

Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
behorende bij
het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen
2012, Kerkstraat 19 te Rucphen'

INHOUD:

- 1. Procedure**
- 2. Onderwerp**
- 3. Ingediende zienswijzen**
- 4. Inhoud zienswijze en inhoudelijke reactie**
- 5. Ambtshalve wijzigingen**
- 6. Conclusie**

1. Procedure

Burgemeester en wethouders hebben, ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), met een publicatie in de Staatscourant en de Rucphense Bode van 11 juli 2018 en op de gemeentelijke website kennis gegeven van de aanstaande terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, Kerkstraat 19 te Rucphen'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft aansluitend vanaf 12 juli 2018 gedurende een termijn van zes weken (t/m 22 augustus 2018) ter inzage gelegen in het gemeentehuis en was daarnaast digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheids)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder over het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze, naar keuze schriftelijk of mondeling, naar voren kunnen brengen. De geboden mogelijkheid heeft geleid tot drie schriftelijke zienswijzen.

Hieronder zal in paragraaf 2 eerst kort ingegaan worden op de strekking van het (ontwerp)bestemmingsplan. Daarna volgt in paragraaf 3 een uiteenzetting van de behandeling van de ingebrachte zienswijzen. In paragraaf 4 worden de zienswijzen puntsgewijs aan de orde gesteld en van een reactie voorzien. Per punt wordt vermeld of er aanleiding is tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. Tenslotte is in paragraaf 5 een conclusie over de uit de zienswijzen voortvloeiende aanpassingen opgenomen.

2. Onderwerp

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de sanering van een intensieve veehouderij en het mogelijk maken van een camping met 37 standplaatsen en 6 vakantieappartementen.

3. Ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en kunnen daarmee als ontvankelijk worden beschouwd. De zienswijzen worden in de navolgende paragraaf eerst kort samengevat en daarna puntsgewijs van een reactie voorzien. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. Benadrukt wordt dat de zienswijzen volledig zijn beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de beoordeling is betrokken.

4. Inhoud zienswijze en inhoudelijke reactie

Zienswijze 1

Provincie Noord-Brabant, gevestigd te 's-Hertogenbosch per brief d.d. 25 juli 2018, ontvangen d.d. 25 juli 2018 (IA18/200867946)

Zienswijze 2

Indiener 1, gevestigd te Rucphen per brief d.d. 22 augustus 2018, ontvangen d.d. 22 augustus 2018 (IA18/200870148)

Zienswijze 3

Indiener 2, gevestigd te Rucphen per brief d.d. 20 augustus 2018, ontvangen d.d. 21 augustus 2018, en aangevuld op 4 september 2018 (IA18/200869834; IA18/200870873)

Inhoud zienswijze en inhoudelijke reactie

Zienswijze 1

Inhoud ingediende zienswijze

1. De kwaliteitsverbetering van het landschap voldoet niet aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte. De groene inrichting binnen het recreatieterrein zelf is inherent aan de recreatieve doeleinden en vormt geen extra fysieke investering in de landschapskwaliteit. Mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering zijn wel aanwezig aan de buitenranden en door het tot 'Groen' bestemmen van de hoogstamfruitbomen en de amfibieënpool.

Inhoudelijke reactie

Ingaande op de zienswijze reageren wij graag als volgt:

Ad.1 Kwaliteitsverbetering van het landschap

De kwaliteitsverbetering is aangepast, door de buitenranden te verbreden en de hoogstamfruitbomen en de amfibieënpool tot 'Groen' te bestemmen. In de nieuwe opzet wordt aan een oppervlakte van 7.000 m² de bestemming 'Groen' toegekend. Daarmee wordt voldaan aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en geeft derhalve aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 2

Inhoud ingediende zienswijze

1. Het onderhoud van de watergang ten oosten van het plangebied dient mogelijk te zijn.

2. Bomen en struiken dienen op voldoende afstand van de ten oosten gelegen percelen landbouwgrond geplant te worden.
3. Er dient een voorschrift opgenomen te worden voor een minimumafstand tussen de recreatieverblijven en de landbouwgrond.
4. De landbouwkundige bewerking van de ten oosten gelegen percelen landbouwgrond kan leiden tot overlast.
5. Er moet een deugdelijke afrastering geplaatst worden om het recreatieterrein af te scheiden van de ten oosten gelegen landbouwpercelen.
6. Permanente bewoning van recreatieverblijven mag niet worden toegestaan.
7. Recreatieverblijven kunnen in noordwestelijke richting worden verplaatst, zodat de recreatie en landbouwactiviteiten elkaar minder beïnvloeden.

Inhoudelijke reactie

Ingaande op de zienswijze reageren wij graag als volgt:

Ad 1. Het onderhoud van de watergang ten oosten van het plangebied dient mogelijk te zijn.

De bloemrijke rand die grenst aan de watergang ten oosten van het plangebied heeft een breedte van 4 meter. Dit is voldoende om het onderhoud aan de watergang uit te kunnen voeren.

Ad 2. Bomen en struiken dienen op voldoende afstand van de ten oosten gelegen percelen landbouwgrond geplant te worden.

De houtsingel wordt geplant op een afstand van minimaal 4 meter uit de perceelsgrens, enerzijds ten behoeve van het onderhoud aan de watergang en anderzijds om overlast door vallend blad en schaduwwerking voor de ten oosten gelegen landbouwgronden te beperken.

Ad 3. Er dient een voorschrift opgenomen te worden voor een minimumafstand (spuitzone) tussen de recreatieverblijven en de ten oosten gelegen landbouwgrond.

De ten oosten gelegen landbouwgrond wordt begrensd door oppervlaktewater. Derhalve is de wettelijke verplichting tot het toepassen van driftreducerende spuittechnieken van kracht. Bovendien heeft de robuuste landschappelijke inpassing op de perceelsrand een afscherpende werking. Om deze redenen zal geen sprake zijn van drift van gewasbeschermingsmiddel naar de recreatieverblijven. Het is niet noodzakelijk een onderzoek met betrekking tot een spuitzone uit te voeren, dan wel aanvullende regels op te nemen voor een minimumafstand tussen de recreatieverblijven en de landbouwgrond.

Ad 4. De landbouwkundige bewerking van de ten oosten gelegen percelen landbouwgrond kan leiden tot overlast.

De recreatieverblijven zijn afgeschermd van de ten oosten gelegen landbouwgrond door een robuuste groene zone van 10 meter breed. Door de afstand en de aanwezige beplanting wordt eventuele overlast beperkt. Bovendien vinden bewerkingen niet langdurig en/of continue plaats. Er is geen sprake van onaanvaardbare overlast door de landbouwkundige bewerking van de landbouwgrond.

Ad 5. Er moet een deugdelijke afrastering geplaatst worden om het recreatieterrein af te scheiden van de ten oosten gelegen landbouwpercelen.

Een bestemmingsplan geeft de mogelijkheden van een gebied weer. In onderhavige situatie verplicht het bestemmingsplan niet tot realisatie van een hekwerk, maar het geeft wel de mogelijkheid tot realisatie van een hekwerk. De inrichting van het terrein, waarbij het plangebied van de landbouwgrond wordt afgeschermd door de landschappelijke inpassing en een watergang, geeft geen aanleiding te veronderstellen dat overlast zal ontstaan als een deugdelijke afrastering ontbreekt.

Ad 6. Permanente bewoning van recreatieverblijven mag niet worden toegestaan.

In artikel 1.76 van de planregels is de definitie van permanente bewoning opgenomen. Het betreft bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte als hoofdverblijf dan wel vaste woon- of verblijfplaats. In artikel 4.3.1 lid f is opgenomen dat het gebruik van recreatieve verblijven ten behoeve van permanente bewoning strijdig is met het bestemmingsplan en derhalve niet wordt toegestaan.

Ad 7. Recreatieverblijven kunnen in noordwestelijke richting worden verplaatst, zodat de recreatie en landbouwactiviteiten elkaar minder beïnvloeden.

Het inrichtingsplan voor de nieuwe situatie vormt een passende invulling van het plangebied. Zoals onder punt 3, 4, 5 en 6 is weergegeven, heeft het bestemmingsplan geen nadelige gevolgen voor de ten oosten gelegen landbouwgrond.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft derhalve geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 3

Inhoud ingediende zienswijze

1. Landschappelijk inpassing is niet passend in de omgeving en in strijd met het LOP
De landschappelijke inpassing is niet passend in de omgeving en in strijd met het Landschapsontwikkelingsplan (hierna: LOP) en Structuurvisie landschap (uit 2012), omdat:
 - a. Delen van het LOP en Structuurvisie landschap (uit 2012) als volgt kunnen worden samengevat: primair wordt de ontwikkeling van nieuwe recreatieve voorzieningen niet gezocht in de deelgebieden de Rucphense Bossen of de Schijfse Vaart, maar in de gebieden

rondom bijvoorbeeld De Wildert. Recreatieve voorzieningen in het deelgebied de Schijfse Vaart hebben een extensief karakter.

- b. De voornaamste beleidskeuze in het Landschapsontwikkelingsplan is dat de deelgebieden niet mogen worden aangetast of aangepast; deze dienen behouden of hersteld te worden.
 - c. Voor het behoud en herstel zijn landschapspakketten opgesteld. De meeste maatregelen die zijn opgenomen in de 'Notitie Landschappelijke Inpassing: Kerkstraat 19 van 23 juni 2018' zijn niet geoorloofd binnen het open karakter van het plangebied.
2. Geen aanvraag is gedaan om de gebiedsaanduiding van openheid naar beslotenheid te veranderen
 - a. Geen aanvraag is gedaan om de gebiedsaanduiding van openheid naar beslotenheid te veranderen. Dit is wel noodzakelijk.
 - b. In het ontwerpbestemmingsplan is geen gebiedsaanduiding 'openheid' opgenomen. Dit dient in ieder geval expliciet benoemd te worden.
 - c. De wijziging van openheid naar beslotenheid is niet mogelijk (zoals onderbouwd onder punt 1). Bij de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan dient daar rekening mee te worden gehouden.
 3. De verandering van de gebiedsaanduiding openheid naar beslotenheid zal nadelige invloeden hebben
 - a. Als de gemeente de gebiedsaanduiding wijzigt van 'openheid' naar 'beslotenheid', wat niet mogelijk is volgens gemeentelijk beleid, dan verandert het ruimtelijke karakter van beide deelgebieden (de Schijfse Vaart en de Rucphense Bossen) drastisch en tast deze drastisch aan. De karakteristieke scheidingslijn die de twee deelgebieden ruimtelijke kenmerkend van elkaar onderscheidt, verdwijnt. De verandering van openheid naar beslotenheid zal leiden tot een onnatuurlijke gewaarwording van de gehele grens rondom het plangebied en de zichtlijnen in het betreffende gebied. Vooral vanuit het deelgebied de Schijfse Vaart zorgt dit voor de onnatuurlijk gewaarworden. Dit komt doordat het open karakter met graslanden bruusk wordt verstoord door een, voor het oog, meters ver naar voren springend geheel van bossingels, heggen, bomen ect. Dit berooft het landschap van de zichtlijnen van het kenmerkende open karakter.
 - b. In een open gebied vestigen andere flora en fauna dan in een besloten gebied. Ingrijpende veranderingen zorgen voor het wegvallen van bestaande foerageergebieden. Dit leidt tot minder voedselaanbod en afname van soorten/aantal individuen per soort in het Natuurnetwerk Nederland.
 - c. Tot slot wordt de functie en beschermende werking van de groenblauwe mantel compleet genegeerd. De groenblauwe mantel dient als buffer en bescherming van het Natuurnetwerk Nederland.
 4. De genoemde aanduiding kleinschalige camping is niet correct

In het ondernemingsplan staat aangegeven dat het gaat om 'kleinschalige recreatie'. In de Structuurvisie 2030 wordt aangegeven dat in het buitengebied kleinschalige recreatie met

respect voor de groene omgeving past. Zowel in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan als het ondernemingsplan wordt gesproken over het uitoefenen van kleinschalige verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten. Dit is niet juist, omdat:

- De beoogde ontwikkeling jaarrond open is;
- 6 vakantieappartementen en 37 kampeerplaatsen worden gerealiseerd;
- In de begripsbepaling van de geconsolideerde versie van het bestemmingsplan voor het buitengebied is opgenomen dat een kleinschalig kampeerterrein hooguit 25 kampeerplaatsen heeft;
- In de 'Notitie inspraakverslag', punt 16, is door het college van burgemeester en wethouders ook onderkend dat het om een middelgrote tot grote recreatievoorziening gaat en zeer zeker geen kleinschalige recreatievorm betreft.

In het plan kan derhalve niet worden gesproken over een kleinschalige camping of gehandeld worden naar kleinschalige verblijfsrecreatie.

5. Afstand tot de openbare weg is geen 100 meter

In de toelichting is aangegeven dat de minimale afstand tussen de standplaatsen en de openbare weg 100 meter is. Dit is onjuist. De afstand tot de openbare weg, het verharde deel, tot de perceelgrens is op het kortste punt 47,9 meter. Vanaf de onverharde weg is de afstand maximaal 86,2 meter. Ook van de as van de weg tot de dichtstbijzijnde standplaats is geen 100 meter, maar 87,9 meter. Tot de glampingtenten is de afstand 77,9 meter.

6. De omvang van het bouwperceel is groter dan 5.000 m²

- a. In de Verordening Ruimte Noord Brabant staat dat een bouwperceel maximaal 5.000 m² mag zijn, voor een recreatiefbedrijf geldt een maximum van 1,5 ha. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat het bouwvlak een oppervlakte van 5.000 m² heeft. Echter dient aangetoond te worden dat het bouwperceel niet groter is dan 1,5 ha.
- b. Het plangebied bestaat uit verschillende onderdelen (kampeerterrein, glamping, bedrijfsgebouwen, etc.). Onder bebouwing dienen ook rioolbuizen, stroomkabels, meterkasten, stroomaftpunten ect. te vallen. In de meest beperkte berekening komt indiener tot de conclusie dat het bouwperceel 16.945 m² is, dit is bijna 1,7 ha., waardoor het niet past binnen de regels van de Verordening Ruimte Noord Brabant.

7. De ontwikkeling gaat niet gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken

- a. Bij een niet-agrarische ontwikkeling in de groenblauwe mantel is een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken noodzakelijk. In onderhavig plan is hier niet aan voldaan, omdat geen sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- b. Het gebruik wordt nu geïntensiveerd. Het volledige gebied wordt straks jaarrond belast. Ook zullen diverse gebouwen, ook buiten het bouwvlak, gerealiseerd worden. In geen geval kan beargumenteerd worden dat het gebruik niet zal leiden tot een intensivering van het

grondgebruik en/of geen belemmering zal vormen voor de ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden.

8. Bedrijf behoort tot milieucategorie 3.1

In de 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering' is categorie 3.1 "Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)" opgenomen. Hier valt onderhavige ontwikkeling onder. Dit wordt verder toegelicht onder punt 11.

9. Er is een fysieke mogelijkheid tot grootschalige uitbreiding

In de Verordening Ruimte Noord Brabant staat dat aangetoond moet zijn dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van de verordening toegestane omvang. Het voorgestelde plan is niet kleinschalig van karakter. Derhalve kan deze niet behouden worden. Het baart indienen zorgen dat initiatiefnemer niet duidelijk heeft wat kleinschaligheid binnen de bestemming recreatie inhoudt. Daarnaast is wel degelijk de fysieke ruimte tot uitbreiding. Elk weiland, grenzend aan het huidige plangebied, is een potentiële fysieke uitbreidingsmogelijkheid en kan hiervoor benut worden. Hierdoor is niet aangetoond dat het plan op langere termijn past binnen de in de verordening toegestane omvang. Het ontbreken van een goede onderbouwing in combinatie met de grote fysieke uitbreidingsmogelijkheden leidt bij indienen tot zorgen. De grote uitbreiding mag nooit plaatsvinden. Dit in relatie tot nog ernstigere aantasting van de landschappelijke kenmerken, ecologische waarden, leefgenot van omwonenden, verdere insluiting van de Rucphense Bossen.

10. Zorgen over sluipverkeer over de Kerkstraat en toenemende drukte

- a. De toegepaste parkeernorm en berekening ten behoeve van extra verkeersbewegingen is gebaseerd op onjuiste gegevens. Uitgegaan wordt van normen voor een camping/kampeertrein. Echter betreft de ontwikkeling een bungalowpark. De normen voor een bungalowpark dienen daarom gehanteerd te worden. In de "Taxatiewijzer waardepeildatum 1 januari 2017: deel 22 recreatie" wordt het verschil tussen een camping en een bungalowpark zeer duidelijk geformuleerd. Dit is gedaan op basis van inkomsten. Als minimaal 80% van de inkomsten wordt gegenereerd uit kampeeractiviteiten, dan is het een kampeertrein. In andere gevallen gaat het om een bungalowpark. De 13 glampingtenten en 6 vakantieappartementen behoren niet tot de kampeeractiviteiten, alleen de 24 standplaatsen. Een berekening (bijlage 2) laat zien dat het in onderhavig geval om een bungalowpark gaat. De parkeernorm en toename van verkeersbewegingen dient daarop aangepast te worden.
- b. Daarnaast wordt een aantal kanttekeningen geplaatst bij paragraaf 3.5 van de toelichting
 - Op de wisseldagen zijn extreme pieken;
 - Gezien de beperkte campingwinkel zijn recreanten aangewezen op de supermarkten in een van de dorpskernen, dit leidt tot extra verkeersbewegingen;
 - Uit de richtafstandentabel blijkt dat deze vorm van recreatie een potentieel aanzienlijk verkeersaantrekkende werking heeft;

- Voor de appartementen dient eigenlijk voor de verkeersbewegingen ook uitgegaan te worden van "appartement", zoals bij de parkeernormen wordt gedaan;
- Gasten wordt de mogelijkheid geboden om met hun paard te komen recreëren.

Hierdoor zullen ook veel trailers af en aan rijden.

- c. Al het verkeer kan via de Sint Martinusstraat – Kerkstraat, door smalle straten, eenrichtingsverkeer en langs een basisschool komen. Dit laatste is ook onwenselijk. Een alternatieve route is via de Schijfse Vaartkant, via het onverharde bosgedeelte van de Kerkstraat. Dit is ook onwenselijk. Deze weg is alleen voor bestemmingsverkeer. Recreanten behoren niet tot bestemmingsverkeer, omdat de ingang van de camping buiten de zone voor bestemmingsverkeer is gelegen. De onverharde delen zijn absoluut niet geschikt voor dergelijk intensief en zwaar verkeersgebruik. Deze onverharde weg zal dan ook kapot gereden worden door de te grote belasting. Dit zware en intensieve sluipverkeer zorgt voor onevenredig veel overlast voor en significante vermindering van het woongenot van de bewoners van de Kerkstraat 36 en 38. Er dienen daarom aanvullende maatregelen getroffen te worden om dit sluipverkeer te voorkomen.
- d. Tot slot kunnen gevaarlijke verkeerssituaties ontstaan. Automobilisten hebben onvoldoende zicht als zij van een nabije parkeerplaats in het bos, van een van de woonhuizen, recreatiebungalows komen of het sluipverkeer op de toegangsweg naar de Kerkstraat 19. Waar recreanten (die niet bekend zijn met het gebied) het terrein af rijden wordt het zicht compleet ontnomen door de beschermde houtwal. Dit kan leiden tot gevaarlijke verkeersongevallen.

11. De benoemde milieucategorie 2 is niet correct

In de 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering' is geen milieucategorie 2 opgenomen met betrekking tot verblijfsrecreatie. Enkel categorie 3.1 "Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)". In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat het niet leidt tot een bedrijf behorende tot de milieucategorie 3 of hoger, omdat "de bedrijfsactiviteit verblijfsrecreatie met vakantieappartementen en kampeerterrein (zonder keuken) behoort tot milieu categorie 2". Dit is onjuist. Het is milieucategorie 3.1 en past daarmee niet binnen de Verordening Ruimte Noord Brabant.

12. Archeologisch onderzoek moet plaatsvinden

- a. Het gebied kent de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde hoog'. Dit betekent dat als dieper dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m² wordt gegraven, archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In de toelichting is vermeld dat geen werkzaamheden plaats vinden dieper dan 0,5 meter onder maaiveld met een oppervlakte groter dan 100 m². Echter de aanleg van riolering e.d. en de aanleg van de paddenpoel zorgen er al voor dat onderzoek noodzakelijk is.
- b. Betwist wordt of de bestaande fundering van de bedrijfsgebouwen voldoende geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

13. De flora en fauna wordt aangetast, getoetst moet worden aan de Wet Natuurbescherming

Nagegaan moet worden of de flora- en faunascan juist is ingevuld. Door indiener is de scan ook uitgevoerd, met als resultaat dat de kans op overtreding van de Wet natuurbescherming reëel is. De gebouwen staan minimaal twee jaar leeg. De overige gronden werden niet voor de bedrijfsvoering gebruikt.

14. De ontwikkeling leidt tot aanzienlijke aantasting en intensievere belasting van de bestaande natuurwaarden
 - a. Als de flora- en faunascan juist wordt ingevuld volgt hieruit dat de kans zeer reëel is dat beschermde soorten geraakt worden en de Wet Natuurbescherming overtreden wordt.
 - b. Ook passen veel van de voorgestelde aangegeven compensatiemaatregelen niet in het landschap. Veel voorstellen voor de landschappelijke inpassing zijn benoemd bij de inpassingsmaatregeling met de gebiedsaanduiding 'beslotenheid', terwijl het gebied binnen de aanduiding 'openheid' is gelegen. Hiermee lijkt aangesloten te worden bij het gebied "Rucphense Bossen". Echter passen de beschreven soorten ook niet in dat gebied. Hiervoor is door indiener de website www.soortenbank.nl geraadpleegd. De soorten komen niet van nature voor in de Rucphense Bossen.
 - c. Tot slot zal de ontwikkeling er toe leiden dat de Rucphense Bossen drukker bezocht zullen worden. Hierdoor wordt de natuur intensiever verstoord, door bijvoorbeeld: geluidhinder, betreden van gebieden waar dit niet mag, vervuiling door zwerfafval, etc. Dit staat haaks op het provinciaal beleid om achteruitgang in de ontwikkeling van biodiversiteit om te buigen naar positieve ontwikkeling. Het omgekeerde wordt met de grotere toestroom aan recreanten bereikt.
15. Door plaatsing van permanente bebouwing wordt het overgangsgebied tussen openheid en beslotenheid drastisch veranderd
 - a. In het LOP en Structuurvisie landschap is opgenomen dat geen wijzigingen aangebracht mogen worden die de ruimtelijke kenmerken van een deelgebied aantasten/veranderen. De landschappelijke openheid dient daarom gewaarborgd en behouden te worden. Bij vaststelling van onderhavig bestemmingsplan wordt de openheid niet gewaarborgd. De gebiedsaanduiding mag niet gewijzigd worden (zowel impliciet als expliciet).
 - b. Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat geen gebouwen, dan wel bouwwerken geen gebouw zijnde, buiten het bouwvlak mogen worden opgericht. De glampingtenten zijn gebouwen en mogen derhalve niet worden opgericht buiten het bouwvlak. Ook riolering, paden, e.d. vallen onder het begrip bouwwerk en mogen derhalve niet worden gerealiseerd buiten het bouwvlak. Het negeren van deze regels zorgt voor een drastische verandering van het karakter van het gebied. Dit leidt tot extreme en op grote schaal veranderingen van zowel het open karakter van het plangebied als van het karakteristieke karakter van het overgangsgebied tussen beslotenheid van de Rucphense Bossen en de openheid van de Schijfse Vaart. Er mag dan 17.380 m² meer worden bebouwd dan nu het geval is. De permanente bebouwing van de glampingtenten draagt hier nog het meest aan bij. Dit is een onwenselijke ontwikkeling.

16. Het open karakter van de Schijfse Vaart wordt aangetast

- a. Het open karakter van de Schijfse Vaart zal het meest te lijden hebben onder de beoogde ontwikkeling. Het open karakter gaat op het hele plangebied verloren. Dit is in schril contrast met de wensen van het Landschapsontwikkelingsplan en de Structuurvisie landschap (2012). Deze formuleren dat het open karakter van de Schijfse Vaart gehandhaafd dient te worden. De wijziging heeft niet alleen grote invloed op het bestaande perceel, maar op het gehele deelgebied de Schijfse Vaart en de gehele oostelijke grens van het deelgebied de Rucphense Bossen. Indien de gebiedsaanduiding 'openheid' wordt verwijderd van de percelen aan de Kerkstraat 19 zal de bestaande overgangsgrens onomstotelijk verschuiven. De bestaande duidelijke, karakteristieke en rechte grens zal drastisch veranderen. De reactie van het college van burgemeester en wethouders onder punt 3.a van de 'Notitie inspraakverslag' "De locatie bevindt zich op de overgang van het open naar besloten gebied. Hierdoor wordt het karakter niet aangetast, maar voegt het zich naar zijn omgeving. Het sluit aan bij de ten westen van de ontwikkeling gelegen groene kamers. Daarnaast komt de toekomstige recreatieve voorziening, gezien op middelgrote schaal, tussen bestaande boscomplexen en landschapselementen te liggen. Het tast de openheid van het landschap rondom de Schijfse Vaartkant niet aan." kan daarom geen stand houden.
- b. Bij verlegging van de grens van de aanduiding 'openheid' heeft dit precedent werking. De aangrenzende percelen kunnen van hetzelfde argument gebruik maken als nu aan de Kerkstraat 19 wordt gedaan en de aanduiding schuift weer op. Dit mag dan doorgaan totdat geen gebieden met 'openheid' meer aanwezig zijn. En dit niet alleen ter plaatse van de Kerkstraat 19, maar overal waar de grens tussen openheid en beslotenheid is. Iedereen gaat dit aanvragen, omdat de waarde van het perceel dan verhoogd wordt. De aanduiding 'openheid' kent namelijk strengere regels dan gebieden met de aanduiding 'beslotenheid'.
- c. Tot slot zorgt het wijzigen van de aanduiding 'openheid' dat een toekomstige uitbreiding van het nu beoogde recreatiebedrijf vergemakkelijkt wordt. Dit is omdat de aanduiding dan weer met dezelfde argumenten verschoven kan worden. Bebouwing is binnen de aanduiding 'beslotenheid' overal toegestaan, niet slechts binnen het bouwvlak zoals binnen de aanduiding 'openheid'.

17. Het plan strookt niet met de eisen rondom zorgvuldig ruimtegebruik

- a. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel. Het bestaande bouwvlak wordt van 8.000 m² verkleind tot 5.000 m². Ook wordt gesteld dat het bebouwd oppervlak niet toeneemt. Dit is onjuist, omdat bebouwing ook buiten het bouwvlak wordt mogelijk gemaakt, waardoor het bebouwd oppervlak juist toeneemt. Het perceel mag volledig, 19.555 m², bebouwd worden. Hierdoor wordt niet voldaan aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik.
- b. Niet wordt voldaan aan de aspecten zoals genoemd in de toelichting van de Verordening Ruimte Noord Brabant. Per punt wordt aangegeven waarom hier niet aan voldaan wordt.

1. *Ruimtelijke ontwikkeling maakt gebruik van locatie waar bouwen op basis van huidige regeling is toegestaan*; De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op percelen kadastraal bekend gemeente Rucphen, sectie Q, nummers 6 en 7. Enkel op perceel 6 is het bouwvlak gelegen. Een ontwikkeling op perceel 7 is "nieuwvestiging". "vestiging op een locatie die volgens het geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel of de (af)splitsing van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel". Nieuwvestiging is uitgesloten in de Verordening Ruimte Noord Brabant. Ook aan de uitzonderingsregel op nieuwvestiging kan de ontwikkeling niet voldoen, derhalve mag perceel 7 niet bebouwd worden.
 2. *Bij uitbreiding van het ruimtebeslag dient in de toelichting van het bestemmingsplan te staan wat de mogelijkheden zijn om de uitbreiding binnen het bestaande ruimtebeslag te realiseren, ter voorkoming van verspreid liggende bebouwing*; Buiten het bouwvlak wordt bebouwing mogelijk gemaakt. Aan de andere kant wordt het bouwvlak verkleind. Niet onderbouwd wordt waarom de bebouwing niet binnen het bouwvlak (bestaande ruimtebeslag) gerealiseerd kan worden. Uit de reactie van het college van burgemeester en wethouders op de inspraakreactie van indiener blijkt ook dat de glampingtenten niet binnen het bouwvlak worden gebouwd en daarmee niet binnen het toegestane ruimtebeslag van de bestaande situatie te realiseren is.
 - c. Niet voldoende is gekeken naar de inpassing in de omgeving, niet voldoende wordt ingegaan op de omliggende functies in het gebied en niet voldoende wordt rekening gehouden met of een nieuwe functie past binnen toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. De beoogde bebouwing is niet inpasbaar, omdat de percelen zijn voorzien van de aanduiding 'openheid'. Ook valt de ontwikkeling niet onder kleinschalig of extensief recreatief. De ontwikkeling past daarom niet in de toekomstvisie: Structuurvisie Rucphen 2030. Verder is het een niet-agrarische ontwikkeling in een gebied waar door de provincie het behoud van een hoofdzakelijk agrarisch economie wordt nagestreefd.
18. De berekening kwaliteitsverbetering is niet correct
- a. Dit komt doordat de winstberekening op basis van de bedrijfsvoering en niet op basis van de bestemming is uitgevoerd. Het gaat om de waarde op het moment van verkoop van de gronden, niet om de gegevens uit het ondernemersplan.
 - b. De provincie Noord-Brabant geeft in de vooroverlegreactie aan dat de grondprijs voor de toekomstige grondwaarde een stuk lager is dan elders in West-Brabant. De grondprijs is in het ontwerpbestemmingsplan aangepast, maar ons inziens niet naar rato.
 - c. Gerekend dient te worden met actuele grondprijzen. Deze zijn door indiener onderzocht. Eerst is contact opgenomen met de gemeente. Daar is verteld dat er geen normbedragen zijn, omdat de grondprijs per recreatiebedrijf verschilt. De zoektocht is voortgezet door normbedragen van verschillende gemeenten in West-Brabant en de provincie Noord-Brabant te verzamelen. Hiervan is een gemiddelde genomen. Dit is verwerkt in de berekening, weergegeven in bijlage 1. Er zitten grote verschillen tussen de berekening van indiener en de gemeente, het is indiener onduidelijk hoe deze zijn ontstaan. De investering komt in de berekening van indiener neer op €235.541,30 in plaats van €24.669,-.

d. Tot slot mag de investering niet gebruikt worden ten behoeve van asbestsanering.

19. Is voldoende rekening gehouden met de bedrijfsvoering van VDH de trouwe herder?

In de toelichting is niets vermeld over VDH de trouwe herder. Dit is gelegen op het aangrenzende perceel aan de noordzijde. Is nu wel voldoende rekening gehouden met de nadelige invloeden van deze bedrijven op elkaar?

20. Bestemmingswijziging heeft meerdere precedents tot gevolg

De vaststelling van het bestemmingsplan voor deze grootschalige camping (bungalowpark) met veel gebouwen inclusief de aanleg van ondergrondse infrastructuur binnen de groenblauwe mantel, geeft zeer veel ruimte en mogelijkheden voor andere ondernemers en hun recreatieve ondernemingsplannen. De gemeente gaat immers zeer coulant om met bestemmingsregels, het LOP en de Wet Natuurbescherming. Hierdoor ontstaat een wildgroei van allerlei recreatieve voorzieningen. Dit leidt tot een bedreiging voor de natuur in het Natuurnetwerk Nederland, de Ecologische hoofdstructuur en de groenblauwe-kern.

21. De groenblauwe mantel wordt onvoldoende gerespecteerd

- a. De onjuiste en extreem beperkte invoer in de flora- en fauna scan laat zien dat de groenblauwe mantel onvoldoende wordt gerespecteerd. Er is een aanzienlijke kans op aantasting van de flora en fauna. Nader onderzoek dient plaats te vinden om te beoordelen of bedreigde soorten aanwezig zijn en de wet Natuurbescherming niet overtreden wordt.
- b. In de Verordening Ruimte Noord Brabant staat dat in de groenblauwe mantel geen ruimte is voor de ontwikkeling van nieuwe (kapitaal-)intensieve vormen van recreatie, zoals (bezoekers-)intensieve recreatie. De beoogde ontwikkeling behoort tot een nieuwe (kapitaal-)intensieve vorm van recreatie. Dit is omdat het een bedrijfsmatige ontwikkeling is en gebruik gemaakt wordt van grote en kapitaal waardevolle gebouwen. Dit wordt onderbouwd met definities van de website www.dfbonline.nl. Kapitaalintensief: *"een bedrijf of bedrijfstak wordt kapitaalintensief genoemd als dit bedrijf c.q. deze bedrijfstak vergeleken met andere bedrijven of bedrijfstakken per werknemer meer investeert in kapitaalgoederen (er wordt dus gekeken naar de verhouding kapitaal ten opzichte van arbeid)." kapitaalgoederen "ook: investeringsgoederen. Duurzame productiemiddelen, zoals gebouwen, wegen, materieel, machines, auto's computers en dergelijke. Ze hebben een lange economische levensduur en worden daarom tot de vaste activa gerekend. De aanschafwaarde wordt niet meteen in haar geheel afgeboekt, maar in termijnen afgeschreven."* De reguliere kampeerplaatsen en camperplaatsen worden voorzien van riolering, verwarming, water, wifi en stroom. Voor het trekkersveld wordt een centrale voorziening voor water en stroom gerealiseerd. Er worden 13 luxe glampingtenten gerealiseerd. Hierin zijn een douche en toilet aanwezig. In de voormalige bedrijfsruimte worden 6 vakantieappartementen gerealiseerd, 6 stallen, 2 sanitaire ruimtes, een washok, winkel, kantoor, receptie, onderhoudsruimte, bedrijfskantine en overige opslag. Hiervoor is een flinke investering noodzakelijk. Gezien initiatiefnemers de bedrijfsvoering zelf beoefenen is sprake van relatief veel kapitaal en weinig werknemers. Daarnaast kan

overigens geen sprake zijn van (kapitaal-)extensieve recreatie. Hier was immers geen bestemmingswijziging voor nodig geweest.

22. De gemeente is slechts bevoegd tot goedkeuring van 100 m² aan bouwwerken in de groenblauwe mantel
De gemeente mag bouwwerken tot 100 m² goedkeuren binnen de groenblauwe mantel. Gezien het aantal gebouwen en bouwwerken, wordt hier niet aan voldaan.
23. Binnen de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' mag enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd. De glampingtenten mogen daarom niet gebouwd worden op de geplande locatie
 - a. In artikel 20.2.1, onder a van de geconsolideerde versie van het bestemmingsplan voor het buitengebied is opgenomen: "gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht (...) geheel mag worden bebouwd". Een glampingtent is een gebouw, derhalve mogen deze niet buiten het bouwvlak worden opgericht.
 - b. In artikel 20.2.1 van de geconsolideerde versie van het bestemmingsplan voor het buitengebied is opgenomen dat voor een kampeerterrein daarnaast specifieke regels gelden. Met deze specifieke regels mogen wel gebouwen worden opgericht buiten het bouwvlak. Bedrijfsgebouwen mogen tot 100 m² per hectare worden opgericht. Echter wordt in het nieuwe bestemmingsplan 950 m² mogelijk gemaakt binnen het bouwvlak. Gezien het plangebied 2,238 ha groot is, stroken deze regels niet met elkaar. De functieaanduiding 'kampeerterrein' dient derhalve verwijderd te worden, waardoor de glampingtenten niet gebouwd mogen worden.
24. Binnen de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' moet de afstand tussen gebouwen onderling minimaal 3 meter bedragen. Deze regel wordt niet gehanteerd
In artikel 20.2.1, onder e van de geconsolideerde versie van het bestemmingsplan voor het buitengebied is opgenomen: "de afstand tussen gebouwen onderling, indien deze niet aaneengesloten zijn gebouwd, bedraagt minimaal 3m". In de schetsen wordt hier niet aan voldaan.
25. Binnen de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' moet de afstand tussen de perceelgrenzen en gebouwen minimaal 10 meter bedragen. Deze regel wordt niet gehanteerd
In artikel 20.2.1, onder g van de geconsolideerde versie van het bestemmingsplan voor het buitengebied is opgenomen: "de afstand van gebouwen tot de perceelgrenzen bedraagt minimaal 10 m, tenzij in de sub a tot en met e genoemde specifieke regels een andere afstand is opgenomen". Aangezien in sub a tot en met e geen andere afstanden zijn opgenomen dienen alle gebouwen op minimaal 10 meter van de perceelgrens te staan. In de schetsen wordt hier niet aan voldaan. Ook de bestaande bebouwing staat dicht bij de perceelgrens dan 10 meter.
26. Onderkelding van een recreatieobject is niet toegestaan

In artikel 1.131 van de geconsolideerde versie van het bestemmingsplan voor het buitengebied is de definitie van een recreatiewoning “een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning. Onderbouwen dan wel onderkelderen van een dergelijk gebouw is niet toegestaan”. De vakantieappartementen, vallend onder de definitie ‘recreatiewoning’, mogen niet onderkelderd worden. De vakantieappartementen worden in de voormalige veestal, met mestkelder, gerealiseerd. Dit is niet toegestaan, omdat de veestal onderkelderd is.

Inhoudelijke reactie

Ingaande op de zienswijze reageren wij graag als volgt:

Ad. 1 Landschappelijk inpassing is niet passend in de omgeving en in strijd met het LOP

- a. In het LOP is het deelgebied de Schijfse Vaart aangemerkt als extensiveringsgebied voor (intensieve) veehouderijen. Dit heeft tot gevolg dat bij beëindiging van de agrarische bedrijven een nieuwe drager gevonden moet worden. Ook is als maatregel in het LOP aangegeven dat de randen van de Rucphense Bossen verzacht moeten worden met nieuwe beplantingselementen. De overgang van de bossen naar het relatief open landschap zijn nu hard en abrupt. Met de nieuwe invulling wordt gehoor gegeven aan beide uitgangspunten in het LOP. Een agrarisch bedrijf wordt gesaneerd en de overgang tussen de bossen en het relatief open landschap wordt verzacht. De ontwikkeling is daardoor in lijn met het LOP en Structuurvisie landschap.
- b. In het LOP is als hoofdkeuze benoemd: “Er is dus bewust niet gekozen voor een complete metamorfose van het landschap, noch voor het strikt vasthouden aan het bestaande landschapsbeeld”. In het LOP, bij de beschrijving per deelgebied, is opgenomen dat de randen van de Rucphense Bossen verzacht moeten worden met nieuwe beplantingselementen. De overgang van de bossen naar het relatief open landschap zijn nu hard en abrupt. Met onderhavig ontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan deze gewenste maatregel. De eigenschappen van de deelgebieden worden behouden. Slechts de gewenste zachtere overgang wordt gecreëerd.
- c. Voor een goede zachte overgang tussen de bossen en het relatief open gebied is gebruik gemaakt van beide pakketten. Hierdoor wordt de overgang zowel op zicht als aanwezige soorten verzacht.

Ad. 2 Geen aanvraag is gedaan om de gebiedsaanduiding van openheid naar beslotenheid te veranderen

- a. Bij een verzoek tot het starten van een bestemmingsplanprocedure wordt een nieuw (concept)bestemmingsplan aan de gemeente aangeboden. In dit concept wordt het door initiatiefnemer gewenste plan gepresenteerd. Dit bestaat uit een kaart (de verbeelding) van het plangebied, regels voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden en een toelichting op het plan. In deze toelichting staat het zowel de huidige als de gewenste situatie beschreven. Het is niet noodzakelijk om per bestemming en/of gebiedsaanduiding een verzoek in te dienen.

- b. Indiener merkt terecht op dat de aanduiding 'openheid' niet in het ontwerpbestemmingsplan bij de paragraaf "huidige situatie" is beschreven. Ook is het verwijderen van de aanduiding niet beschreven. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt dit verwerkt in hoofdstuk 2 en 3 van de toelichting.
- c. Zowel in het LOP als de Structuurvisie Landschap is niet opgenomen dat de gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan nooit gewijzigd mag worden. In het LOP is vastgelegd dat de overgang tussen de bossen en het relatief open gebied nu hard en abrupt is. Zoals ook toegelicht onder punt 1 wordt tegemoet gekomen aan de maatregel, zoals benoemd in het LOP, om de overgang tussen de bossen en het relatief open gebied te verzachten.

Ad. 3 De verandering van de gebiedsaanduiding openheid naar beslotenheid zal nadelige invloeden hebben

- a. De gemeente deelt de stelling van indiener niet. Op middelgrote schaal is te zien dat de grens tussen de bossen en het relatief open gebied een golvende structuur heeft. Bospercelen en houtsingels springen naar voren het open gebied in. Onderhavig plan vindt plaats in een van de inhammen en sluit aan bij de golvende structuur en zachte overgang. Het huidige open karakter en bijbehorende zichtlijnen van de Schijfse vaart blijven behouden.
- b. Het klopt dat bij het veranderen van flora de fauna ook wijzigt. Op de grote schaal is de ingreep beperkt. Op deze specifieke locatie is de grond in gebruik als grasland. Met de nieuwe invulling wordt het soortenrijkdom juist groter. Dit trekt bijvoorbeeld andere insecten en vogels aan.
- c. Ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk. De Verordening Ruimte zegt hierover het volgende: 'Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, mits ze gunstig zijn voor de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem'. 'Het beleid richt zich ook op een toename van de beleevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap. Nieuwe ontwikkelingen passen daarom qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden'.

Ad. 4 De genoemde aanduiding kleinschalige camping is niet correct

Een kleinschalig kampeerterrein wordt in het bestemmingsplan inderdaad gedefinieerd als een kampeerterrein met maximaal 25 kampeermiddelen. Daarbij mag een dergelijke camping enkel geopend zijn tijdens het kampeerseizoen. Het gaat in onderhavige situatie dan ook niet om een "kleinschalig kampeerterrein". Wel is de recreatieve ontwikkeling kleinschalig. In de 'Notitie inspraakverslag' staat niet dat het om middelgrote dan wel grote recreatievoorziening gaat. Het woord "middelgroot" is in de notitie gebruikt om op een middelgrote schaal naar het landschap te kijken: "Daarnaast komt de toekomstige recreatieve voorziening, gezien op middelgrote schaal, tussen bestaande boscomplexen en landschapselementen te liggen.". Een camping met 6 vakantieappartementen en 37

standplaatsen, waar voorheen een intensieve veehouderij heeft gezeten, is naar onze mening een kleinschalige ontwikkeling.

Ad. 5 Afstand tot de openbare weg is geen 100 meter

Het klopt dat de afstand tot de mogelijkheid voor tot het oprichten van een standplaats minder dan 100 meter is gelegen, dit is ongeveer 85 meter. In de toelichting van het (voor)ontwerpbestemmingsplan is gerekend vanaf de standplaatsen voor kampeermiddelen, niet de standplaatsen voor de glampingtenten. Deze indeling is echter niet planologisch vastgelegd, waardoor een aanpassing in de toelichting nodig is.

Ad 6. De omvang van het bouwperceel is groter dan 5.000 m²

- a. In de Verordening Ruimte Noord Brabant is inderdaad opgenomen dat een bouwperceel voor niet-agrarische bedrijven maximaal 5.000 m² mag zijn. Vervolgens is opgenomen (artikel 6.11) dat voor recreatieve bedrijven de bebouwing (niet het bouwperceel of bouwvlak) maximaal 1,5 ha mag zijn. Het maximaal te bebouwen oppervlak in voorliggend plan is:

- Glampingtenten 60 m² (tent) + 15 m² (bijgebouw) x 37 standplaatsen = 2.775 m².
- Bedrijfsbebouwing: 950 m² (binnen bouwvlak)
- Bedrijfswoning +/- 125 m² met daarbij 100 m² aan bijgebouwen = 225 m².

Dit komt in totaal op 3.950 m² aan bebouwing. Daarmee past het binnen de in de verordening opgenomen maximaal toegestane bebouwing van 1,5 ha.

- b. Rioolbuizen en stroomkabels e.d. zijn geen bouwwerken. Voor een juridisch onderbouwing hiervan verwijzen wij naar bijlage 3. Afhankelijk van hoe een meterkast, stroomaftappunt e.d. worden vormgegeven zijn dit al dan niet bouwwerken. De bebouwing zal niet meer bedragen dan de 1,5 ha. zoals vermeld in de Verordening Ruimte Noord Brabant. Ook moet het voldoen aan de regels van het bestemmingsplan.

Ad. 7 De ontwikkeling gaat niet gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken

- a. Met de landschappelijke inpassing wordt juist een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken gedaan. De overgang tussen de bossen en het relatief open gebied is nu hard en abrupt, terwijl een verzachtende overgang gewenst is. Met onderhavig plan wordt een zachte overgang gecreëerd. Door het gebruik van elementen uit het besloten en open gebied neemt de soortenrijkdom toe. Deze maatregelen dragen positief bij aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden.
- b. Het grondgebruik wordt intensiever ten behoeve van recreatie. Het grasland wordt hierdoor intensiever in gebruik genomen. Met deze wijziging wordt een intensieve veehouderij gesaneerd. Dit betekent op het gebied van milieu (geur, ammoniak en fijnstof) een extensivering. De afname van milieubelasting en het creëren van een zachte overgang tussen de bossen en het relatief open gebied zorgt voor een versterking van de ecologische en landschappelijke waarden.

Ad. 8 Bedrijf behoort tot milieucategorie 3.1

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (verder: de publicatie) is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen én dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. De publicatie legt niet vast wat wel en niet is toegestaan. Het bevoegd gezag beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken.

De nieuwe ontwikkeling wordt niet een-op-een in de publicatie genoemd. Daarom is aansluiting gezocht bij de activiteit die hier het meest op lijkt 'Kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. (met keuken)'. Deze activiteit valt in de milieucategorie 3.1. Deze milieucategorie geldt voor bedrijven in een gebied dat aan te merken is als "een rustige woonwijk". Als een gebied is aan te merken als "gemengd gebied", dan mag de milieucategorie, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één stap worden verlaagd. In onderhavige situatie is er sprake van een gemengd gebied. Milieucategorie wordt daarmee verlaagd tot milieucategorie 2. Dit wordt verwerkt in paragraaf 5.6 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad. 9 Er is een fysieke mogelijkheid tot grootschalige uitbreiding

Initiatiefnemer heeft aannemelijk gemaakt dat het bedrijf op de voorgestelde manier kan bestaan. Geen uitbreiding is noodzakelijk voor het bestaansrecht van deze camping. Wij achten de onderbouwing hiervoor voldoende. De fysieke uitbreidingsmogelijkheden zijn niet aanwezig. Indien de wens ontstaat om uit te breiden, moet hiervoor een nieuwe aanvraag bij de gemeente worden ingediend. Deze aanvraag wordt dan beoordeeld en getoetst op dezelfde manier als bij onderhavige ontwikkeling is gedaan, waar iedereen ook weer eenzelfde mogelijkheid tot inspraak krijgt. De ontwikkeling moet altijd voldoen aan de Verordening Ruimte Noord Brabant, of diens opvolger. De waarden in de omgeving worden meegenomen bij die beoordeling.

Ad. 10 Zorgen over sluipverkeer over de Kerkstraat en toenemende drukte

- a. De gewenste camping is geen bungalowpark waar de parkeernormen op zijn gebaseerd. Wel is een splitsing voorstelbaar. Hierbij worden de 6 vakantieappartementen en 13 glampingtenten als bungalow gezien en de overige 24 standplaatsen als kampeerplaats. Dit komt neer op het volgende:
 - 19 bungalows x 2,1 parkeerplaatsen = 39,9 parkeerplaatsen
 - 24 kampeerplaatsen x 1,2 parkeerplaatsen = 28,8 parkeerplaatsen
 Totaal aan te leggen parkeerplaatsen = 69 stuks
 Dit kan op locatie worden opgelost. De berekening en onderbouwing wordt aangepast in paragraaf 3.5 en 5.14 van de toelichting.
- b. Alle verkeersbewegingen, inclusief de trailers en uitstapjes zijn meegenomen in de normen voor verkeersbewegingen. De appartementen waar indiener op doelt zijn reguliere

woningen, die permanent bewoond worden. Een vakantieappartement mag niet permanent bewoond worden. Hieruit komen dan ook andere verkeersbewegingen voort. Gebruik wordt gemaakt van de normen voor een bungalowpark, voor de vakantieappartementen en glampingtenten. Dit komt neer op het volgende:

- 19 bungalows x 2,7 verkeersbewegingen per etmaal = 51,3 verkeersbewegingen per etmaal
- 24 kampeerplaatsen x 0,4 verkeersbewegingen per etmaal = 9,6 verkeersbewegingen per etmaal

Totaal aantal verkeersbewegingen per etmaal = 61 verkeersbewegingen.

Het aantal verkeersbewegingen behorende bij een extensief bedrijf (veehouderij) is 10 verkeersbewegingen per etmaal. Dit betekent een toename van 51 verkeersbewegingen per etmaal bij een volledige bezetting van de camping. Deze berekening en onderbouwing wordt aangepast in paragraaf 3.5 en 5.14 van de toelichting.

- c. De Kerkstraat 19 is bereikbaar via de Kerkstraat. Gelet op de omvang van de nieuwe camping en de aanwezigheid van andere verblijfsrecreatie in de omgeving en de huidige infrastructuur kan geconcludeerd worden dat de infrastructuur toereikend is. Het levert geen extra gevaar voor de kern Rucphen. Zoals indiener aangeeft mag doorgaand verkeer niet door het bos rijden. Dit is enkel toegestaan voor bestemmingsverkeer. Hier dienen verkeersdeelnemers zich te houden.
- d. Net als voor overige verkeerssituaties gelden ook hier de algemene verkeersregels. Daarbij nodigt de infrastructuur niet uit om hard te rijden. Als verkeersdeelnemers zich aan de geldende regels houden, is de kans op ongevallen zeer klein. Indien noodzakelijk kunnen waarschuwingssborden worden geplaatst.

Ad. 11 De benoemde milieucategorie 2 is niet correct

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (verder: de publicatie) is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen én dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. De publicatie legt niet vast wat wel en niet is toegestaan. Het bevoegd gezag beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken.

De nieuwe ontwikkeling wordt niet een-op-een in de publicatie genoemd. Daarom is aansluiting gezocht bij de activiteit die hier het meest op lijkt 'Kampeerverreinen, vakantiecentra e.d. (met keuken)'. Deze activiteit valt in de milieucategorie 3.1. Deze milieucategorie geldt voor bedrijven in een gebied dat aan te merken is als "een rustige woonwijk". Als een gebied is aan te merken als "gemengd gebied", dan mag de milieucategorie, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één stap worden verlaagd. In onderhavige situatie is er sprake van een gemengd gebied. Milieucategorie wordt daarmee verlaagd tot milieucategorie 2. Dit wordt verwerkt in paragraaf 5.6 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad. 12 Archeologisch onderzoek moet plaatsvinden

- a. Indiener merkt terecht op dat in de toelichting ten onrechte is aangegeven dat niet dieper dan 0,5 meter over een oppervlakte van maximaal 100 m² werkzaamheden plaatsvinden. Deze werkzaamheden dienen wel verricht te worden, alleen al voor de paddenpoel. Deze tekst wordt aangepast in de toelichting. Echter is het niet verplicht om tijdens de bestemmingsplanprocedure een archeologisch onderzoek uit te voeren. Dit kan ook bij de aanvraag voor het bouwen. De gebiedsaanduiding 'Archeologische verwachtingswaarde hoog' is opgenomen. De genoemde graafwerkzaamheden zijn vergunningsplichtig en worden ook getoetst aan de regels zoals opgenomen bij de gebiedsaanduiding.
- b. Of een fundering voldoende geschikt is, is een bouwkundig/-technisch aspect. Bij de aanvraag voor de vergunning voor het bouwen moet blijken of het technisch uitvoerbaar is. Dit is geen voorwaarde voor het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Ad. 13 De flora en fauna wordt aangetast, getoetst moet worden aan de Wet Natuurbescherming

Naar aanleiding van deze zienswijze is een nieuwe quickscan flora en fauna uitgevoerd. De conclusie van deze quickscan luidt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn voor flora en/of fauna. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk en de geplande werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden. De volledige rapportage met de resultaten van de quickscan is als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad. 14 De ontwikkeling leidt tot aanzienlijke aantasting en intensievere belasting van de bestaande natuurwaarden

- a. Naar aanleiding van deze zienswijze is een nieuwe quickscan flora en fauna uitgevoerd. De conclusie van deze quickscan luidt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn voor flora en/of fauna. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk en de geplande werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden. De volledige rapportage met de resultaten van de quickscan is als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.
- b. De Rucphense Bossen zijn een monotoon geheel. Door een aanvulling van soorten die daar ook kunnen groeien wordt het gebied verrijkt. De genoemde website geeft de beste omstandigheden voor de bomen en planten weer. Echter de beschreven bomen en planten kunnen onder vele groeiomstandigheden goed tot hun recht komen. De gemeente ziet het landschappelijk inpassingsplan als een aanvulling op het bestaande bos.
- c. De Rucphense Bossen zijn voor iedereen toegankelijk. De aanname dat recreanten van het kampeerterrein aan de Kerkstraat 19 de natuur intensiever verstoren delen wij niet.

Ad. 15 Door plaatsing van permanente bebouwing wordt het overgangsgebied tussen openheid en beslotenheid drastisch veranderd

- a. In het LOP is als hoofdkeuze benoemd: "Er is dus bewust niet gekozen voor een complete metamorfose van het landschap, noch voor het strikt vasthouden aan het bestaande landschapsbeeld". In het LOP, bij de beschrijving per deelgebied, is opgenomen dat de randen van de Rucphense Bossen verzacht moeten worden met nieuwe beplantingselementen. De overgang van de bossen naar het relatief open landschap zijn nu

hard en abrupt. Met onderhavig ontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan deze gewenste maatregel. De eigenschappen van de deelgebieden worden behouden. Slechts de gewenste zachtere overgang wordt gecreëerd.

- b. Indiener geeft terecht aan dat in het vigerende bestemmingsplan geen bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak mogelijk zijn. Met dit nieuwe bestemmingsplan worden voor het kampeerterrein wel bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak mogelijk gemaakt. Daarbij willen wij opmerken dat paden en riolering e.d. geen bouwwerken zijn. Hiervoor verwijzen wij naar bijlage 3. Het creëren van een zachtere overgang tussen de bossen en het relatief open gebied zorgt niet voor een drastische verandering en leidt niet tot extreme bouwvolumes. Het zorgt voor een mooie overgang en aansluiting op de omliggende gebieden. Voor een dergelijke aanpassing in het landschap en sanering van een intensieve veehouderij zijn middelen nodig. Wij vinden een camping een passende en positieve ontwikkeling om de verbetering van het landschap mogelijk te maken.

Ad. 16 Het open karakter van de Schijfse Vaart wordt aangetast

- a. In het LOP, bij de beschrijving per deelgebied, is opgenomen dat de randen van de Rucphense Bossen verzacht moeten worden met nieuwe beplantingselementen. De overgang van de bossen naar het relatief open landschap zijn nu hard en abrupt. Met onderhavig ontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan deze gewenste maatregel. Het open karakter wordt niet aangetast maar er wordt een overgang gecreëerd van de bossen naar het relatief open gebied. Wij staan achter de tekst zoals opgenomen in de 'Notitie inspraakverslag', onder punt 3.a.
- b. Met onderhavige ontwikkeling wordt een zachtere overgang gecreëerd tussen de bossen en het relatief open gebied. De grens tussen de Rucphense Bossen en de Schijfse Vaart wordt niet gewijzigd. Om een kampeerterrein te kunnen toestaan is in ieder geval een bestaand bouwvlak nodig. Ook andere ontwikkelingen kunnen enkel ter plaatse van een bestaand bouwvlak mogelijk gemaakt worden. Bij iedere ontwikkeling wordt de afweging gemaakt of deze ontwikkeling passend is in de omgeving. Wij zijn dan ook van mening dat geen precedent ontstaat voor het bebouwen van gebieden met de aanduiding 'openheid', door vaststelling van het bestemmingsplan met betrekking op de Kerkstraat 19 te Rucphen.
- c. Een verzoek om uitbreiding van het recreatiebedrijf wordt getoetst en beoordeeld op het moment dat dit verzoek wordt gedaan. Daarbij is bebouwing binnen de aanduiding 'beslotenheid' enkel toegestaan als de primaire bestemming dit toelaat.

Ad. 17 Het plan strookt niet met de eisen rondom zorgvuldig ruimtegebruik

- a. Indiener merkt terecht op dat ook buiten het bouwvlak bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Dit zijn maximaal 37 standplaatsen met maximaal 75 m² bebouwing per standplaats. Echter mocht in de voorgaande situatie het volledige bouwvlak ter grootte van 8.000 m² bebouwd worden. Dat niet het volledige bouwvlak bebouwd was, staat daar los van. Het maximaal te bebouwen oppervlak wordt nu als volgt vastgelegd: de bedrijfswoning met bijgebouw 225 m²; de bedrijfsruimte van 950 m² en de standplaatsen van 75 m² (glampingtent inclusief bijgebouw) per standplaats. In totaal komt dit neer op 2.775 m². In

de toelichting is juist vermeld dat het bouwvlak verkleind is en minder bebouwing is toegestaan.

- b. 1. Nieuwvestiging is inderdaad uitgesloten. Er is sprake van nieuwvestiging als een bouwvlak wordt toegevoegd. In onderhavig bestemmingsplan is reeds een bouwvlak aanwezig en het blijft op dezelfde locatie. Daarbij worden bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak mogelijk gemaakt. Deze zijn enkel te gebruiken in relatie tot het bestaande bouwvlak. Een bestemmingsplan, ruimtelijke ontwikkeling of Verordening Ruimte Noord Brabant is niet gekoppeld aan kadastrale percelen: eigenaren kunnen immers naar eigen inzicht percelen samenvoegen en splitsen.
2. In de toelichting van de Verordening Ruimte Noord Brabant staat "De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten." Aan de Kerkstraat 19 wordt de bestaande bebouwing gebruikt, daarnaast wordt aansluitend bebouwing mogelijk gemaakt behorende bij de activiteiten binnen het bouwvlak. Deze wijze van bestemmen voldoet aan de Verordening.
- c. Wij zijn van mening dat wel voldoende is gekeken naar de omgeving. Een kleinschalige recreatieve ontwikkeling is goed passend nabij de Rucphense bossen. Een camping met 43 standplaatsen, die de definitieve sanering van een intensieve veehouderij mogelijk maakt, scharen wij onder een kleinschalige ontwikkeling. In de Toekomst visie Puur Rucphen 2030 is opgenomen "In het buitengebied past kleinschalige recreatie met respect voor de groene omgeving.". Onderhavige ontwikkeling past binnen deze uitspraak. Verder is in de Structuurvisie Rucphen 2030 opgenomen dat zowel aan de westelijke rand van de Rucphense Bossen als de oostelijke bosrand richting Schijfse Vaart een geleidelijke overgang wenselijk is, in de vorm van extra kavelbeplantingen en houtwallen. Ook hier past de ontwikkeling goed binnen. Onze gemeente zet in op een groene recreatieve gemeente. Het voorgestelde plan past daarmee binnen ons beleid.

Ad. 18 De berekening kwaliteitsverbetering is niet correct

- a. De berekening kwaliteitsverbetering is opgesteld aan de hand van de regels, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit is het maximaal toelaatbare en derhalve dient hiermee gerekend te worden. In de berekening is daarom uitgegaan van de juiste gegevens.
- b. Bij het ontwerpbestemmingsplan is een toelichting en uitsplitsing van de waarde van de gronden weergegeven. Naast de gemeente vindt ook de provincie, met inachtneming van de aanpassing en toelichting daarop, de grondwaarde naar rato.
- c. Zoals ook ambtelijk telefonisch is besproken, verschilt de grondprijs per recreatiebedrijf. Ook de gemeente heeft door andere gemeenten gehanteerde grondwaarden vergeleken. De gehanteerde bedragen in de berekening zijn redelijk standaard voor de verschillende onderdelen (bedrijfsbebouwing, bedrijfswoning, groen, etc.). Door de uitsplitsing is juist een reëel beeld gecreëerd, in plaats van een algemeen bedrag.
- d. Dit is correct. In de berekening kwaliteitsverbetering is asbestsanering daarom ook niet opgenomen. In de toelichting wordt dit tekstueel ook aangepast.

Ad. 19 Is voldoende rekening gehouden met de bedrijfsvoering van VDH de trouwe herder?

In een bestemmingsplan wordt enkel getoetst op activiteiten die planologisch mogelijk zijn. VDH de trouwe herder is niet planologisch vastgelegd, waardoor het geen onderdeel van de toets is.

Ad. 20 Bestemmingswijziging heeft meerdere precedents tot gevolg

Binnen de groenblauwe mantel zijn ontwikkelingen mogelijk. Zoals onder punt 6 beschreven met bebouwing tot 1,5 ha. Onderhavig plan voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de Verordening Ruimte Noord Brabant. Daarnaast voldoet het plan aan gemeentelijk beleid (het LOP, de structuurvisie en toekomstvisie). Per plan wordt bekeken of het een gewenste ontwikkeling is. In deze situatie wordt een intensieve veehouderij gesaneerd. Hiervoor in de plaatst komt een camping met een kleinschalig karakter, die landschappelijk ingepast wordt. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wensen zoals weergegeven in het LOP en andere gemeentelijke visies (zoals ook aangegeven onder 17c). Het is daarom een positieve ontwikkeling. Plannen van andere ondernemers die leegstand oplossen en bijdragen aan het LOP ontvangen wij graag.

Ad. 21 De groenblauwe mantel wordt onvoldoende gerespecteerd

- a. Naar aanleiding van deze zienswijze is een nieuwe quickscan flora en fauna uitgevoerd. De conclusie van deze quickscan luidt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn voor flora en/of fauna. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk en de geplande werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden. De volledige rapportage met de resultaten van de quickscan is als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.
- b. Indiener gebruikt enkele begrippen door elkaar. Onderstaand volgt een toelichting op de verschillende begrippen, voorzien van een reactie.
 - In de toelichting op de Verordening Ruimte Noord Brabant is aangegeven dat de groenblauwe mantel niet bedoeld is voor (kapitaal- en/of bezoekers-)intensieve recreatie. In de (juridisch bindende) regels van deze verordening is aangegeven dat het niet mag gaan om een grootschalige ontwikkeling. Onder een grootschalige ontwikkeling wordt verstaan: "ontwikkeling waarbij, blijkens een economisch effectenonderzoek, de som van het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen meer dan 150.000 per jaar bedraagt." Wij achten een effectenonderzoek niet noodzakelijk, omdat maximaal 37 standplaatsen en 6 vakantieappartementen mogelijk zijn. Geconcludeerd kan worden dat het niet gaat om een grootschalige ontwikkeling.
 - Voor de beoordeling of een bedrijf al dan niet kapitaalintensief is, is een onderzoek noodzakelijk tussen verschillende recreatiebedrijven en bedrijfstakken zodat uit de vergelijking geconcludeerd kan worden of onderhavig initiatief kapitaalintensief is. Zoals indiener weergeeft wordt de kapitaalintensiteit als volgt beschreven: "Een bedrijf of bedrijfstak wordt kapitaalintensief genoemd als dit bedrijf c.q. deze bedrijfstak vergeleken met andere bedrijven of bedrijfstakken per werknemer meer investeert in kapitaalgoederen". Verwacht wordt dat de realisatie van 13 glampingtenten en een

verbouwing van een bestaande veestal en het runnen van deze camping in vergelijking met andere recreatiebedrijven niet tot een kapitaalintensief bedrijf behoort;

- Voor (kapitaal-)extensieve recreatie is geen bestemmingswijziging nodig: Dit is onjuist. Voor extensief recreatief medegebruik is geen bestemmingswijziging nodig. Geen bestemmingswijziging is nodig als een agrarisch bedrijf paden aanlegt en die openstelt voor wandelaars. Voor iedere andere vorm van recreatie is een wijziging van het bestemmingplan noodzakelijk. Daarnaast hebben kapitaalextensieve recreatie en extensieve recreatie een andere betekenis. Het eerste heeft te maken met investeringen (veel machines, weinig arbeid), het tweede met het gebruik (wandelpaden, bankjes, etc.).

Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van een kapitaalintensieve recreatieve ontwikkeling. De ontwikkeling is passend binnen de Verordening Ruimte Noord Brabant.

Ad. 22 De gemeente is slechts bevoegd tot goedkeuring van 100 m² aan bouwwerken in de groenblauwe mantel

Deze regel is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012' en volgende herzieningen. Het plan aan de Kerkstraat 19 te Rucphen wordt gezien als positieve ontwikkeling. Dit plan wordt mogelijk gemaakt met het voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, Kerkstraat 19 te Rucphen'. Met een nieuw bestemmingsplan worden nieuwe, weloverwogen regels vastgelegd.

Ad. 23 Binnen de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' mag enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd. De glampingtenten mogen daarom niet gebouwd worden op de geplande locatie

- a. Gebieden met de aanduiding "kampeerterrein" mogen ook bebouwd worden ten behoeve van dat kampeerterrein. De voorwaarden en regels zijn opgenomen in artikel 4.2.2. Deze wijze van bestemmen is ook gehanteerd bij de andere verblijfsrecreatieve locaties in onze gemeente.
- b. Indiener verwijst enerzijds naar de regels die nu gelden in het vigerende bestemmingsplan en anderzijds naar regels uit het nieuwe bestemmingsplan. Deze hoeven niet met elkaar overeen te stemmen. Na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan, specifiek voor deze ontwikkeling, gelden enkel de regels uit het nieuwe bestemmingsplan. Hierdoor is geen conflict met bestemmingsregels ter plaatse.

Ad. 24 Binnen de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' moet de afstand tussen gebouwen onderling minimaal 3 meter bedragen. Deze regel wordt niet gehanteerd

De gebouwen die straks worden aangevraagd met een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen moeten voldoen aan het bestemmingsplan dat dan geldt. In dit geval het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, Kerkstraat 19 te Rucphen'. De schets die bij het bestemmingsplan is gevoegd heeft geen juridische status.

Ad. 25 Binnen de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' moet de afstand tussen de perceelgrenzen en gebouwen minimaal 10 meter bedragen. Deze regel wordt niet gehanteerd

Als het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, Kerkstraat 19 te Rucphen' wordt vastgesteld, gelden deze regels. Een plan hoeft niet meer aan de regels van 'Buitengebied Rucphen 2012' en volgende herzieningen getoetst te worden, omdat dit plan dan ter plaatse niet meer geldt. De afstand tot de perceelgrens van minimaal 10 meter is ook in het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, Kerkstraat 19 te Rucphen' opgenomen. Ook is een regel opgenomen in artikel 13.4 dat bestaande (vergunde) afstanden gelden als minimale/maximale maat, in plaats van de maten zoals opgenomen in de andere artikelen. Het klopt dat het bestaande bedrijfsgebouw op minder dan 10 meter van de perceelgrens is gelegen, maar dit is geen probleem gezien de regels in artikel 13.4. Nieuwe bebouwing moet wel aan de gestelde afstanden voldoen.

Ad. 26 Onderkelding van een recreatieobject is niet toegestaan

Als het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, Kerkstraat 19 te Rucphen' wordt vastgesteld, gelden deze regels. Een plan hoeft niet meer aan de regels van 'Buitengebied Rucphen 2012' en volgende herzieningen getoetst te worden, omdat dit plan dan ter plaatse niet meer geldt. Onderkelderen van een recreatiewoning is ook verboden in het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, Kerkstraat 19 te Rucphen'. Wij wensen medewerking te verlenen aan het hergebruik van de veestallen. De ontwikkeling is zeer positief, omdat een vrijgekomen agrarisch locatie, een intensieve veehouderij, wordt gesaneerd. In het kader van duurzaamheid worden de aanwezige mestkelders als opslagruimte voor hemelwater gebruikt. Dit water wordt vervolgens gebruikt voor het spoelen van de toiletten. Door deze twee punten zijn wij bereid af te wijken van het reguliere beleid. Dit is verwerkt in de toelichting en regels van het vast te stellen bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond en geeft derhalve aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Ambtshalve wijziging

Tijdens de terinzagelegging zijn twee punten ontdekt die een aanpassing behoeven in het vast te stellen bestemmingsplan.

1. Binnen de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' is het mogelijk om stacaravans en vakantiebungalows te plaatsen. Echter zijn hier geen afmetingen voor opgenomen. Dit is wel gedaan voor overige verblijfsrecreatieve bedrijven in de gemeente. De regels worden hierop aangepast.
2. Artikel 4.3.2 heet Voorwaardelijke bepaling in onze andere bestemmingsplannen heet dat Voorwaardelijke verplichting. Het kopje wordt aangepast, zodat het gelijk is aan andere bestemmingsplannen binnen onze gemeente.

5. Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden tot een aanpassing van het plan op de volgende aspecten:

De toelichting wordt gewijzigd op de volgende punten:

1. In hoofdstuk 2 wordt de planologische bestaande situatie aangevuld met de aanduiding 'openheid';
2. In hoofdstuk 3 wordt beschreven dat de aanduiding 'openheid' niet meer wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Onderbouwd wordt dat dit is gedaan om de overgang tussen de bossen en het relatief open gebied te verzachten;
3. In paragraaf 5.5 wordt de afstand van de openbare weg tot de standplaatsen aangepast naar 85 in plaats van 100 meter;
4. In paragraaf 5.6 wordt nader onderbouwd waarom milieucategorie 2 van toepassing is, conform de reactie onder indiener 3, inhoudelijke reactie 8 en 11;
5. In paragraaf 3.5 en 5.14 wordt de berekening met betrekking tot parkeernomen opgenomen, conform de reactie onder indiener 3, inhoudelijke reactie 10a en 10b;
6. Paragraaf 5.3 wordt aangevuld dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor de aanleg van de paddenpoel. Indien overige bouw-, sloop-, en/of graafwerkzaamheden dienen plaats te vinden die dieper gaan dan 0,5 meter over een grotere oppervlakte van 100 m², dient ook hiervoor archeologisch onderzoek plaats te vinden;
7. Uit paragraaf 4.3.2 wordt verwijderd dat de investeringskosten ten behoeve van kwaliteitsverbetering onder andere bestaan uit het verwijderen van asbestdakbedekking;
8. In hoofdstuk 3 wordt onderbouwd dat voor de bestaande mestkelder, onder de toekomstige vakantieappartementen, een uitzondering wordt gemaakt op de regel dat recreatiewoningen niet onderkelderd mogen worden.

De regels worden gewijzigd op de volgende punten:

1. 1.79 recreatiewoning wordt aangepast door verwijdering van de volgende zin:
"Onderbouwen dan wel onderkelderen van een dergelijk gebouw is niet toegestaan"
2. 4.2.2 wordt als volgt aangevuld:
4.2.2 Kampeerterrein
Gebouwen mogen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' worden opgericht, met inachtneming van de volgende regels:
 - a. *het maximum aantal standplaatsen bedraagt 37;*
 - b. *de oppervlakte van een standplaats voor een kampeermiddel bedraagt minimaal 75 m² en voor een glamping accommodatie minimaal 100 m²;*
 - c. *voor een glamping accommodatie en stacaravan gelden de volgende regels:*
 1. *de oppervlakte bedraagt maximaal 60 m²;*
 2. *de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;*
 3. *de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,5 m.*
 - d. *voor een vakantiebungalow, met uitzondering van reeds bestaande bebouwing, gelden de volgende regels*
 1. *de oppervlakte bedraagt maximaal 75 m²;*

2. *de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;*
3. *de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,5 m;*
- e. *per glamping accommodatie, stacravan en vakantiebungalow is maximaal één bijgebouw toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:*
 1. *de oppervlakte bedraagt maximaal 15 m²;*
 2. *de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;*
 3. *de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,5.*
- f. *onderbouwen dan wel onderkelderen van een recreatiewoning is niet toegestaan;*
- g. *in afwijking van f is een bestaande mestkelder, die in gebruik wordt genomen voor het opslaan van hemelwater, toegestaan.*
3. *artikel 4.3.2 voorwaardelijke bepaling, wordt gewijzigd in voorwaardelijke verplichting.*

De verbeelding wordt gewijzigd op het volgende punt:

1. De bestemming 'Groen' wordt vergroot met 7.000 m².

Rucphen, 18 december 2018

Burgemeester en wethouders van Rucphen,

mr. M. van der Meer Mohr , burgemeester.

C. F. J. Verheijen , secretaris.