

Bestemmingsplan
De Swaenebloem, Bijland 3
te Tolkamer

Rijnwaarden

Bestemmingsplan De Swaenebloem, Bijland 3 te Tolkamer Rijnwaarden

Identificatie

NL.IMRO.0196.BP6915Bijland32016-0001

Projectnummer 20160002

Planstatus

datum:

20-12-2016

status:

ontwerp

Toelichting

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Ligging van het plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Inhoud van de toelichting	4
2. BELEIDSKADER	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	6
2.3 Gemeentelijk beleid	10
3. BESTAANDE SITUATIE	12
4. NIEUWE SITUATIE	13
5. MILIEUGEGEVENS EN -ONDERZOEK	14
5.1 Relatie met de Wet geluidhinder	14
5.2 Luchtkwaliteit	14
5.3 Bodem- en grondwateronderzoek	14
5.4 Natuur	15
5.5 Archeologie	16
5.6 Hinder bedrijvigheid	16
5.7 Externe veiligheid	16
5.8 Kabels en leidingen	17
5.9 Verkeer en parkeren	17
6. FINANCIËLE HAALBAARHEID	19
7. DE BESTEMMINGEN	20
8. PROCEDURES	21
8.1 Vooroverleg	21
8.2 Verdere procedure	21

Afzonderlijke bijlage:

Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan 'De Swaenebloem, Bijland 3 te Tolkamer',
d.d. 10 november 2016

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Aan de oevers van de Nederrijn, aan de Bijland 3 te Tolkamer is het restaurant/brasserie De Swaenebloem gelegen. De Swaenebloem is voornemens op de huidige locatie het gebruik van de 20 camperplaatsen en ondergeschikte minicamping planologisch te waarborgen. Tevens wordt binnen de grenzen van de bestaande bebouwing een hotel en verhuurappartementen mogelijk gemaakt. De camperplaatsen, minicamping, hotel en verhuurappartementen zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2008.

De gemeente Rijnwaarden is bereid medewerking te verlenen aan het verzoek. Besloten is een nieuw bestemmingsplan voor de locatie op te stellen.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bijland 3 ten westen van de kern Tolkamer. Op het perceel is momenteel een restaurant met terras aanwezig. Tevens zijn de camperplaatsen, reeds aanwezig. Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling zal een chalet worden opgericht waarin een sanitaire unit wordt opgenomen.



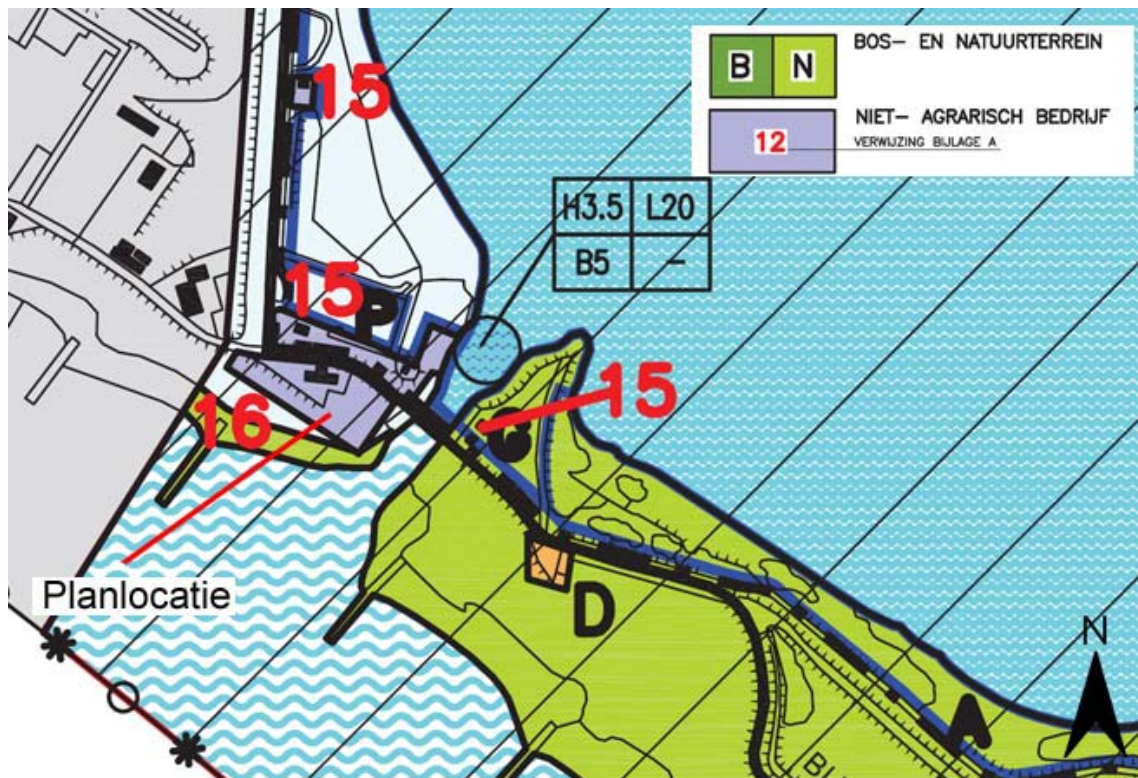
Figuur 1 Ligging plangebied

Bron: GoogleEarth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2008 van de gemeente Rijnwaarden, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 mei 2009.

Binnen het bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Niet-Agrarisch Bedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor een Brasserie & Restaurant met terras.



Figuur 2 Vigerend bestemmingsplan

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Binnen de regels van deze bestemming zijn de camperplaatsen, hotel en verhuurappartementen niet toegestaan. Een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

1.4 Inhoud van de toelichting

In hoofdstuk 2 van onderhavige bestemmingsplantoelichting worden de relevante beleidskaders nader toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 4 komen de uitgangspunten en randvoorwaarden aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische- en planologische aspecten binnen het plangebied. In hoofdstuk 6 vindt de planbeschrijving plaats. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 8 komen de bestemmingen van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 9 de gevoerde procedure beschreven.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. De Structuurvisie is de opvolger van de voormalige Nota Ruimte. In de SVIR legt het Rijk de ambities voor Nederland in 2040 vast, er wordt dus een visie gepresenteerd van waar Nederland in 2040 moet staan. Dit gebeurt aan de hand van (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds voor de toekomst moeten bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Dit betekent onder andere dat het Rijk een aantrekkelijk vestigingsklimaat wil ontwikkelen, waarbij de concurrentiekracht voor internationale bedrijven en een economische ontwikkeling wordt versterkt. Hierbij zijn onder andere sterke stedelijke regio's nodig, waarbij een goede 'quality of life', optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met Europa en de wereld het uitgangspunt zijn. Om deze ambities waar te kunnen maken vraagt het Rijk ook steun aan de decentrale overheden, de diverse marktpartijen en kennisinstellingen.

Naast deze ambities voor de lange termijn kiest het Rijk tevens drie concrete doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028), te weten:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Hierbij maakt het Rijk gebruik van verschillende nationale belangen, waarvoor zij verantwoordelijk zijn en resultaten wil boeken. Onderhavig plan heeft echter geen invloed op de beschreven doelen die het Rijk nastreeft. De beoogde ontwikkeling heeft een te kleinschalig karakter om hier effect op te hebben.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Omdat het perceel binnen de invloedssfeer van een grote rivier, de Rijn, ligt wordt op het perceel een dubbelbestemming opgenomen om de nationale belangen van de rivier te beschermen.

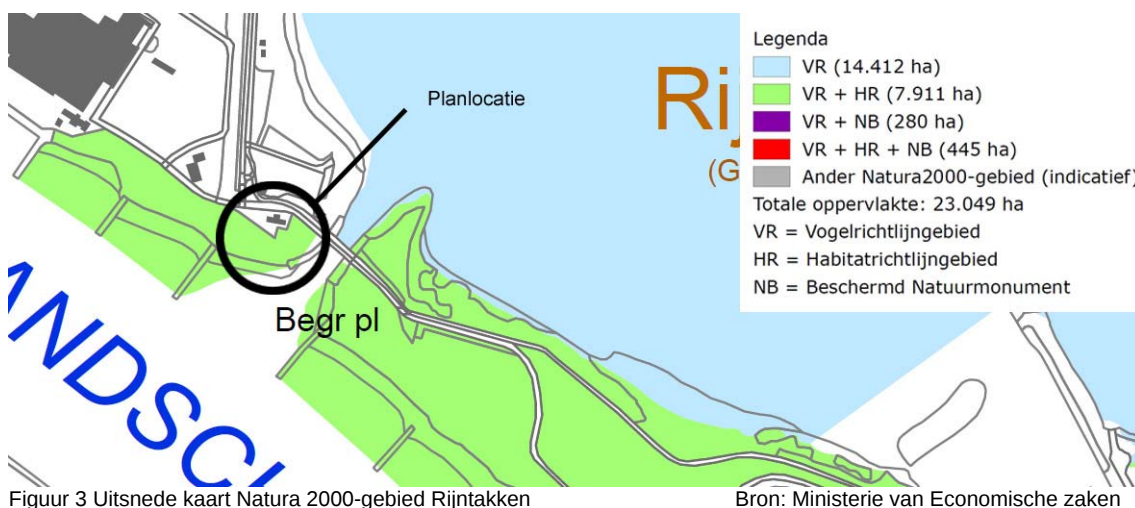
Besluit ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijk ordening geeft aan welke instrumenten door welke overheidslagen moeten worden toegepast. Het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een nadere uitwerking van deze Wet en bevat nadere bepalingen voor onder andere bestemmingsplannen.

In artikel 3.1.6 van de Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken dient getoetst te worden aan deze ladder. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is een definitie voor stedelijke ontwikkeling opgenomen. Deze luidt: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventuin of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip andere stedelijke voorziening, zoals opgenomen in deze definitie, is niet nader gedefinieerd. De jurisprudentie biedt evenwel enkele aanknopingspunten. Hieruit blijkt namelijk dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Zo is de inpandige wijziging en het toevoegen van camperplaatsen met ondergeschikte minicamping niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.

Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit. Natura 2000 is niet enkel ter bescherming van gebieden (habitats), maar draagt ook bij aan soortenbescherming.



Een deel van het plangebied is gelegen binnen het Natura-2000 gebied Rijntakken. Het betreft het deel van het perceel ten oosten van de bestaande bebouwing. Op dit deel van het perceel zijn camperplaatsen, een chalet en een tuinhuis voorzien. Dit gedeelte van het perceel is in het vigerende bestemmingsplan reeds bestemd als Niet-Agrarisch Bedrijf en kan derhalve al bebouwd worden. Tevens betreft het een gecultiveerde tuin bij de bestaande bebouwing. Het plaatsen van campers heeft dan ook geen invloed op de omgeving.

2.2 Provinciaal beleid

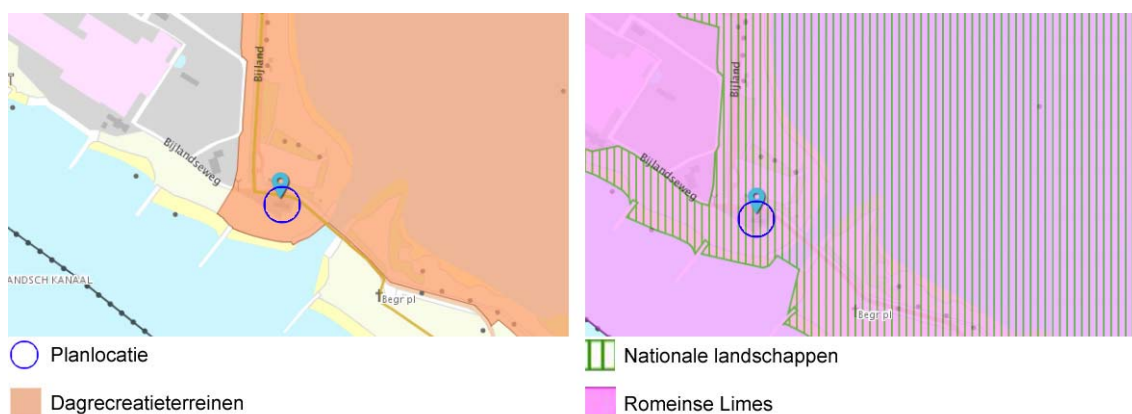
Omgevingsvisie Gelderland december 2015

Op 9 juli 2014 stelden provinciale staten de Omgevingsvisie vast. In november 2015 zijn twee actualisaties vastgesteld. In de omgevingsvisie staat de volgende vraag centraal: 'hoe draagt de provincie bij aan een toekomstbestendig Gelderland?' De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

De provinciale hoofddoelen zijn in verschillende hoofdstukken opgenomen en vertaald in provinciale ambities. Afhankelijk van het accent van de ambitie, zijn ze opgenomen onder het deel 'Divers', 'Dynamisch' of 'Mooi' Gelderland. Per ambitie is de aanpak op hoofdlijnen beschreven. De nadere invulling vindt plaats via provinciale uitvoeringsprogramma's en samenwerking met partners. Daarmee is de Omgevingsvisie een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. Ofwel: 'de Omgevingsvisie gaat over het speelveld en de spelregels, niet over de uitkomst van het spel.' Uitnodigingsplanologie is sturen op doelen en kwaliteit, niet op de exacte middelen. Hieronder volgen de voor het inpassingsplan relevante beleidspassages.

Bij de omgevingsvisie behoren meerdere kaarten met een specifiek thema. Niet alle kaarten kunnen van toepassing zijn voor een bepaald gebied. Zodoende zijn hierna uitsluitend de voor het bestemmingsplan relevante kaarten beschreven.



Figuur 4 Omgevingsvisie Gelderland

Kaart 4 Recreatie

Het plangebied is aangeduid als 'Dagrecreatieterreinen'. Dagrecreatieterreinen bieden van oudsher mogelijkheden voor laagdrempelige recreatie. Daartoe moeten de terreinen (gedeeltelijk) openbaar toegankelijk blijven, bij voorkeur gratis. De provincie onderzoekt of het mogelijk is om nieuwe toeristisch recreatieve activiteiten meer te concentreren op de bestaande dagrecreatieterreinen. Deze worden (gedeeltelijk) al intensief gebruikt voor recreatiedoeleinden. Met concentratie van bedrijfsmatige activiteiten op deze terreinen, kan de omgeving verder worden ontzien. Voor vrijetijdsbedrijven is het voordeel dat dit kan leiden tot diversiteit in het aanbod op deze terreinen die aansluit bij de consumentenvraag. Tegelijkertijd kan dit een bijdrage leveren aan de verbetering van de exploitatie van deze terreinen en daarmee het behoud van de openbare functie van (gedeelten) ervan.

De recreatieve ontwikkeling van het perceel past binnen deze visie.

Kaart 8: Landschap

Op kaart 8 van de omgevingsvisie (Landschap) is het plangebied aangeduid als onderdeel van de Romeinse Limes en is het plangebied gelegen in het nationale landschap (Gelderse Poort),

Romeinse Limes

De ambitie van de provincie is om de Romeinse Limes te beschermen tegen ongewenste ingrepen en verder te ontwikkelen en beleefbaar te maken. Vooralsnog worden de bestaande archeologische monumenten aangewezen als onderdeel van de Limes-zone, samen met de overige terreinen van de Archeologische Monumenten Kaart die onderdeel uitmaken van de Limes.

Voor de gebieden die deze monumenten en terreinen met elkaar verbinden (de zogenaamde Limes-zone) worden regels opgesteld die het werelderfgoed duurzaam beschermen. Dit wil zeggen dat ontwikkelingen alleen mogelijk zijn als deze de aanwezige kernkwaliteiten niet aantasten.

De provincie neemt haar verantwoordelijkheid bij eigen projecten zoals provinciale wegen, gebiedsontwikkeling en eigen inpassingsplannen door hierbij voorbeeldig met het erfgoed om te gaan. Dit doet de provincie ook bij het verlenen van vergunningen voor ontgrondingen.

Nationale Landschappen

De provincie wil samen met haar partners ook door ruimtelijke ontwikkelingen de kernkwaliteiten van de Nationale landschappen behouden, herstellen en versterken en de landschappelijke samenhang vergroten. De provincie beschermt de kernkwaliteiten van de Nationale landschappen en geeft richting aan ontwikkelingen met kwaliteit. Nieuwe bestemmingen zijn mogelijk als deze de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen behouden of versterken.

De in pandige ontwikkelingen en de realisatie van de camperplaatsen met minicamping hebben geen bodem verstorende werkzaamheden. Tevens tast het de structuur van het landschap ter plaatse niet aan.

Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening en omgevingsbeleid hanteert de provincie een zogenaamde duurzaamheidsladder, een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze.

Nadrukkelijk wil de provincie de ladder inzetten voor het 'goede gesprek' over ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven. In de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is de Rijksladder voor duurzame verstedelijking (opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) geïncorporeerd.

Doelen van de Gelderse ladder zijn:

- Begeleiden van de bundeling van de verstedelijking in Gelderland en op gepaste wijze ruimte geven aan spreiding van stedelijke functies in landelijk gebied. De provincie faciliteert het actuele veranderingsproces van nieuwbouw naar beheer en vernieuwing stedelijk gebied.
- Voorkomen van nieuwe ontwikkelingen ten koste gaan van bestaand stedelijk gebied.
- Bevorderen van vraaggerichte programmering waarbij de behoefte aan de betreffende stedelijke functie centraal staat en aangetoond moet worden.
- Stimuleren van overtuigende motivering in en transparante besluitvorming over ruimtelijke plannen.

Uitgangspunten voor de Gelderse ladder zijn

- Bij verstedelijking in eerste instantie de focus leggen op de bestaande voorraad aan gebouwen (denk aan hergebruik en transformatie) en in tweede instantie aan beschikbare gronden (denk aan nieuwbouw). Eerst in stedelijk gebied dan in landelijk gebied.
- Het stedelijk gebied niet bij voorbaat volbouwen. Het gaat om het maken van een zorgvuldige afweging, waarbij stedenbouw, wateropvang, klimaatadaptatie en leefomgevingskwaliteiten redenen kunnen zijn om 'open' plekken in het stedelijk weefsel te handhaven en te versterken.
- Aandacht voor stads- en dorpsrandzones door introductie van het al dan niet grenzen aan bestaand stedelijk gebied.

Randvoorwaarden bij locatiekeuze:

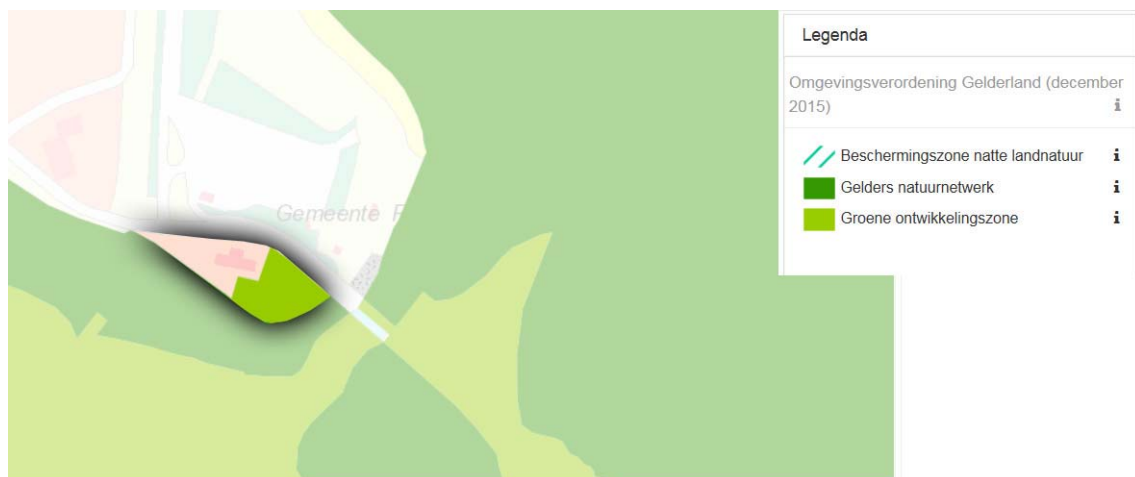
- De behoefte aan stedelijke functie in relatie tot de bestaande of te herstructureren voorraad dient te worden aangetoond.
- Meer aandacht is nodig voor passende ontsluiting en betere benutting van multimodale knooppunten.
- Gebiedskwaliteiten en omgevingscondities op gebied van milieu, gezondheid en veiligheid dienen in de te maken ruimtelijke afweging te worden betrokken.
- Er dient rekening te worden gehouden met het generieke beleid voor de betreffende functie en de daarbij behorende gebiedscategorieën.

De verwantschap van de Gelderse Ladder met de Rijks' Ladder voor duurzame verstedelijking maakt dat ze volgens eerdergenoemde jurisprudentie van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State slechts van toepassing is op een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. De in pandige wijziging en het toevoegen van camperplaatsen met ondergeschikte minicamping is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Een verdere toetsing aan de Gelderse Ladder is daarom achterwege gelaten.

Omgevingsverordening december 2015

De Omgevingsverordening is vanaf 18 oktober 2014 in werking. Een eerste en tweede actualisatie van de Omgevingsverordening over water en natuur zijn op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 vastgesteld. Deze actualisaties zijn opgenomen en verwerkt in de tekst en kaarten van de Omgevingsverordening (december 2015). In de Omgevingsverordening staan de regels die horen bij de Omgevingsvisie. Voor het bestemmingsplan is toetsing aan de navolgende artikelen van belang. Per artikel vindt een afzonderlijke toetsing plaats. Artikelen die niet van toepassing zijn op het bestemmingsplan zijn achterwege gelaten.

Beschermingsregime Groene Ontwikkelingszone



Figuur 5 Omgevingsverordening december 2015

Bron: Provincie Gelderland

Artikel 2.7.2.1 stelt dat in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt kunnen worden, mits:

- a. in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt; en
- b. deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

Alleen de camperplaatsen ten oosten van de bestaande bebouwing liggen binnen het beschermingsregime. Momenteel is hier een gecultiveerd grasland aanwezig als tuin bij het aanwezige restaurant. Het plaatsen van campers op dit terrein heeft geen invloed op de bestaande waarden ter plaatse.

Nationaal landschap

Artikel 2.7.4.2 1. stelt dat een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap en buiten de GO, het GNN en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk maakt die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken.

De bestaande bebouwing en parkeerplaats liggen binnen dit Nationaal Landschap. De inpandige activiteiten en realisatie van camperplaatsen op het bestaande parkeerterrein tasten de kernkwaliteiten ter plaatse niet aan.

Romeinse Limes

In artikel 2.7.6.3 is opgenomen dat:

1. Een bestemmingsplan voor gronden die onderdeel uitmaken van de Romeinse Limes die op kaart zijn aangegeven als terreinen met een beschermde status, maakt ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten zoals bedoeld in artikel 2.7.6.2, eerste en tweede lid, aantasten.
2. De toelichting op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden, het door de gemeente te voeren beleid en de onderbouwing hiervan.
3. De wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan, wordt vervat in daartoe strekkende planregels in het bestemmingsplan.
4. Bij de beschrijving van de waarden wordt gebruik gemaakt van de beschrijving van de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes als bedoeld in artikel 2.7.6.2.

Ook hierbij geldt dat de inpandige wijzigingen en het toevoegen van de camperplaatsen met minicamping geen invloed hebben op de aanwezige kwaliteiten van de omgeving.

2.3 Gemeentelijk beleid

Beleidsnota Recreatie & Toerisme in Rijnwaarden 2010-2020

In deze beleidsnota wordt aangegeven waarop op het gebied van recreatie en toerisme wordt ingezet, ten einde te komen tot een aantal duidelijke keuzes en speerpunten van beleid. De nota heeft een helder uitvoeringsprogramma met concrete actiepunten hoe die speerpunten de komende jaren gerealiseerd kunnen worden.

De sterke onderdelen in het toeristisch product van Rijnwaarden zijn te vatten in de 5 R's van Rijnwaarden: Rijnstrangen, Rivier, Romeinen, Rust en Ruimte. Op basis van een sterkte en zwakte analyse zet De gemeente Rijnwaarden in op een drietal speerpunten van beleid:

1. positionering: Rijnwaarden als regionaal centrum van de Gelderse Poort;
2. productontwikkeling: Zichtbaar en beleefbaar maken van natuur- en cultuurhistorie;
3. bereikbaarheid: Optimaliseren van toeristische infrastructuur.

In de nota wordt specifiek ingezoomd op het aspect camperplaatsen. De nota Recreatie en Toerisme in Rijnwaarden geeft aan dat het wenselijk is om voor campers een beperkt aantal overnachtingsmogelijkheid te bieden op de Europakade en/of elders in de gemeente, om de doelgroep te faciliteren die niet op campings verblijft, zonder concurrentievervalsing richting reguliere campings. Geconcludeerd wordt dat de realisatie van een aantal camperstandplaatsen bijdraagt aan deze specifieke wens uit de beleidsnota.

3. BESTAANDE SITUATIE

Omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Bijland in Tolkamer. De Bijland is een doodlopende weg vanuit het dorp Tolkamer richting de voorzieningen in het buitengebied. Het betreft een geasfalteerde weg op de dijk langs de Rijn zonder aparte rijstroken. De weg ligt tussen de Rijn en de recreatieplas De Bijland. Aan de weg liggen de diverse functies waaronder het restaurant op de planlocatie.



Figuur 6 Bijland met rechts het bestaande restaurant en parkeerplaats

Planlocatie

Op de planlocatie zelf is het restaurant/brasserie De Swaenebloem, met parkeerplaats en camperplaatsen aanwezig. Het restaurant is gelegen tussen de weg de Bijland en de oevers van de Neder-Rijn. Vanuit het restaurant, het terras en de camperplaatsen heeft men een uitkijk over de uiterwaarden en de rivier. Rondom het restaurant met terras is een groene tuin gelegen waarin de camperplaatsen gerealiseerd zijn. Samen met de uiterwaarden van de rivier heeft de planlocatie een groene uitstraling.



Figuur 7 Locatie camperplaatsen en minicamping met op achtergrond het bestaande restaurant

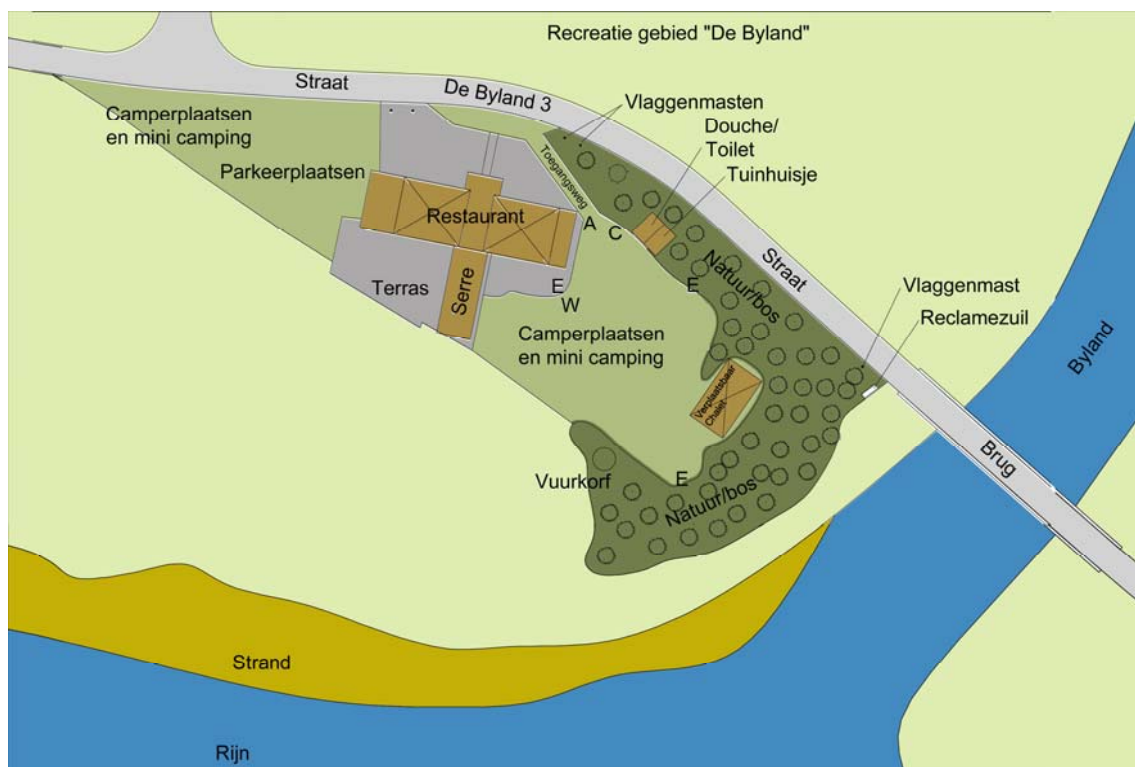
4. NIEUWE SITUATIE

De voorgenomen planontwikkeling dient er toe om de economische basis van het bestaande restaurant/brasserie De Swaenebloem te verstevigen. Hiertoe wordt op de planlocatie rondom de bestaande bebouwing ruimte geboden aan 20 camperplaatsen en 30 kampeerplekken. Gezien de ruimte op het terrein kan er geen sprake van zijn dat tegelijk 50 plekken in gebruik zijn. Het zal gaan om óf 20 camperplekken óf 30 kampeerplekken of een combinatie van beide.

Binnen de oppervlakte van de bestaande bebouwing kan een hotel, verhuurappartementen en/of restaurant worden opgericht. Op de verdieping wordt eventueel voorzien in een uitkijkpunt over de rivier zodat de beleving van de omliggende natuur optimaal is. In de regels is een oppervlakte van 465m² voor de bebouwing opgenomen. Het betreft hier de oppervlakte van de bestaande bebouwing van ruim 300m² aangevuld met de oppervlakte van bebouwing die reeds door Rijkswaterstaat vergund is (watervergunning). Het betreft de uitbreiding van de bestaande bebouwing met een serre, koelunits en 30m² bebouwing die volgens de waterwet als vergunningvrij wordt beschouwd. Voor deze ca. 165m² is nog geen omgevingsvergunning door de gemeente verleend.

Ten oosten van de bestaande bebouwing wordt een chalet van maximaal 70m² opgericht. Tevens kan een tuinhuis van 30m² worden opgericht. Dit gebouwtje zal dienstdoen voor opslag van gereedschap of voor de stalling van een paardje etc. Daarnaast zal het tuinhuisje deels als toiletgebouw dienen voor de minicamping. Beide gebouwen bestaand uit 1 bouwlaag. Bij de brug zal een reclamezuil en een vlaggenmast worden opgericht zodat de zichtbaarheid van de locatie wordt vergroot.

Hieronder is de voorgenomen inrichting van het terrein weergegeven.



Figuur 8 Nieuwe inrichting terrein

5. MILIEUGEGEVENS EN -ONDERZOEK

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

In de Wet Geluidhinder is bepaald dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, waarin mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van geluidgevoelige bebouwing, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond, of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

De toe te voegen functies; hotel, verhuurappartementen, minicamping en camperplaatsen zijn niet geluidgevoelig in de zin van de Wet Geluidhinder.

5.2 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met een ontsluitingsweg en minder dan 1.500 woningen.

De toename van het autoverkeer ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling zal zeker minder zijn dan het equivalent bij de bouw van 1.500 woningen. De nieuwe bebouwing draagt derhalve niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgestane ontwikkelingen.

5.3 Bodem- en grondwateronderzoek

De gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan reeds bestemd voor de functie als restaurant met bedrijfswoning.

Met het toevoegen van de functies; hotel, verhuurappartementen, minicamping en camperplaatsen verandert er niks aan de gebruikskwaliteit van de bodem. De bodem kan derhalve geschikt worden geacht voor het toekomstige gebruik.

5.4 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wetten regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

Natuurbeschermingswet 1998

In de Natuurbeschermingswet 1998 is de bescherming van de natuurmonumenten en de Natura 2000-gebieden geregeld. Een deel van het plangebied is gelegen binnen het Natura-2000 gebied Rijntakken. Het betreft het deel van het perceel ten oosten van de bestaande bebouwing. Op dit deel van het perceel zijn camperplaatsen, een chalet en een tuinhuis voorzien. Dit gedeelte van het perceel is in het vigerende bestemmingsplan reeds bestemd als Niet- Agrarisch Bedrijf en kan derhalve al bebouwd worden. Tevens betreft het een gecultiveerde tuin bij de bestaande bebouwing. Het plaatsen van campers heeft dan ook geen invloed op de aanwezige flora en fauna van het Natura 2000-gebied.

Gelders Natuurnetwerk

In het kader van de gebiedsbescherming zijn de mogelijke effecten van de voorgenomen activiteit onderzocht op het Gelders Natuurnetwerk.

Het plangebied ligt niet in- of direct naast het Gelders Natuurnetwerk. De invloedzone van de voorgenomen activiteit is lokaal waardoor er geen negatief effect van de voorgenomen activiteit buiten het plangebied merkbaar is. Het Gelders Natuurnetwerk wordt door de voorgenomen activiteit niet negatief beïnvloed. Er is geen nader onderzoek nodig. In hoofdstuk 2.2. wordt nader ingegaan op de gebiedsbescherming vanuit het provinciaal beleid.

Flora en Fauna

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Sinds april 2002 regelt de Flora-en Faunawet de bescherming van circa 500 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Flora- en Faunawet is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

De ontwikkelingen op het perceel betreffen inpassende wijzigingen en het realiseren van camperplaatsen met een ondergeschikte minicamping. De locatie van de camperplaatsen betreft het reeds verhardde parkeerterrein en een reeds gecultiveerde tuin bij de bestaande bebouwing. Het plaatsen van campers heeft dan ook geen invloed op de aanwezige flora en fauna.

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Archeologie

Bij de ontwikkeling van functies dient conform de landelijke wet- en regelgeving rekening gehouden te worden met (mogelijk aanwezige) archeologische en cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Voor het plaatsen van de campers, het tuinhuis, het chalet en de in pandige werkzaamheden hoeft de bodem niet geroerd te worden. De eventuele archeologische waarden van de grond worden derhalve niet aangetast.

Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen binnen de zogenaamde Romeinse Limes. De werkzaamheden en toevoegingen van de functies hebben geen invloed op de aanwezige waarden van deze Limes.

Ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.6 Hinder bedrijvigheid

Om te komen tot een ruimtelijke relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven, anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de door de VNG opgestelde Lijst van bedrijfsactiviteiten. Door het aanbrengen van een zonering ofwel een verantwoorde afstand tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies, wordt hinder en gevaar voorkomen.

In de nabije omgeving zijn geen gevoelige functies aanwezig die mogelijk belemmeringen geven aan onderhavige ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

De toetsing ten behoeve van de externe veiligheid betreft het risico veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en per buisleiding en het risico veroorzaakt door risicovolle inrichtingen die onder het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) en de overige objecten die een externe veiligheidsrisico kennen vallen.

Een overzicht van de risicovolle activiteiten in de nabijheid van het plangebied is afgeleid uit de risicokaart Gelderland. Er zijn geen risico-objecten waarvan het zogenaamde plaatsgebonden risico het plangebied overlapt of waarvan het groepsrisico relevant is voor het plangebied.

Er liggen geen spoorwegen, buisleidingen en rijks- of provinciale wegen op een afstand van minder dan 200 meter van het plangebied. Evenmin is er sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Het plan voldoet derhalve aan de vigerende normstelling externe veiligheid.



Figuur 9 Uitsnede risicokaart Gelderland

5.8 Kabels en leidingen

Op of in de nabijheid van de planlocatie zijn geen kabels en/of leidingen aanwezig. Het aspect kabels en leidingen vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

Ten aanzien van de nieuwe functies wordt extra verkeer gegenereerd. De inplandige wijzigingen waarbij hotelkamers en/of verhuurappartementen worden toegevoegd zullen niet tot nauwelijks leiden tot meer verkeersbewegingen ten opzichte van het reeds toegestane en aanwezige restaurant.

Voor de 20 camperplaatsen kan worden uitgegaan van 30 extra verkeersbewegingen per dag in het hoogseizoen. De Bijland is een ontsluitingsweg voor het recreatiegebied ten noorden van de planlocatie en de steenfabriek net ten westen van de planlocatie. De weg kan geschikt worden geacht voor de minieme toename van verkeersbewegingen.

Parkeren

Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de normen uit het CROW. Uitgegaan wordt van niet stedelijk gebied met de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'.

Voor een restaurant zijn minimaal 14 en maximaal 16 parkeerplaatsen per 100m² bvo benodigd.

In de huidige situatie is volgens het vigerende bestemmingsplan een restaurant toegestaan van 159m². Hiervoor zijn minimaal 22 parkeerplaatsen en maximaal 26 parkeerplaatsen benodigd.

Maximaal worden hier 8 hotelkamers/appartementen aan toegevoegd op de verdieping van het pand. Hiervoor zijn minimaal 4 parkeerplaatsen en maximaal 6 extra parkeerplaatsen benodigd. Voor de campers en de daarbij behorende minicamping zijn geen parkeerplaatsen benodigd.

Op het eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor de realisatie van 32 parkeerplaatsen.

6. FINANCIËLE HAALBAARHEID

De realisering van de plandoelstellingen is geheel particulier initiatief. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Rijnwaarden zal een anterieure overeenkomst gesloten worden. Met het sluiten van deze overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd.

7. DE BESTEMMINGEN

Het bestemmingsplan 'De Swaenebloem, Bijland 3 te Tolkamer' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemmingen 'Horeca', 'Recreatie' en 'Waterstaat' zijn aangegeven, evenals de aanduidingen 'plangrens' en 'bouwvlak'.

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk wordt de op de verbeelding opgenomen bestemming geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemmingen en de aanduidingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

Horeca

De gronden met de bestemming 'Horeca' zijn bestemd voor horeca in de categorieën I en II van de Staat van inrichtingen (horeca), maximaal één bedrijfswoning en detailhandel in eigen vervaardigde en/of voortgebrachte producten tot maximaal 40 m² van de bestaande bedrijfsgebouwen met de daarbij behorende voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn regels opgenomen voor wat betreft de toegestane hoogtes en oppervlaktes.

Natuur

De begroeiing aan de oostzijde van het plangebied is bestemd als Natuur. De inrichting en beheer van deze strook is vastgelegd als een voorwaardelijke verplichting in de overige regels van het bestemmingsplan. Het tuinhuisje met toilet en douche ten behoeve van de minicamping heeft een aparte aanduiding binnen deze bestemming gekregen.

Recreatie

De camperplaatsen met minicamping zijn bestemd als 'Recreatie'. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen. Ook zijn regels gegeven voor het plaatsen van bouwwerken geen gebouwen zijnde en bijgebouwen.

Waterstaat

Naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) zijn de gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat' bestemd voor de bescherming en het behoud van het stroomvoerend vermogen van het rivierbed, waaronder het waarborgen van een veilige afvoer van en berging van rivierwater onder normale en maatgevende hoogwaterstanden, van sediment en van ijs en het vergroten van de afvoercapaciteit van de rivier en de waterhuishouding. Gebouwd mag slechts worden indien eerst schriftelijk toestemming is verkregen van Rijkswaterstaat.

8. PROCEDURES

8.1 Vooroverleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hoofdstuk 3 "Bestemmingsplannen", zijn in artikel 3.1.1 regels opgenomen met betrekking tot het voeren van overleg bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders zijn gehouden, daar waar nodig, overleg te plegen met de diensten van het Rijk, de provincie Gelderland en Rijkswaterstaat danwel met instanties die belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het onderhavige bestemmingsplan in het geding zijn.

Rijkswaterstaat

Eind 2015 en begin 2016 heeft informeel overleg plaatsgevonden met Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de huidige voorgestane inrichting van het terrein zoals beschreven in deze plantoelichting, specifiek opgenomen in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

In de officiële inspraakreactie heeft Rijkswaterstaat Oost-Nederland aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

Provincie Gelderland

De provincie Gelderland heeft een aantal opmerkingen gemaakt op het voorontwerpbestemmingsplan. In de in de bijlage opgenomen inspraaknota zijn de opmerkingen opgenomen en is weergegeven hoe deze opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Hierbij dient te worden opgemerkt dat een deel van de ingetekende begroeiing buiten het perceel van de aanvrager gelegen is. Deze begroeiing is in het vigerende bestemmingsplan reeds bestemd met een bos en natuur bestemming.

8.2 Verdere procedure

Het ontwerpbestemmingsplan zal 6 weken ter inzage gelegd worden zodat een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen.