

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 september 2020,

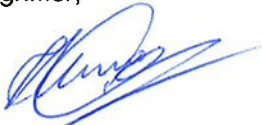
gelet op Wet ruimtelijke ordening,

besluit :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De voorstellen uit de Nota ambtshalve voorgestelde wijzigingen d.d. 8 september 2020 over te nemen.
3. De drie ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
4. Deze zienswijzen gedeeltelijk over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde 'Nota van zienswijzen' d.d. 8 september 2020;
5. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2020. Resort aan de Maas', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1202-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "BGT 2019-12-06", gewijzigd vast te stellen;
6. Het beeldkwaliteitsplan 'Resort aan de Maas' d.d. 25 juni 2020 gewijzigd vast te stellen als herziening van de Welstandsnota.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 8 oktober 2020

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,



mw. H.P. van Ommeren

de voorzitter



H. van Kooten

Gemeenteraad

8 oktober 2020

Kerkdriel, 15 september 2020

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2020, Resort aan de Maas" (BP1202)

Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De voorstellen uit de 'Nota ambtshalve voorgestelde wijzigingen' d.d. 8 september 2020 over te nemen;
3. De drie ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
4. Deze zienswijzen gedeeltelijk over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde 'Nota van zienswijzen' d.d. 8 september 2020;
5. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2020. Resort aan de Maas', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1202-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "BGT 2019-12-06", gewijzigd¹ vast te stellen;
6. Het beeldkwaliteitsplan 'Resort aan de Maas' d.d. 25 juni 2020 gewijzigd vast te stellen als herziening van de Welstandsnota.

Inleiding

Vanwege de onwenselijke ruimtelijke en sociale situatie op Camping Maaszicht is de gemeente samen met Europarcs al geruime tijd bezig met een herontwikkeling van dit gebied. Doel is om de illegale bewoning en activiteiten ter plaatse te beëindigen, de stacaravans te verwijderen, recreatiewoningen te bouwen en het gebied een kwaliteitsimpuls te geven.

Voorafgaand aan de verkoop van de gronden aan Europarcs, eind juni 2019, heeft de gemeenteraad ingestemd met het voorstel om in de algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied ter plaatse 175 vakantiehuisjes toe te staan. Door voortschrijdend inzicht zitten er echter nog een aantal onvolkomenheden in het bestemmingsplan die een verdere uitvoering van de plannen belemmeren.

Samen met de initiatiefnemer is gekozen om ten behoeve van de uitvoering een bestemmingsplan op te stellen voor dit gebied. Redenen om te kiezen voor een partiële herziening zijn:

1. Tegen het bestemmingsplan Buitengebied zijn met betrekking tot dit onderdeel een aantal beroepschriften ingediend die een nadere motivering van de plannen noodzakelijk maakt;
2. Het biedt de gemeente en de initiatiefnemer de mogelijkheid om afspraken die in de verkoopovereenkomst zijn opgenomen uit te werken en vast te leggen in een bestemmingsplan;

¹ Een overzicht van alle wijzigingen is opgenomen in de conclusie van de Nota van zienswijzen behorende bij dit besluit.

3. Het biedt beide partijen de mogelijkheid om ook andere zaken op te nemen in het bestemmingsplan die de kwaliteit van het gebied ten goede komen.

In het bestemmingsplan worden ook de naastgelegen gronden van VDDH en Van der Zande Beheer B.V. meegenomen. Dit is noodzakelijk omdat deze gronden binnen dezelfde aanduiding "verblijfsrecreatie-1" zijn gelegen. Indien deze buiten de herziening blijven, zou op grond van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016' het recht op 175 recreatiewoningen van toepassing blijven op de gronden van VDDH en Van der Zande Beheer. Ook hebben deze partijen in een beroepschrift aangegeven dat hun rechten onvoldoende terugkomen in het bestemmingsplan Buitengebied. In het voorliggende plan worden de bestaande en vergunde functies en bebouwing bij VDDH (jachthaven en Watersportcentrum Den Bol) en Van der Zande Beheer B.V. (8 chalets en horecagelegenheid) als zodanig bestemd.

Overwegingen/context

Het voorliggende bestemmingsplan is een uitwerking van het eerder genomen raadsbesluit om 175 recreatiewoningen toe te staan en moet een planologisch/juridisch kader bieden voor de herontwikkeling van de voormalige camping. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de volgende zaken opgenomen:

- Nadere motivering van de voorgestelde ingreep;
- Deelonderzoeken die aantonen dat het plan ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
- Een beeldkwaliteitsplan dat de kwaliteit van het gebied (huisjes en buitenruimte) moet waarborgen;
- Regels die aangeven wat er gebouwd en aangelegd mag worden en waarvoor de gronden gebruikt mogen worden;
- Een meldingsnotitie MER die aantoont dat alle onderdelen zijn onderzocht en aangeeft dat nader onderzoek in de vorm van een plan MER niet nodig is.

Vorbereiding planvorming

Het ontwerpbestemmingsplan met het daarbij horende beeldkwaliteitsplan is op 28 mei 2020 ter inzage gelegd. In de periode dat het plan ter inzage lag, zijn er 3 zienswijzen ingekomen. De eerste twee zienswijzen zijn afkomstig van VDDH en Van der Zande Beheer en hebben alleen betrekking op een correctie van de bestemming die op hun percelen zijn gelegd. De derde zienswijze is afkomstig van een (voormalig) bewoner van een chalet die zich verzet tegen de plannen van Europarcs. Deze indiener heeft inmiddels het plangebied verlaten.

In bijgevoegde nota van zienswijzennotitie zijn de zienswijzen samengevat en is een voorstel gedaan voor de beantwoording van de zienswijzen. Voor nadere informatie hierover verwijzen wij u naar de zienswijzennotitie. Tevens zijn de complete zienswijzen bij de stukken gevoegd.

De beantwoording van de zienswijzen leidt tot een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan. Daarnaast is er nog een enkele ambtshalve aanpassingen die in het plan verwerkt wordt. Een overzicht hiervan vindt u in de conclusie van de zienswijzennotitie.

Kernvraag

Wilt u het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vaststellen?

Beoogd effect

De herontwikkeling van dit gebied naar een vakantiepark met 175 recreatiewoningen mogelijk maken.

Argumenten

1.1 Er is een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten.

Artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor bepaalde ruimtelijke initiatieven die in een bestemmingsplan planologisch vastgelegd worden. Artikel 6.12 lid 2 bepaalt echter dat dit niet hoeft als:

- a. het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is.
- b. fasering niet noodzakelijk is en
- c. het stellen van eisen of regels niet nodig is.

Voor dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Dat betekent dat de kosten anderszins verzekerd zijn en er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Daarnaast is er een planschadeovereenkomst gesloten, zodat planschade bij initiatiefnemer verhaald wordt.

2.1 Het plan bevat nog enkele omissies.

In het ontwerpplan zijn een aantal omissies geconstateerd:

1. In artikel 5.3 'specifieke gebruiksregels' onder lid c ook vaartuigen (zoals waterscooters en jetski's) opnemen

In de "Nota ambtshalve wijzigingen" is hier op ingegaan en worden voorstellen gedaan voor verbetering.

3.1/4.1 De zienswijzenprocedure is doorlopen en er zijn drie zienswijzen ingekomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn binnen de termijn 3 zienswijzen ingekomen.

4.1 De zienswijzen zijn inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van Maasdriel

De zienswijzen zijn in de nota van zienswijzen samengevat weergegeven en van een standpunt voorzien. De zienswijzen zijn inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van de gemeente Maasdriel.

4.2 De zienswijzen worden gedeeltelijk overgenomen.

In de nota van zienswijzen is per onderdeel aangegeven wat wel en wat niet wordt overgenomen in het bestemmingsplan. De beantwoording van de zienswijzen leidt tot twee wijzigingen in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan, te weten:

1. Het opnemen van een specifieke aanduiding in de verbeelding voor het bestaande en vergunde tankplateau met de pompinstallatie en de twee pompen op de wal;
2. Het deel van de jachthaven dat binnen het exploitatiegebied van Van der Zande Beheer ligt ook met de aanduiding 'jachthaven' te bestemmen.

Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

5.1 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht

Van donderdag 28 mei tot en met woensdag 8 juli 2020 heeft het bestemmingsplan als ontwerp ter visie gelegen. Het is nodig het (digitale) bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen om het ook rechtskracht te geven.

5.2 Het bestemmingsplan biedt een juridisch kader voor de realisatie van de recreatiewoningen, de buitenruimte en de bestaande functies bij VDDH en van der Zande Beheer.

In het bestemmingsplan wordt de realisatie van de 175 recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Voor de woningen is een differentiatie opgenomen naar type en grootte en wordt voor de kwaliteit verwezen naar het beeldkwaliteitsplan. Ook is de situering van elk type woning vastgelegd op de kaart behorende bij de regels. In de regels zijn wel afwijkingmogelijkheden opgenomen na instemming

college om - onder de voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit niet wordt aangetast - af te wijken van de volgende aspecten:

- Verschuiving van type woningen;
- Maximaal oppervlak per type;
- Andere situering van het type dat op de kaart is aangegeven.

Ook is in het bestemmingsplan de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat binnen 1 jaar na vaststelling van het BP een goede landschappelijke inpassing zoals aangegeven in het landschapsplan moet zijn aangelegd en vervolgens moet worden in standgehouden.

Voor de gronden van VDDH en Van der Zande Beheer worden de bestaande en vergunde functies vastgelegd in de regels en de verbeelding. Het gaat bij VDDH om een watersportcentrum voor de stalling en verkoop van boten en aanverwante artikelen inclusief de verkoop van brandstof met jachthaven en bedrijfswoning.

Ter plaatse van Van der Zande Beheer worden de 8 chalets, een horecagelegenheid, een bedrijfswoning en een kampeerplek met maximaal 3 standplaatsen vastgelegd.

5.3 Uit de onderzoeken volgt dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is

Het recreatiepark wordt geen solitair afgesloten gebied, maar blijft via een langzaam verkeerroute langs het water toegankelijk voor inwoners en personen van buiten. De ontsluiting voor autoverkeer zal plaatsvinden via de Piekenwaardweg. Via een langzaam verkeerroute (pad) wordt aan de andere zijde van het park aangesloten op de Pietersdijk richting het centrum. De woningen worden georiënteerd op de Maasarm. Vanuit het water komt dit het beeld ten goede. Tussen de voorste woningen en het water wordt een strand aangelegd met een bijbehorende boulevard.

Ten behoeve van de ruimtelijke aanvaardbaarheid zijn verder onderzoeken uitgevoerd naar de gevolgen voor het verkeer, flora en fauna, archeologie en landschap. Uit deze onderzoeken blijkt dat de realisatie van de 175 recreatiewoningen met bijbehorende voorzieningen en ingrepen ruimtelijk aanvaardbaar is.

5.4 Uit de onderzoeken volgt dat er geen milieuplanologische belemmeringen zijn tegen de voorgestelde ontwikkeling

Door de initiatiefnemer zijn onderzoeken uitgevoerd naar de milieuzonering, bodem, externe veiligheid, geluid, geur en luchtkwaliteit. Met betrekking tot het aspect bodem was bekend dat een deel van het plangebied is verontreinigd. Door het aanbrengen van een worteldoek en een leeflaag van een halve meter grond worden de humane- en ecologische risico's weggenomen. De voorgestelde maatregelen zijn positief beoordeeld door zowel de Omgevingsdienst als Rijkswaterstaat.

De overige milieuplanologische aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering. Ook deze zijn door de omgevingsdienst beoordeeld.

5.5 Aangetoond is dat de belangen van de omgeving niet onevenredig worden aangetast;

De realisatie van een vakantiepark met 175 recreatiewoningen zal de belangen van eigenaren, gebruikers en omwonenden in de omgeving niet of nauwelijks aantasten. Hierbij is gekeken naar de rechten die er in het bestemmingsplan Buitengebied 'buitendijks deel' en het BP 'Buitengebied herziening 2016' lagen, de mogelijkheden die dit plan biedt en de feitelijke situatie die ter plaatse aanwezig was.

Binnen het gebied van Europarcs zijn nog wel een aantal oude chalets / stacaravans aanwezig waarin momenteel nog wordt verbleven. Na het opzeggen van de huur van de grond door Europarcs hebben de eigenaren of bewoners een bepaalde termijn gekregen om te vertrekken. Op 31 december 2020 moeten de laatste personen zijn betrokken. Europarcs probeert met deze mensen tot een oplossing te komen. De rechten van de gebruikers van de stacaravans worden hierbij gerespecteerd. Van de 350 chalets en stacaravans die er begin 2019 stonden, zijn er nog slechts een paar aanwezig en in gebruik.

5.6 De realisatie van een luxe vakantiepark past binnen de visie voor het gebied van de Maas

Voor het buitendijkse gebied van de Maas (tussen Heerewaarden en de A2) is een visie in ontwikkeling die dit gebied een kwaliteitsimpuls moet geven. Belangrijk speerpunt is het ontwikkelen van de rivierfronten bij Kerkdriel en Alem voor Recreatie & toerisme, natuur, woningbouw en water. Het gebied van de Bol langs de oude Maasarm is een zeer geschikte locatie voor deze kwaliteitsimpuls. Ook de ligging van de golfbaan, de jachthaven en De Kreek zijn belangrijke pijlers voor een luxe vakantiepark.

5.7 Het waterschap, Rijkswaterstaat en de provincie hebben een positieve grondhouding

Met het waterschap en Rijkswaterstaat lopen al langere tijd gesprekken over de inrichting van het gebied. Voor de aanlegfase (bouwrijpmaken) zijn de vergunningen al verleend. Beide partijen hebben een positieve grondhouding met betrekking tot de herontwikkeling van het gebied. Inmiddels is door de partijen een gezamenlijke Waterwetvergunning verleend die de realisatie van het park mogelijk maakt.

De provincie heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016' al ingestemd met de realisatie van de 175 recreatiewoningen. In voorliggend bestemmingsplan worden de verschillende onderdelen alleen verder uitgewerkt en op een goede wijze vastgelegd. Vanuit de provincie zijn geen reacties of zienswijzen ingekomen.

6.1 Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader bij het verlenen van omgevingsvergunning voor de te realiseren recreatiewoningen in het plangebied.

In het beeldkwaliteitsplan (BKP) zijn toetsingskaders opgenomen voor de inrichting van het gebied van Europarcs. Met betrekking tot de recreatiewoningen zijn er 4 klassen te onderscheiden met daarbinnen nog verschillende typen. In het BKP zijn deze met referentiebeelden en architectuureisen uitgewerkt.

De klassen A en B komen uit het luxere segment en zijn ook groter van oppervlak en massa. Klasse C vormt het middensegment maar biedt zeker voldoende ruimtelijke kwaliteit. Type D is de goedkopere woning zodat ook mensen met een kleiner budget de mogelijkheid hebben een recreatiewoning te kopen of te huren. Ook met betrekking tot de buitenruimte (wegen en groen) zijn kwaliteitseisen gesteld. Het BKP is beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Binnen klasse D zijn er twee typen te onderscheiden, te weten de Vision en de Concept. Met betrekking tot type Vision heeft de CRK beoordeeld dat een opwaardering noodzakelijk is om het gebied voldoende kwaliteit te geven. De initiatiefnemer heeft hiertoe een aanvulling/ wijziging gedaan in het BKP.

Kanttelingen/risico's

A. Algemeen

Gezien het feit dat er zienswijzen zijn ingediend tegen het bestemmingsplan is er een kans dat er ook beroep zal worden ingesteld. Dit zal worden behandeld door de Raad van State. Als er beroep wordt ingesteld duurt het langer voor het plan onherroepelijk wordt.

Wij wijzen u erop dat uit de nader overlegde stukken, onderzoeken en adviezen voldoende is gebleken dat het initiatief niet in strijd is met het ruimtelijke beleid. Indien u de aanvraag toch wilt afwijzen dan dient de afwijzing onderbouwd te worden met ruimtelijke argumenten.

Bedrijfsvoering

Financieel

Er is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal, de planschade en de apparaatskosten. De initiatiefnemer stelt de plannen op. Voor de kosten van de ambtelijke inzet en voor het begeleiden van de procedures is een bijdrage beschikbaar uit de anterieure overeenkomst. De verwachting is dat dit bedrag toereikend is.

Personeel en organisatie

Er is een projectteam opgesteld voor de integrale aanpak, planvorming en procedures. Hierin zitten medewerkers uit de vakgebieden ruimtelijke ontwikkeling, recreatie & toerisme, openbare ruimte, vastgoed en zorg.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen (Carillon, gemeentelijke website en www.officielebekendmakingen.nl). De indieners van een zienswijze worden daarnaast schriftelijk geïnformeerd over uw besluit.

Juridische zaken

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt in het kader van de beroepsprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld tegen het plan bij de Raad van State.

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt (tenzij binnen die termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend en wordt toegewezen).

Evaluatie/controle

Na realisatie van het recreatiepark zal er een evaluatie plaatsvinden.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,



G.T. Wildeman

de burgemeester,



H. van Kooten

Team : Ruimtelijke Ontwikkeling
Steller : S. Bosch
Portefeuillehouder : burgemeester H. van Kooten

Bijlage(n) :

1. Raadsbesluit,
2. Nota van zienswijzen d.d. 8 september 2020
3. ingediende zienswijzen
3. Ontwerpbestemmingsplan, toelichting, regels en verbeelding
4. beeldkwaliteitsplan met wijziging
5. overige bijlagen

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende bijlagen is te vinden op:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0263.BP1202-ON01>