

Raadsbesluit



Gemeente
West
Maas en
Waal

Onderwerp: Bestemmingsplan Gouden Ham/De Schans, correctie 2015

Nr. 2015/09-11
15int515

De Raad van de gemeente West Maas en Waal,

Gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders, d.d. 28 juli 2015, nr. 2.3.3

Overweging:

dat, het ontwerpbestemmingsplan Gouden Ham/De Schans, correctie 2015 vanaf 30 april 2015 in het kader van de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn drie zienswijzen zijn ingediend;

dat indieners in de gelegenheid zijn gesteld om hun zienswijze mondeling toe te lichten bij de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota behandeling zienswijzen bestemmingsplan Gouden Ham/De Schans, correctie 2015;
2. Het bestemmingsplan Gouden Ham/De Schans op basis van het genoemde onder 1 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegen hebbende ontwerpbestemmingsplan en hieraan planidentificatienummer NL.IMRO.0668.GHScorrectie2015-BVA1 toe te kennen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering op 24 september 2015

DE RAAD VAN DE GEMEENTE WEST MAAS EN WAAL,
De griffier,

mr. G.E.M. (Gabriëlle) Gieling

De voorzitter,

Th.A.M. (Thomas) Steenkamp



Behoort bij raadsbesluit d.d. 24 september 2015 nr.

***Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan
Gouden Ham/De Schans, correctie 2015***

Schriftelijk en mondelinge zienswijzen

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 30 april 2015 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Daarvan is mededeling gedaan in de Waalkanter en de Staatscourant van woensdag 29 april 2015. Binnen deze termijn heeft eenieder zijn/haar zienswijze daarover kenbaar kunnen maken. Tijdens de ter inzage termijn zijn er drie zienswijzen binnengekomen.

De zienswijzen

Naam	Betreft	Correspondentie adres	Gedateerd	Ingekomen d.d.
Indiener 1	het watersportgebouw	Bovendijk 7 6627 AA Maasbommel	8 juni 2015	9 juni 2015
Indiener 2	dubbelbestemming in relatie tot het watersportgebouw	Kasteelstraat 2 6629 AC Appeltern	10 juni 2015	10 juni 2015
Indiener 3	het watersportgebouw	Raadhuisdijk 36a 6627 AD Maasbommel	9 juni 2015	9 juni 2015

Samenvatting en beoordeling zienswijzen:

Algemene reactie zienswijzen

Dijkverbeteringsplan

Het Watersportgebouw is als project in 1999 ingediend als onderdeel van de compensatie voor de dijkverbetering. Ten behoeve van de dijkversterking van de Maasdijken heeft het polderdistrict Groot Maas en Waal bij besluit van 15 juni 1998 het Dijkverbeteringsplan Maasbandijken, Traject Maas en Waal-oost vastgesteld (hierna: het Dijkverbeteringsplan). Het Dijkverbeteringsplan is bij besluit van 18 augustus 1998 goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten van Gelderland. In het kader van het Dijkverbeteringsplan is door Groene Eiland B.V. en anderen overleg gevoerd en zijn afspraken gemaakt met onder meer de raad, het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland, polderdistrict Groot Maas en Waal, Waterschap Rivierenland en Rijkswaterstaat over een aanvaardbare compensatie. De uitgangspunten van de herinrichting van het jachthaven-terrein zijn neergelegd in het zogenoemde plan Boiten, dat is opgenomen in het Dijkverbeteringsplan. In het Dijkverbeteringsplan is een zone opgenomen ten behoeve van compenserende bebouwing voor watersportcentrum Maasbommel. Op grond van het Dijkverbeteringsplan en het hierbij behorende plan Boiten, heeft de gemeenteraad in 2005 voor watersportcentrum Maasbommel middels een wijzigingsbevoegdheid voorzien in de planologische mogelijkheid om een watersportverzamelgebouw op te richten. Een bestemmingsplan moet 10-jaarlijks worden herzien; hier is aan voldaan door het bestemmingsplan Gouden Ham/De Schans 2013 in procedure te nemen. In dit bestemmingsplan is geen bouwvlak opgenomen voor de realisatie van het watersportgebouw omdat de uitvoering daarvan niet gerealiseerd kon worden in verband met de geweigerde Watervergunning voor het gebouw. De Raad van State heeft op 25 juni 2014 beslist dat ter plaatse van de bestemming 'Recreatie-Jachthaven' moet worden voorzien in een bouwvlak voor het watersportverzamelgebouw. Onderhavig

bestemmingsplan Gouden Ham/De Schans, correctie 2015, repareert dit en voorziet hierin. De Raad van State heeft in de uitspraak van 25 juni 2014 tevens uitgesproken dat de omstandigheid dat het project is aangemerkt als zogenoemd EMAB-project, in welk een aparte projectprocedure zal worden doorlopen, het besluit van de Raad van State niet anders maakt.

Visie en toetsingskader Gouden Ham/De Schans

In de visie en toetsingskader Gouden Ham/De Schans, vastgesteld door de raad op 27 januari 2005, wordt de voorgestane recreatieve ontwikkeling van de binnen- en buitendijkse gebieden van de Gouden Ham en De Schans uitgewerkt. De visie is opgesteld om als toetsingskader te dienen bij de afweging over het al dan niet verlenen van medewerking aan een recreatieve ontwikkeling/project. Om de reeds bestaande variatie aan recreatiemogelijkheden nog verder uit te bouwen en de aanwezige scheiding tussen doelgroepen en aanwezige specifieke gebiedskwaliteiten te behouden, is een ruimtelijke zonering noodzakelijk. Ten behoeve van deze zonering zijn in de visie vijf deelgebieden onderscheiden. Dit zijn Maasbommel en omgeving, Blauwe Sluis en omgeving, Entreegebied, Maaslanden en Langeland en het Natuurgebied.

De locatie van het te realiseren watersportgebouw is gelegen binnen deelgebied Maasbommel en omgeving. Binnen dit deelgebied is ook een driedeling gemaakt. Er is een gebied dat is aangeduid als Maasbommel, een gebied ten noorden van Maasbommel en het gebied Hanzeland. De locatie van het watersportgebouw valt binnen het gebied Hanzeland.

Het watersportgebouw moet derhalve worden getoetst aan de uitgangspunten zoals die voor het betreffende subdeelgebied zijn opgenomen.

Indiener 1:

	<u>Inhoud zienswijze</u>	<u>Beoordeling zienswijze</u>
1.	Het watersportgebouw past in omvang, hoogte en uitstraling niet in het rustige landschapsbeeld van Maasbommel.	Ingevolge de visie en toetsingskader Gouden Ham/De Schans mag bebouwing binnen het subdeelgebied Hanzeland maximaal 15 meter zijn. Het bouwplan zoals nu voorzien heeft een hoogte van 10,7 meter en voldoet daarmee aan genoemde visie. De omvang van het gebouw is gerelateerd aan het aantal m2 dat voor compensatie in aanmerking komt en de functies die daarbinnen worden weggezet. Verder geldt dat de locatie van het watersportgebouw is gelegen aan de Bovendijk en deel uitmaakt van het watersportcentrum Maasbommel als geheel, dat buiten de bebouwde kom van de kern Maasbommel ligt. Het watersportcentrum ligt in en aan de westzijde van het waterrecreatiegebied De Gouden Ham. De Gouden Ham is een watersportrecreatiegebied waar ruimte is voor intensieve (dag)recreatie en die in economisch opzicht van groot belang is. De inpasbaarheid qua bebouwing en uitstraling wordt in het kader van de omgevingsvergunning ter advisering voorgelegd aan het Gelders Genootschap. Onderhavig bestemmingsplan voorziet (enkel) in een bouwvlak voor het te realiseren watersportgebouw. Er worden regels gesteld aan het maximaal aantal m2 en aan de hoogte van het gebouw.
2.	Met een geschatte uiteindelijke hoogte van 10,7 meter wordt het gebouw het hoogste gebouw in de directe omgeving en het gebouw zal een dominante verschijning in het aanzicht zijn.	Ingevolge de visie en toetsingskader Gouden Ham/De Schans mag bebouwing binnen het subdeelgebied Hanzeland maximaal 15 meter zijn. Qua hoogte wijkt het watersportgebouw niet af van reeds bestaande buitendijks gelegen bebouwing. De hoogte van 10,7 meter is zeker niet het hoogst. Het havengebouw heeft (deels)

		een maximale hoogte van 13,75 meter.
3.	Ook het ontwerp van het pand is geenzins in overeenstemming met de directe omgeving, die zich als groen en landelijk kenmerkt.	De inpasbaarheid qua bebouwing en uitstraling van het watersportgebouw in de directe omgeving wordt in het kader van de omgevingsvergunning ter advisering voorgelegd aan het Gelders Genootschap. Onderhavig bestemmingsplan voorziet (enkel) in een bouwvlak voor het te realiseren watersportgebouw. Er worden regels gesteld aan het maximaal aantal m2 en aan de hoogte van het gebouw.
4.	Naast dit alles wordt gevreesd voor een geleidelijke uitbreiding van activiteiten en de daarbij behorende overlast. Dit plangebied ligt in een gebied dat –ook in het ontwerp- getypeerd is als ‘rustig buitengebied’.	Zie onder Algemene reactie zienswijzen onderdeel Visie en toetsingskader Gouden Ham/De Schans In onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van het watersportgebouw planologisch mogelijk gemaakt. Daarbij is de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van het bouwplan van belang en ook als zodanig onderzocht. Mogelijke toekomstige uitbreidingen zijn geen onderdeel van de belangenafweging in het kader van dit bestemmingsplan. Mochten deze toekomstige uitbreidingen zich voordoen dan zullen deze opnieuw getoetst worden aan de visie en toetsingskader Gouden Ham/De Schans. De typering ‘rustig buitengebied’ is een typering die wordt toegepast om de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies te bepalen. Het watersportrecreatiegebied grenst aan een binnendijks gebied dat de typering ‘rustig buitengebied’ behoeft. Hiermee wordt niet het gebied getypeerd waarbinnen het watersportgebouw wordt gerealiseerd (subdeelgebied Hanzeland)
5.	Het watersportgebouw vormt een aanvulling op reeds bestaande horeca gelegenheden. Gegeven het feit dat enkelen van deze in de huidige vorm niet tot nauwelijks worden bezocht, geeft aan dat er niet meer behoefte is aan uitbreiding op deze capaciteit.	Het realiseren van een watersportgebouw moet getoetst worden aan de visie en toetsingskader Gouden Ham/De Schans. Deze visie benoemt een aantal functies die binnen het subdeelgebied Hanzeland gewesnt zijn. Daarbij wordt ook ingezet op een toename van horecavoorzieningen. Dergelijke nieuwe functies worden bij voorkeur gesitueerd in de zone langs de Bovendijk en de Raadhuisdijk. Dit alles om het watersportrecreatiegebied te versterken. Uit het gegeven dat enkele bestaande horecagelegenheden niet tot nauwelijks worden bezocht kan niet worden geconcludeerd dat er geen behoefte is aan uitbreiding van de horeca.
6.	Gevreesd wordt dat er een geleideijke verdere uitbreiding op de vergunningen plaats zal vinden om bezoekers te trekken, met als gevolg veel overlast voor omwonenden.	In onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van het watersportgebouw planologisch mogelijk gemaakt. Daarbij is de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van het bouwplan van belang en ook als zodanig onderzocht. Mogelijke toekomstige uitbreidingen zijn geen onderdeel van de belangenafweging in het kader van dit bestemmingsplan.
7.	Er wordt nadrukkelijk bezwaar gemaakt tegen een gebouw die de sfeer en de leefomgeving beïnvloedt, al dan niet verandert.	De inpasbaarheid qua bebouwing en uitstraling wordt in het kader van de omgevingsvergunning ter advisering voorgelegd aan het Gelders Genootschap. Onderhavig bestemmingsplan voorziet (enkel) in een bouwvlak voor het te realiseren watersportgebouw. Er worden regels

		gesteld aan het maximaal aantal m2 en aan de hoogte van het gebouw.
8.	Een zichtbelemmerend bouwwerk als het watersportgebouw past niet in Maasbommel.	De inpasbaarheid qua bebouwing en uitstraling wordt in het kader van de omgevingsvergunning ter advisering voorgelegd aan het Gelders Genootschap. Onderhavig bestemmingsplan voorziet (enkel) in een bouwvlak voor het te realiseren watersportgebouw. Er worden regels gesteld aan het maximaal aantal m2 en aan de hoogte van het gebouw.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze behoeven er geen aanpassingen plaats te vinden.

Indiener 2:

	<u>Inhoud zienswijze</u>	<u>Beoordeling zienswijze</u>
1.	Indiener vraagt zich af in hoeverre de ter laatste eveneens geldende bestemmingen "Waterstaat – Stroomvoerend regime" (art. 6 van de planregels) en "Waterstaat – Waterkering" (art. 7) de bouw van het watersportgebouw nog in de weg zouden kunnen staan. Ingevolge artikel 6.2 mag in of op de voor stroomvoerend regime bestemde gronden uitsluitend ten behoeve van riviergebonden en niet-riviergebonden activiteiten worden gebouwd. De opsomming van riviergebonden en niet-riviergebonden activiteiten in relatie tot het watersportgebouw, zijn niet duidelijk. Voor zover artikel 6 de bouw van het watersportgebouw in de weg staat, wordt daartegen bezwaar gemaakt. Hetzelfde geldt voor het bepaalde in artikel 7.	Als initiatiefnemer in het bezit is van de benodigde Watervergunning voor het bouwen in het stroomvoerend regime en voor het bouwen in de beschermingszone/kernzone van de dijk kunnen artikel 6 en 7 van onderhavig bestemmingsplan de bouw van het watersportgebouw niet meer in de weg staan. Dit zou ook zo geregeld moeten zijn. In de dubbelbestemming Waterstaat-waterkering (artikel 7) is daarvoor een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Echter in de dubbelbestemming Waterstaat-Stroomvoerend regime (artikel 6) is hiervoor niets expliciet bepaald. Gelet hierop zal het volgende aan artikel 6.2 worden toegevoegd: Sub g Een toestemming voor de in artikel 6.2 genoemde activiteiten wordt geacht te zijn verleend indien voor de activiteiten een Watervergunning is verleend.
2.	Verzocht wordt het verouderde kaartmateriaal van medio 2013 in de algemene bijlage in overeenstemming te brengen met het nieuwe bestemmingsplan.	Naar aanleiding van deze zienswijze is geconstateerd dat bedoeld kaartmateriaal en de bijbehorende tabel niet correct zijn. Dit heeft tot gevolg dat oppervlaktetabel 5a wordt aangepast, dat bladnummer 1 van het kaartmateriaal behorende bij deze tabel wordt aangepast, dat artikel 3.2.1b en artikel 3.3.1b tekstueel worden gewijzigd en dat tenslotte paragraaf 5.1 en 7.2 van de toelichting op dit onderdeel moeten worden gewijzigd.
3.	Aangezien de watervergunning voor het watersportgebouw inmiddels is verleend zouden artikel 6 en 7 zodanig moeten worden verduidelijkt dat hieruit zonder meer blijkt dat het watersportgebouw ter plaatse gerealiseerd kan worden.	Zie het gestelde onder 1.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze dienen er als volgt wijzigingen te worden doorgevoerd:

Aan artikel 6.2 toevoegen:

g. een toestemming voor de in artikel 6.2 genoemde activiteiten wordt geacht te zijn verleend indien voor de activiteiten een Watervergunning is verleend. tikel 6.2. een sub 9 toevoegen.

De eerste rij van oppervlaktetabel 5a wordt als volgt aangepast:

1 Bovendijk hfd a 709 780 zie regels

De tweede, derde en vierde rij van oppervlaktetabel 5a worden verwijderd.

Bladnummer 1 (kaartje), behorend bij oppervlaktetabel 5a, wordt aangepast in overeenstemming met de tabel.

Artikel 3.2.1 onder b komt als volgt te luiden:

gezamenlijke oppervlakte van gebouwen maximaal de oppervlakte zoals aangegeven in 'Bijlage, oppervlaktetabel 5a: Recreatie-Jachthaven' onder de kolom "aanwezig", met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - watersportgebouw' de maximale oppervlakte van het gebouw 936 m² mag bedragen;

Artikel 3.3.1 onder b komt als volgt te luiden:

het bepaalde in artikel 3.2.1 sub b ten behoeve van het vergroten van de oppervlakte van het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – watersportgebouw', met dien verstande dat de oppervlakte van het gebouw na vergroting niet meer mag bedragen dan 1.030 m²;

Paragraaf 5.1 en 7.2 van de toelichting worden op dit onderdeel tekstueel gewijzigd.

Indiener 3:

	<u>Inhoud zienswijze</u>	<u>Beoordeling zienswijze</u>
1.	Met afschuw is kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan Gouden Ham/De Schans, correctie 2015.	We hebben kennisgenomen van deze reactie.
2.	We betreuren het dat een zo ingrijpend project als het watersportgebouw niet vooraf (opnieuw) met de bewoners, aanwonenden of met het dorpscomité is besproken.	De Raad van State heeft op 25 juni 2014 beslist dat, op basis van het compensatietraject in het kader van de dijkverbetering, bij recht in het bestemmingsplan Gouden Ham/De Schans, ter plaatse van de bestemming 'Recreatie-Jachthaven' moet worden voorzien in een bouwvlak voor het watersportverzamelgebouw. Onderhavig bestemmingsplan Gouden Ham/De Schans, correctie 2015, voorziet hierin. In het kader van onderhavig bestemmingsplan is de planologische haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het bouwplan onderzocht en aangetoond. De uitvoering en vormgeving van het watersportgebouw is uitgebreid aan de orde geweest in het Masterplan EMAB Gouden Ham in 2009 en maakt ook onderdeel uit van het koersbesluit zoals de raad dat in 2009 heeft genomen.
3.	De huidige plannen zijn onacceptabel. Een zo groot gebouw wordt gezien als een ernstige horizonvervuiling.	Zie onder Algemene reactie zienswijzen onderdeel <u>Visie en toetsingskader Gouden Ham/De Schans</u> De inpasbaarheid qua bebouwing en uitstraling wordt in het kader van de omgevingsvergunning ter advisering voorgelegd aan het Gelders Genootschap. In de procedure van de omgevingsvergunning is het voor belanghebbenden mogelijk om bezwaar te maken tegen de vormgeving/uitvoering van het watersportgebouw.
4.	Het toestaan van nieuwe logiesverblijven is niet mogelijk omdat logiesverblijven niet watergebonden zijn en dus strijdig zijn met	De Raad van State heeft op 25 juni 2014 beslist dat, op basis van het compensatietraject in het kader van de dijkverbetering, bij recht in het

	de beleidslijn. In dit nieuwe bestemmingsplan worden 15 logieseenheden gepland in het watersportgebouw.	bestemmingsplan Gouden Ham/De Schans, ter plaatse van de bestemming 'Recreatie-Jachthaven' moet worden voorzien in een bouwvlak voor het watersportverzamelgebouw. Een watersportgebouw en appartementengebouw zijn niet-riviergebonden activiteiten als bedoeld in artikel 6 van de Beleidsregels Grote Rivieren. Niet-riviergebonden activiteiten zijn niet toegestaan, tenzij –zoals in dit geval- sprake is van een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie, zoals beschreven in artikel 6 sub d van de beleidsregels. Deze ruimte voor de rivier wordt gevonden in de aanleg van de Nevengeul Maasbommel. Op 2 april 2015 onder nummer RWS-2015/13344 is door Rijkswaterstaat dan ook een watervergunning verleend voor het maken en behouden van een watersportgebouw en appartementengebouw ter plaatse van Watersportcentrum Maasbommel in de Gouden Ham ter hoogte van km 191,900 aan de rechteroever van de rivier de Maas.
5.	Er bestaat ongerustheid over het gebruik van deze logieseenheden voor permanente bewoning.	Het gebruik van logieseenheden bestemd voor recreatieve doeleinden voor permanente bewoning is niet wenselijk en moet worden uitgesloten. Dit is in de gebruiksbepalingen onvoldoende geregeld. In artikel 3.4 zijn de specifieke gebruiksregels bij de bestemming Recreatie – Jachthaven opgenomen. In genoemd artikel zal permanente bewoning van de logiesverblijven uitdrukkelijk worden uitgesloten. Dit artikel behoeft dan ook aanpassing.
6.	De geplande 26 parkeerplaatsen zullen veelal opgevuld worden door bezoekers en gasten van het gebouw. Er is nu al sprake van onvoldoende parkeerplaatsen. De overlast wordt met dit bouwplan alleen maar groter.	Het plan voor het watersportgebouw maakt onderdeel uit van het dijkverbeteringsplan Boiten. Bij het opstellen van dit plan is rekening gehouden met het realiseren van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de compensatieprojecten (jachthaven, watersportgebouw en drijvende woningen) Bij de uitvoering van deze projecten en dus ook van het watersportgebouw moet worden voldaan aan de randvoorwaarden in het dijkverbeteringsplan. In de regels is een regeling opgenomen dat ter plekke van de aanduiding 'parkeerterrein' moet worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Verder wordt bij het verlenen van de omgevingsvergunning getoetst en zal moeten worden voldaan aan de normen in de dan geldende parkeernota. Dit wordt toegevoegd aan artikel 3.4 van de gebruiksregels.
7.	Kijkend naar het Deltaprogramma (rivieren) 2015 vraagt men zich af wat de gevolgen hiervan zijn voor de dijken en in relatie hiermee voor de plannen van het watersportgebouw.	De dijkverbeteringsplannen ingevolge het Deltaprogramma worden eerst ná 2030 uitgevoerd. De planperiode van onderhavig bestemmingsplan geldt voor de komende 10 jaar. Zowel het waterschap als rijkswaterstaat kunnen instemmen met het in dit bestemmingsplan opgenomen bouwvlak ten behoeve van het watersportgebouw.

8.	De realisering van een watersportgebouw annex appartementengebouw is een uitermate ongewenst project. Dit blijkt uit:	
8a.	<u>Structuurvisie Buitengebied 2020</u> In de structuurvisie wordt 'het realiseren van een leefbaar en economisch goed functionerend buitengebied, dat recht doet aan en respect heeft voor de landschappelijke kwaliteiten en karakteristieke identiteit van het rivierengebied' als doelstelling geformuleerd. Op geen enkele wijze wordt duidelijk waarom een groot watersportgebouw annex appartementengebouw recht doet aan of respect heeft voor de landschappelijke kwaliteiten van de Gouden Ham ter plaatse.	Voor het gebied waar het watersportcentrum gerealiseerd zal worden geldt het beleid zoals dat is vastgelegd in de visie en toetsingskader Gouden Ham/De Schans. De hoofddoelstelling zoals die in de structuurvisie Buitengebied 2020 is geformuleerd is niet van toepassing op het gebied dat is gelegen binnen de eerder genoemde visie en toetsingskader. In de structuurvisie Buitengebied wordt dit ook als zodanig vermeld.
8b.	<u>Beleidsnota Recreatie & Toerisme 2012-2014</u> Deze nota maakt duidelijk dat er geen uitdrukkelijke behoefte is aan verblijfsrecreatie maar juist wel aan dagrecreatie. De bouw van een 15 tal appartementen is dan ook volstrekt onwenselijk.	De Beleidsnota Recreatie & Toerisme 2012-2014 geeft aan dat er een tekort is aan dagrecreatie. Het geeft echter ook aan dat uit de monitor vrijetijdseconomie naar voren komt dat bij verblijfsrecreatie de kansen vooral liggen bij het vergroten van het recreatief aanbod. Hierbij valt o.a. te denken aan het aanleggen van hotelvoorzieningen, uitbreidingen in de bungalowsector en/of jachthavens. Verder wordt in deze nota aangegeven dat, om er voor te zorgen dat het verblijfstoerisme niet achterblijft, de gemeente projecten blijft faciliteren om de groei van het verblijfstoerisme te stimuleren binnen de kaders van het bestaande beleid. Naast dagrecreatie is de afgelopen jaren ook ingezet op verblijfsrecreatie.
8c.	<u>Visie Leefbaarheid Kernen 2030, Koers 2030</u> Speerpunt 10 luidt: In 2030 worden dorpen actief ingezet om toeristen naar de streek te trekken, met behoud van het dorpse karakter. Een dorps karakter wordt tevens bepaald door het zicht vanuit het dorp op de omgeving. Een hoog watersportgebouw annex appartementencomplex dat minstens 6 meter boven de dijk uit torent doet afbreuk aan dat dorpse karakter.	Het opnemen van een bouwvlak voor het realiseren van een watersportgebouw doet geen afbreuk aan het behoud van het dorpse karakter zoals dat in speerpunt 10 van de visie Leefbaarheid Kernen 2030 wordt genoemd. De uitvoering van het bouwplan kan in overeenstemming met dit dorpse karakter tot stand worden gebracht. Het watersportgebouw trekt toeristen naar deze streek.
8d.	<u>De Structuurvisie Dorpen 2025</u> Een grootschalig, hoog boven de dijk uitstekend watersportgebouw annex appartementengebouw valt niet te rijmen met het beleid zoals dat in de Structuurvisie Dorpen 2025 wordt vermeld. Het versterkt immers in hoge mate de scheiding tussen het open rivierlandschap en het dorp.	In de structuurvisie Dorpen 2025 wordt aangegeven dat het afzonderlijk ontwikkelen van het dorp enerzijds en het recreatiegebied anderzijds er toe kan leiden dat de bestaande ruimtelijke scheiding wordt versterkt. Dit betekent echter niet dat er in het recreatiegebied geen nieuwe ontwikkelingen zouden mogen worden gerealiseerd. Bij deze ontwikkelingen zal rekening gehouden moeten worden met het dorpse karakter en met de aansluiting ervan op het dorp.
9.	Er bestaat geen enkele overweging op grond waarvan de gemeenteraad verplicht	Zie Algemene reactie op zienswijzen onderdeel <u>Dijkverbeteringsplan</u>.

	zou zijn op grond van eerder gedane toezeggingen onder andere met betrekking tot compensatie, akkoord te gaan met de inhoud van voornoemd ontwerpbestemmingsplan.	
10.	De Visie en Toetsingskader Gouden Ham/De Schans van 2005 stelt nog als voorwaarde dat voor elk project een afzonderlijke procedure moet worden doorlopen. De ondernemer dient door middel van een ruimtelijke onderbouwing alle belangen per project te inventariseren, in beeld te brengen en tegen elkaar af te zetten. Hierover velt uw raad dan een eindoordeel.	In onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van het watersportgebouw planologisch mogelijk gemaakt naar aanleiding van een onherroepelijke uitspraak van de Raad van State. Daarbij is de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van het bouwplan van belang, hetgeen ook als zodanig is onderzocht. Dit bestemmingsplan is feitelijk de procedure die de haalbaarheid van het project aantoont. In het kader van de omgevingsvergunning vindt de toetsing plaats van de inpasbaarheid van het betreffende gebouw in de omgeving.
11.	Ook geeft voornoemde visie aan dat alle functies en bebouwing naar aard en schaal moeten passen in de gemeente (landelijke uitstraling), de locatie (landschap en omgeving) en het toeristisch-recreatieve product.	Zie onder Algemene reactie zienswijzen onderdeel <u>Visie en toetsingskader Gouden Ham/De Schans</u> Het realiseren van een watersportgebouw voldoet aan de uitgangspunten zoals die voor het betreffende subdeelgebied in genoemde visie zijn opgenomen. De inpasbaarheid qua bebouwing en uitstraling wordt in het kader van de omgevingsvergunning ter advisering voorgelegd aan het Gelders Genootschap.
12.	Het is volstrekt duidelijk dat een watersportgebouw met appartementen op de voorgestelde locatie compleet in strijd is met het vigerende gemeentelijke beleid.	Deze stelling wordt niet onderschreven. Het watersportgebouw past binnen de kaders zoals gesteld in de visie en toetsingskader Gouden Ham/De Schans.
13.	<u>Samengevat</u> Het realiseren van een watersportgebouw is maatschappelijk uitermate ongewenst en in strijd met het gemeentelijke beleid omdat: - Het de ruimtelijke karakteristiek van het omliggende rivierenlandschap ernstig aantast - Het zowel de ruimtelijke als functionele scheiding tussen dorpskern en rivier in hoge mate verstoort - Er geen enkele functionele reden is voor de bouw van 15 appartementen omdat met name ingezet moet worden op dagrecreatie - Een extra restaurant een ernstige bedreiging vormt voor het toch al fragiele voortbestaan van de bestaande horecagelegenheden - Er publiekelijk geen enkele duidelijkheid bestaat omtrent de concrete toezegging die in het kader van de dijkverzwaring na 1998 aan dhr. Van Ooijen zijn gedaan wat betreft oppervlak, hoogte, volume, situering en functie van hetgeen door het bestemmingsplan kan worden	Zie het gestelde onder 1 t/m 12.

	gerealiseerd.	
--	---------------	--

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze dient artikel 3.4 Specifieke gebruiksregels als volgt te worden gewijzigd:

3.4.1 Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat binnen het plangebied in voldoende parkeergelegenheid voor gemotoriseerd verkeer en fietsen wordt of zal worden voorzien overeenkomstig de Nota Parkeren van de gemeente West Maas en Waal.

3.4.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 3.4.1 dient ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor gemotoriseerd verkeer op eigen terrein in overeenstemming met het dijkverbeteringsplan Boiten, zoals opgenomen in de bijlagen bij deze regels.

3.4.3 Onder verboden gebruik in verband met de bestemming 'Recreatie - Jachthaven' wordt in ieder geval verstaan het in gebruik nemen en hebben van een logiesverblijf voor permanente bewoning.

Algemeen advies Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening:

De hoorcommissie kan instemmen met het bestemmingsplan Gouden Ham/De Schans, correctie 2015 onder de voorwaarden dat:

1. Bij vergunningverlening van het watersportgebouw het parkeren voldoet aan de alsdan geldende Nota Parkeren
2. Permanente bewoning van de logiesverblijven uitdrukkelijk wordt uitgesloten
3. Het gebruik van de logiesverblijven conform de daarvoor geldende normen plaatsvindt

Ambtshalve wijzigingen

In de toelichting staat het volgende vermeld:

"In het gebouw zijn logieseenheden toegestaan. Hiervoor is een aanduiding opgenomen. Omdat in het reeds aanwezige gebouw bij het watersportcentrum Maasbommel 6 logieseenheden aanwezig zijn en deze ook specifiek zijn aangeduid, is in de regels aanvullend bepaald dat in totaal binnen de bestemming 'Recreatie-Jachthaven' maximaal 21 logieseenheden zijn toegestaan."

In de regels staat vervolgens in artikel 3.1. onder k:

logiesverblijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - logiesverblijven', met dien verstande dat het totaal aantal logieseenheden niet meer dan 22 logieseenheden mag bedragen"

Het aantal van 22 zoals genoemd in artikel 3.1. onder k moet worden aangepast in 21.

Beneden-Leeuwen, 24 september 2015
DE RAAD VAN DE GEMEENTE WEST MAAS EN WAAL,
De griffier,

De voorzitter,

Mr. G.E.M. Gieling

Th A.M. Steenkamp

