van intensieve veehouderij binnen de op de verbeelding opgenomen aanduiding. De vorm van intensieve veehouderij die binnen die aanduiding wordt toegestaan wordt in het bestemmingsplan verder beperkt tot 'rundvleesveehouderij'. Daarmee worden andere vormen van intensieve veehouderij (zoals varkens en pluimvee) op deze locatie uitgesloten. Dit leidt tot planaanpassing. Op de rest van de bouwkvavel is intensieve veehouderij op grond van de bestemmingsplanregels niet toegestaan. 2. De uitbreiding binnen de Bronsgroene Landschapszone is beperkt tot circa 200m². In paragraaf 4.2 van de toelichting is de uitbreiding in die zone toegelicht. Voor de inpassing in het landschap heeft de Kwaliteitscommissie op 4 februari 2014 een positief advies afgegeven. Naast een landschappelijke inpassing bevat het plan extra tegenprestaties. Het betreffende advies maakt onderdeel uit van de planstukken. Het plan bevat in paragraaf 6.5.2. een beschrijving van de kernkwaliteiten en hoe met die kernkwaliteiten bij het plan rekening is gehouden. Het bouwplan is toegelicht aan de hand van de reeds uitgewerkte bouwtekening (dit is tevens te beschouwen als massastudie), waarbij is aangegeven dat o.a. wat betreft positionering op meest logische wijze wordt aangesloten op bestaande bebouwing. Ook geeft de dorpsbouwmeester in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning nog een advies over het bouwplan, zodat kwalitatief toezicht op de architectuur en de toe te passen materialen is gewaarborgd.
		Conclusie: de ontvangen zienswijzen en de in dat kader gehouden overleggen bevatten aanleiding het bestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vast te stellen met betrekking tot de inpassing van bebouwing, een lagere maximale goot- en nokhoogte van de te uit te breiden bebouwing en een inperking van de 'intensieve veehouderij' (definitie).