

Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen “BP Buitengebied herziening 2020, Resort aan de Maas” (BP1202) d.d. 8 september 2020

Het BP heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 28 mei tot en met 8 juli 2020. Binnen deze periode zijn er drie zienswijzen ontvangen. Deze zijn samengevat en van een reactie voorzien. In deze nota zijn ook de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

Samenvatting van de ingediende zienswijze	Reactie van de gemeente
1. Indiener 1. Plan W namens VDDH Vastgoed B.V. gevestigd aan de Maasbandijk 1a te Kerkdriel, ingediend op 8 juli 2020	Zienswijze is tijdig ingediend
a. Verzoek om het tankplateau met pompinstallatie ten behoeve van boten op het water en de twee pompen op de wal ten behoeve van het bijtanken van boten en waterscooters op trailers positief te bestemmen. De brandstof afleverinstallatie vormt onderdeel van de Wet milieubeheervergunning (1996) waarvan de tekening behorende bij de aanvraag is bijgevoegd.	In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is de brandstofvoorziening opgenomen in de doeleindenomschrijving. Op de verbeelding zijn de pompinstallatie en de twee pompen op de wal echter niet specifiek aangeduid. Omdat het hier om een aanwezige en vergunde installatie handelt in het kader van de Wet milieubeheer worden het tankplateau met de pompinstallatie en de twee pompen op de wal specifiek aangeduid op de verbeelding. Op deze wijze wordt ook de specifieke ligging en het bijbehorende ruimtebeslag nader vastgelegd. De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan
2. Indiener 2. Plan W namens Van der Zande Beheer B.V. gevestigd aan de Maasbandijk 1a, ingediend op 8 juli 2020	Zienswijze is tijdig ingediend
a. Verzoek om het gedeelte van de bestaande, en als zodanig in het vigerende bestemmingsplan bestemde, jachthaven dat ligt binnen het exploitatiegebied van Van der Zande Beheer te voorzien van een passende bestemming.	In het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied herziening 2016’ heeft deze strook de nadere functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie-jachthaven 2’. Om de bestaande rechten op deze strook op een goede wijze in het plan vast te leggen wordt voor deze strook de nadere aanduiding ‘jachthaven’ opgenomen in de verbeelding. De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan

<p>3. Indiener 3.</p>	<p>Zienschijze is tjdig ingediend. Indiener is inmiddels verhuisd en het chalet is gesloopt.</p>
<p>a. Indiener geeft aan dat hij nog een beroepsprocedure heeft lopen tegen het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016' waarin de bestemming voor de gronden op punten is gewijzigd.</p> <p>Indiener, die al meer dan 20 jaar een stacaravan heeft op de voormalige camping, geeft aan zich niet te kunnen vinden in de nadere specificering van de bestemming in het voorliggende plan.</p>	<p>Gemeente is op de hoogte van deze lopende beroepsprocedure</p>
<p>b. Indiener wordt plotsklaps geconfronteerd met het feit dat stacaravans niet meer op de camping mogen staan.</p>	<p>Door de herziening van het bestemmingsplan zijn de bestaande stacaravans niet 'plotsklaps' illegaal geworden. De onderliggende bestemming "Recreatie" met de nadere aanduiding "verblijfsrecreatie-1" is gehandhaafd. De bestaande stacaravans vallen daarmee onder het overgangsrecht zowel met betrekking tot het gebruik als recreatie-object als met betrekking tot het aspect bouwen. De belangen van appellanten worden in die zin niet door de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan geschaad.</p> <p>De beëindiging van de mogelijkheid van appellanten om ter plekke een stacaravan te mogen hebben en gebruiken vloeit voort uit de overeenkomsten die daarover met de eigenaar/exploitant van het terrein gesloten worden. Deze zijn per seizoen opzegbaar en dat is een omstandigheid waarmee appellanten altijd al rekening mee hadden moeten houden. Gezien de vergoederde plannen van de nieuwe eigenaar om in de huidige planperiode zomerhuisjes op het terrein te realiseren in plaats van stacaravans, heeft de raad in redelijkheid kunnen besluiten de stacaravans onder het overgangsrecht te brengen.</p> <p>De zienschijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>c. Permanente bewoning is niet in alle gevallen illegaal. Raad had hierover geïnformeerd dienen te worden.</p>	<p>Indiener stelt dat zijn permanente bewoning door tussenkomst van de gemeente tot stand is gekomen en dat er in die zin toestemming is verleend voor permanente bewoning.</p>

	<p>Uit de bijgevoegde stukken is niet op te maken dat de gemeente toestemming of vergunning heeft verleend voor permanente bewoning. Ook in de archieven van de gemeente is geen vergunning of formeel besluit aangetroffen waaruit blijkt dat toestemming is verleend voor permanente bewoning.</p> <p>Zelfs als door tussenkomst van het toenmalige gemeentebestuur in woonruimte is voorzien ten behoeve van appelland betekent dit nog niet dat deze situatie tot in lengte van jaren zou moeten voortduren of dat het gemeentebestuur zijn beleid op dit punt niet zou mogen wijzigen. Ter plaatse gold op grond van het voorheen geldende Bestemmingsplan 'Buitengebied buitendijks deel uit 2006 de bestemming <i>Recreatie: Verblijfsrecreatie -1</i>.</p> <p>Binnen deze bestemming is verblijfsrecreatie toegestaan. Permanente bewoning liet het bestemmingsplan niet toe. Een inschrijving of het toekennen van een adres is niet meer dan het vastleggen van de feitelijke situatie en betekent niet dat permanente bewoning van een recreatieobject wordt toegestaan. Ook het plan uit 1993 voorzag alleen in de mogelijkheid tot het bieden van verblijfsrecreatie.</p> <p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>d. Het besluit is onzorgvuldig tot stand gekomen, doordat niet alle relevante informatie is meegewogen.</p>	<p>De grond richt zich in het verlengde van grond b op het gegeven dat de raad ten tijd van het vaststellen van het bestreden besluit niet op de hoogte was van het feit dat er sprake was van 'legale' permanente bewoning. Door dit gegeven niet mee te wegen is het plan in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel vastgesteld.</p> <p>Zoals hierboven onder punt c al is aangegeven is er geen sprake van legale/gedoogde permante bewoning. Ook al zou daarvan sprake zijn dan nog had dat niet tot een ander besluit van de raad geleid omdat de regels en het beleid er al een groot aantal jaren op zijn gericht om aan permanente bewoning op campings en in recreatieverblijven niet toe te staan.</p> <p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan</p>

<p>e. Het besluit is onvoldoende gemotiveerd.</p>	<p>Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is gelet op de bijbehorende toelichting en alle onderzoeksrapporten voldoende zorgvuldig tot stand gekomen en voldoende gemotiveerd.</p> <p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>f. Er is sprake van misbruik van bevoegdheid omdat niet een ruimtelijke afweging ten grondslag ligt aan het besluit maar de wens tot verkoop over te kunnen gaan.</p>	<p>De wens en de noodzaak tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het realiseren van de recreatieve bestemming liggen aan de planvorming / het bestemmingsplan ten grondslag. De verkoop van de gronden is daar een afgeleide van en niet andersom.</p> <p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>g. Voornoemde argumenten zijn reeds in beroep aan het onderliggende plan tegengeworpen. Nu echter het onderhavige ontwerpbestemmingsplan voortborduurde op de in het onderliggende plan tot stand gebrachte wijziging, zijn de argumenten ook in deze procedure van belang.</p>	<p>Deze argumenten zullen worden meegenomen.</p> <p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>h. Ten aanzien van de wijziging van stacaravans in zomerhuisjes heeft geen belangenafweging plaatsgevonden. Het enige argument dat in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt genoemd is de verkoop van de camping aan een externe partij, en zelfs van die externe partij worden niet de belangen in kaart gebracht. Cliënt stelt dan ook dat het plan in strijd met artikel 3:4 Awb tot stand is gekomen.</p>	<p>Voor zover er sprake is van permanente bewoning hebben het college en de raad zich goed rekenschap gegeven van de gevolgen voor de bewoners. Er is een ruime termijn gegeven voor het vinden van alternatieve woonruimte en voor mensen die niet zelfstandig in staat waren om geschikte woonruimte vinden is een loket ingericht. Bewoners die zich daar hebben gemeld zijn actief aan alternatieve woonruimte geholpen. Het vasthouden aan het ter plaatse blijven wonen was echter geen optie. Het is al jaren beleid en bestuurlijk doel om aan permanente bewoning op het recreatieterrein een einde te maken en het gebied een (ruimtelijke) kwaliteitsimpuls te geven. Het gegeven dat er mogelijk sprake zou zijn van legale bewoning zou dan ook niet tot een ander besluit hebben geleid mede omdat het overgangsrecht appellanten voldoende rechtsbescherming biedt.</p>

	<p>Wat betreft het verlies van seizoenplaatsen merkt de raad op dat dit een aangelegenheid is tussen de exploitant en huurders. Dat deze overeenkomsten per jaar opgezegd kunnen worden is een situatie waar de huurders rekening mee hadden te houden.</p> <p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>i. Nergens blijkt uit dat bij de vaststelling rekening is gehouden met het feit dat de camping binnen de beschermingszone van het waterschap ligt.</p>	<p>De normen waarop appelland zich beroept strekken tot de bescherming van doelmatig en veilig waterbeheer. Ze beogen niet de rechtstreekse belangen van appelland te beschermen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van de waterkering. Ook moet voor ingrepen in de beschermingszone een watervergunning worden verkregen van het waterschap. De belangen met betrekking tot de bescherming van de waterkering zijn derhalve voldoende meegenomen.</p> <p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>j. Niet is nagegaan of de bestemming gerealiseerd kan worden in relatie tot artikel 3.2 van de Keur van Waterschap Rivierenland.</p>	<p>Bij de voorbereiding van de plannen is veelvuldig overleg gevoerd met het waterschap. Inmiddels is ook een watervergunning verleend. In deze watervergunning zijn de regels, voorwaarden, rechten en verplichtingen van zowel het waterschap als ook Rijkswaterstaat geborgd.</p> <p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>k. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het rechtszekerheidsbeginsel.</p>	<p>In het voorliggende bestemmingsplan is een gedegen ruimtelijke onderbouwing opgenomen ondersteund door verschillende onderzoeksrapporten. Aangetoond is dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot het rechtszekerheidsbeginsel wordt verwezen naar de overgangsbepalingen in het bestemmingsplan.</p> <p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan</p>

<p>i. Om voornoemde redenen verzoekt cliënt de gemeenteraad om het plan niet vast te stellen, in ieder geval niet voordat de Afdeling bestuursrechtspraak over de omzetting van camping naar vakantiepark in de lopende beroepsprocedure een oordeel heeft gegeven.</p>	<p>Tegen de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan staat beroep open voor directe belanghebbenden. De wet biedt daarbij altijd de mogelijkheid voor het indienen van een verzoek tot een voorlopige voorziening</p> <p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>Ambtshalve wijzigingen</p>	
<p>1. In de regels onder 5.3 lid c 'specifieke gebruiksregels' behorende bij de bestemming 'water' is opgenomen dat er geen tewaterlaatplaatsen voor boten zijn toegestaan. Gelet op de veiligheid van zwemmers en andere recreanten is het raadzaam dit ook voor waterscooters, jetski's en andere snelle vaartuigen te laten gelden.</p>	<p>Artikel 5.3 lid c aan te vullen met waterscooters, jetski's en andere snelle vaartuigen</p>
<p>2. In het beeldkwaliteitsplan wordt een aanvulling gedaan op het materiaalgebruik van woningtype uit categorie D de 'Vision' zodat deze beter aansluit op de kwaliteit van de overige typen.</p>	<p>Deze aanvulling wordt gedaan na een opmerking van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit die het BKP en de situering van de woningtypen verder positief heeft beoordeeld. In bijlage is dit nader uitgewerkt.</p>

Conclusie

1. De zienswijze van indiener 1 over te nemen en het tankplateau met pompinstallatie ten behoeve van boten op het water en de twee pompen op de wal ten behoeve van het bijtanken van boten en waterscooters op trailers positief te bestemmen. In de verbeelding zullen hiervoor twee aanduidingsvlakken worden opgenomen. In de regels wordt toegevoegd dat alleen ter plaatse van die aanduidingen deze voorzieningen zijn toegestaan.
2. De zienswijze van indiener 2 over te nemen en het gedeelte van de jachthaven dat binnen het exploitatiegebied van Van der Zande Beheer valt op de verbeelding aan te duiden als 'jachthaven'. In de regels wordt opgenomen dat er plaatse van de aanduiding 'jachthaven' jachthaven activiteiten zijn toegestaan.
3. De zienswijze van indiener 3 niet over te nemen.
4. De regel onder artikel 5.3 lid c. te wijzigen in: er zijn geen tewaterlaatplaatsen voor boten, *waterscooters, jetski's en andere snelle vaartuigen* toegestaan.
5. Het beeldkwaliteitsplan aan te vullen met een materiaalstaat behorende bij type D 'de Vision'.