Nota Zienswijzen en Wijzigingen

Bestemmingsplan "Gelders Eiland"

Gemeente Zevenaar

afdeling	Ruimtelijke ontwikkeling
auteur(s)	Ronald van der Vorst, Rob Doorakkers
datum	10-02-2025
versie	1
status	Vaststelling

Kerkstraat 27 ◆ Postbus 10 ◆ 6900 AA Zevenaar ◆ (0316) 595111 ◆ gemeente@zevenaar.nl ◆ www.zevenaar.nl

Inhoud

Inleiding 3
Het project 3
Procedure 3
Beoordeling Zienswijzen 4
Reactie zienswijzen 5
Ambtshalve wijzigingen 64

Inleiding

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden. Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen NAW-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

Het project

Het nieuwe bestemmingsplan omvat het gehele buitengebied van het Gelders Eiland (voormalig grondgebied gemeente Rijnwaarden). Met het nieuwe bestemmingsplan worden de geldende bestemmingsplannen integraal herzien en wordt voorzien in een actuele regeling die aansluit bij de regels van het bestemmingsplan buitengebied Zevenaar Noord. In het plan wordt o.a. rekening gehouden met veranderde wet- en regelgeving van provincie en Rijk. Daarnaast worden in het nieuwe bestemmingsplan nieuwe gemeentelijke beleidsuitgangspunten vertaald.

Procedure

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van donderdag 27 juli 2023 tot en met woensdag 6 september 2023 in het gemeentehuis bekijken. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken stond in deze periode ook op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in de Zevenaar Post en het Gemeenteblad van woensdag 26 juli 2023. Van 27 juli 2023 tot en met 6 september 2023 kon iedereen schriftelijk en mondeling op de ontwerpbesluiten reageren. De gemeente heeft 29 reacties ('zienswijzen') ontvangen.

Beoordeling Zienswijzen

Wij vinden een deel van de zienswijzen ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, bijvoorbeeld omdat deze buiten de termijn zijn ingediend, hoeven wij formeel niet inhoudelijk in te gaan.
Er zijn 5 niet-ontvankelijke zienswijzen ingediend. Het gaat hier om zienswijzen die buiten de termijn zijn ingediend of om pro-forma zienswijzen die niet zijn aangevuld.
Deze zienswijzen zijn wel beoordeeld. Mocht dit hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan betreft het een ambtshalve aanpassing.

Hierna vatten wij alle zienswijzen samen. Daarna volgt per zienswijze ons besluit, een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan en een toelichting daarop.
Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Zevenaar

Reactie zienswijzen

Zienswijze 1, ingediend op 15 augustus 2023

1. Samenvatting zienswijze

1) Reclamant stelt in haar reactie dat een aangrenzend weiland van bestemming verandert. Waar dit in het vigerende bestemmingsplan 'Renbaan 5 Pannerden' de bestemming 'Tuin' heeft, krijgt het met dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Indiener vreest daarom dat er met het nieuwe bestemmingsplan een verruiming van de mogelijkheden ontstaat. Er zijn zorgen dat er als gevolg sprake zal zijn van verstening of dat er meer bebouwing zal worden geplaatst. Een omzetting naar een agrarische bestemming zou volgens de reclamant beter aansluiten op de benoemde nota van uitgangspunten.

2) Reclamant geeft tevens aan dat de afstand tot de dichtstbijzijnde woning niet 80 meter bedraagt, maar slechts 65 meter. Op grond van deze afstanden stelt de indiener dat de milieuzonering niet juist zou zijn.

2. Besluit

Wij verklaren de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
We herstellen de grenzen en bestemmingen uit het oude plan 'Renbaan 5 Pannerden'.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad

1) De gemeente kan zich voorstellen dat deze wijziging verwarrend kan overkomen en kan zich de geuite zorgen daarom ook voorstellen. Echter is er met de verandering naar een woonbestemming geen sprake van een verruiming van de mogelijkheden.

De genoemde wijziging van Tuin naar Wonen is het gevolg van de harmonisatie en uniformering van de meerdere bestemmingsplannen die dit plan zal vervangen, zoals eveneens uitgelegd in de nota van inspraak. Bij de uitwerking van dit plan is getracht zorgvuldig om te gaan met de vorige plannen zodat de mogelijkheden niet veranderen en recht wordt gedaan aan de bestaande en rechtsgeldige situaties. De harmonisatie leidt echter tot een tegenstrijdigheid met een ander uitgangspunt van de uniformering van de meerdere bestemmingsplannen. In beginsel wordt aan een woonbestemming namelijk een bestemmingsvlak toegekend van 1200m2. Nu kan daar gemotiveerd vanaf worden geweken.
In het voorgaande bestemmingsplan, namelijk het plan 'Renbaan 5 Pannerden', heeft het stuk weiland waar de reclamant naar verwijst inderdaad de bestemming 'Tuin'. Op dergelijke gronden is het niet mogelijk een woning of bebouwing te realiseren. In het ontwerpplan hebben deze gronden de bestemming 'Wonen' gekregen. Echter heeft het betreffende perceeldeel daarbij niet een bouwvlak of de aanduiding 'bijgebouwen' gekregen. Op grond van de bijbehorende voorschriften, in het specifiek 19.2.2, mag hier niet gebouwd worden. De (on)mogelijkheden blijven ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan daarom hetzelfde. Nieuwbouw is op grond van zowel het oude

als het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk. Een omzetting naar Agrarisch, zoals door reclamant wordt voorgesteld, doet afbreuk aan de belangen van de eigenaren en komt niet overeen met de huidige (gebruiks)mogelijkheden.

Over het betreffende perceel is nog een zienswijze ontvangen met gelijke strekking (nr. 20); deze is echter niet-ontvankelijk (want buiten de termijn ingediend). Daarnaast heeft er een handhavingszaak gespeeld met betrekking tot het gebruik van het perceel (het plaatsen van een schuilgelegenheid).

Om voor een ieder duidelijkheid te verschaffen en omdat de (on)mogelijkheden in het ontwerpplan en het vigerend bestemmingsplan hetzelfde zijn, zijn wij van mening dat het gewenst is om nog explicieter inzichtelijk te maken dat een deel van het perceel bedoeld is als tuin, met bijbehorende bouw(on)mogelijkheden. Daarbij willen we echter niet afwijken van de plansystematiek en een bestemming 'tuin' introduceren. Om die reden wordt een specifieke aanduiding 'tuin' (binnen de woonbestemming) op het deel van het perceel gelegd waar voorheen de tuinbestemming gold. Aan deze aanduiding wordt de regelset gekoppeld van de voormalige tuinbestemming. Op die manier is uitgesloten dat er verschil zit tussen het voorgaande en huidige bestemmingsplanregime.

2) De gemeente stelt vast dat de reclamant verwijst naar de toelichting van het vigerende bestemmingsplan 'Renbaan 5 Pannerden'. Naar aanleiding van de reactie is nogmaals nagegaan op welke wijze de benoemde richtafstanden zijn vastgesteld. De richtafstanden dienen gemeten te worden vanaf de grens van de bestemming die een milieubelastende functie toelaat tot de uiterste situering van de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Er wordt dus niet gemeten vanaf het bedrijfspand, maar vanaf de grens van het bestemmingsvlak. Hetzelfde principe geldt voor de woning. Er wordt niet gemeten tot de huidige gevel van de woning, maar tot de uiterste situering van de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is. Op grond hiervan is middels luchtfoto's gemeten wat de afstand is van het dichtstbijzijnde bouwblok tot de bedrijfsbestemming. Deze afstand bedraagt inderdaad 65 meter. De indiener heeft derhalve terecht opgemerkt dat de toelichting van het bestemmingsplan niet correct is.

Op grond van deze constatering is vervolgens door ter zake deskundigen nogmaals gekeken of er op een juiste wijze rekening is gehouden met de milieuzonering. Geconstateerd wordt dat de bedrijfsactiviteiten de verhuur en lease van machines en werktuigen en van overige goederen i.v.m. grondverzet betreffen. Dit komt overeen met milieucategorie 3.1, in het specifiek SBI-code 713, te weten "Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen". Bij deze categorie-indeling behoort eveneens een in acht te nemen afstand van 50 m. Omdat de afstand meer dan 50 meter bedraagt, is geconcludeerd dat er voldoende rekening is gehouden met de milieuzonering.

Zienswijze 2, ingediend op 19 augustus 2023

1. Samenvatting zienswijze
Reclamant stelt in haar reactie dat in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan 'Gelders Eiland' onder artikel 1.44 staat dat horecazaken van categorie 2a niet open mogen zijn na 22:00 uur. Reclamant heeft een ruimte beschikbaar waarvan wordt beoogd deze te gebruiken voor vergaderingen, lezingen etc. Deze activiteiten willen zij aanbieden tot 24:00. Er wordt daarom verzocht om in de regels de openingstijden te verruimen tot 24:00 uur.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze gegrond.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
De toegestane openingstijd in artikel 1.44 wordt verruimd tot 24:00.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
De gemeente begrijpt de zorgen van de reclamant dat in de begripsbepalingen van het ontwerp bestemmingsplan 'Gelders Eiland' staat aangegeven dat horeca van categorie 2a een sluitingstijd heeft van 22:00 uur. Op 21 september 2023 is er een vergunning afgegeven voor het exploiteren van een openbare inrichting (horeca) op deze locatie. Deze vergunning is persoonsgebonden en daarmee niet overdraagbaar. In deze vergunning is omschreven dat openingstijden (van woensdag t/m zondag) van 11:00 uur tot 02:00 zijn toegestaan. Aangezien deze vergunning onder het overgangsrecht valt, blijft de vergunning van kracht en is de klaarblijkelijke overschrijding van de openingstijden uit de begripsbepaling niet van toepassing op deze exploitatie. Het aanpassen van de begripsbepalingen zoals verzocht door de reclamant zou voor ongewenste versoepeling van de regels zorgen, ware het niet dat aan exploitant als enige in het plan de bestemming horeca is toegekend. Van verruiming is in dit geval dan ook geen sprake. Gelet op het karakter van het bedrijf en gelet op de verleende exploitatie vergunning vinden wij de verruiming van de openingstijden naar 24:00 rechtvaardig.

Zienswijze 3, ingediend op 22 augustus 2023

1. Samenvatting zienswijze
1) Reclamant geeft aan dat haar cliënten verheugd zijn dat een aantal punten van hun inspraakreactie overgenomen zijn in het ontwerp. Desalniettemin wordt geconstateerd dat er in artikel 4.4.2 onterechte nevenfuncties worden vermeld voor het adres Pannerdense Waard 16. De genoemde vakantie- en logiesaccommodatie, verkoopruimte, terras en horeca is volgens reclamant alleen van toepassing op Pannerdense Waard 14.

2) Daarnaast wijst de reclamant erop dat bij artikel 4.4.2 per abuis een schrijffout staat. Het kopje wordt namelijk onnodig herhaald. Hij verzoekt de gemeente om het adres en het overbodige kopje te verwijderen.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze gegrond.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt wel tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
1) Het adres Pannerdense Waard 16 zal worden verwijderd uit de tabel behorende bij artikel 4.4.2 onder e.
2) De kop '4.4.3 Nevenactiviteiten' zal worden verwijderd.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
1) De gemeente constateert dat in het ontwerpbestemmingsplan inderdaad de Pannerdense Waard 16 wordt genoemd in de tabel van nevenactiviteiten bij artikel 4.4.2 onder e. Er is daaropvolgend nagegaan in de afgegeven vergunning in hoeverre de benoemde nevenfuncties bij de Pannerdense Waard 16 horen. Uit een korte analyse blijkt dat de nevenfuncties, zoals de reclamant stelt, alleen bij de Pannerdense Waard nummer 14 horen. Als gevolg hiervan zal Pannerdense Waard 16 worden verwijderd uit de tabel.

2) De indiener wijst er terecht op dat er in de voorschriften per abuis twee kopjes staan bij artikel 4.4.2. Het overbodige kopje zal verwijderd worden.

Zienswijze 4, ingediend op 25 augustus 2023

1. Samenvatting zienswijze
Reclamant heeft op 25 augustus 2023 verzocht om mondeling haar zienswijze toe te lichten. De gemeente heeft rekening gehouden met de termijn van vier weken (ingaande vanaf 6 september 2023) zodat de reclamant nadere informatie kan aanleveren. Na het verstrijken van de termijnen is er geen nadere toelichting van de zienswijze geweest. De zienswijze is daarom niet ontvankelijk, maar wordt wel inhoudelijk behandeld omdat er een gesprek heeft plaatsgevonden met de reclamant.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze ongegrond.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
Na het verstrijken van de termijn heeft de gemeente geen toelichting ontvangen, dus wordt de zienswijze ongegrond verklaard. Wel heeft er een gesprek plaatsgevonden met de reclamant. Hierin zijn een aantal punten naar voren gekomen, onder meer de afstand tot woningen die in acht moeten worden genomen met betrekking tot het gebruik van bestrijdingsmiddelen. In het ontwerpbestemmingsplan is hierover in artikelen 3.4.3 en 4.4.3 een regeling opgenomen, die het gebruik van gronden voor tuinbouw met open grondteelt, fruitteelt en/of bestaande boom- en sierteelt (met uitzondering van bestaand gebruik) waarbij bestrijdingsmiddelen worden ingezet in een zone van 50 meter om de woonfuncties en recreatieve verblijfsfuncties, als strijdig gebruik bestempelt.

Zienswijze 5, ingediend op 31 augustus 2023

1. Samenvatting zienswijze
De Gasunie, reclamant van zienswijze 5, constateert dat een deel van de opmerkingen uit de inspraakreactie zijn overgenomen. Gelet op haar belangen vraagt de reclamant nogmaals aandacht voor de punten die niet zijn overgenomen in het ontwerpplan, namelijk het toevoegen van aanduidingen bij een gasontvangststation en het aanpassen van de planregels met betrekking tot de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'.

1) Het ontwerp bestemmingsplan biedt ruimte voor ontwikkelingen in de omgeving van onder meer het gasontvangstation Herwen N-445. De veiligheidsafstanden, zoals geregeld in artikel 3.12 lid 6 Activiteitenbesluit milieubeheer, zijn op deze ontwikkelingen van toepassing: de veiligheidsafstand voor de realisatie van kwetsbare objecten bedraagt 15 meter en voor beperkt kwetsbare objecten bedraagt de veiligheidsafstand 4 meter. De Gasunie verzoekt om het gasontvangststation Herwen N-445 daarom te voorzien van de aanduidingen 'veiligheidszone - bedrijf', nu de veiligheidscontour voor kwetsbare objecten het plangebied raakt.

2) In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (of Bevb) is bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van de leidingen en de daarbij behorende belemmeringenstrook weergeeft. Een belangrijk onderdeel hiervan zijn de voorschriften. De Gasunie verzoekt de gemeente om de voorschriften van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' aan te passen en draagt hiertoe zeven suggesties aan.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze deels gegrond.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1) Het gasontvangststation Herwen N-445 wordt voorzien van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijvf';

2) De volgende suggesties van de Gasunie worden overgenomen:
- De bouwregels in artikel 21.2 worden scherper geformuleerd;
- Aan artikel 21.4.3 wordt een adviesverplichting toegevoegd van de leidingbeheerder;
- Artikel 21.4.1 wordt aangevuld met de in de zienswijze genoemde werkzaamheden;
- Artikel 28.2.1 wordt zodanig aangepast dat het verbod niet van toepassing is wanneer niet dieper wordt gegraven dan de eerder uitgegraven diepte;
- Artikel 21.4.4 sub a wordt dusdanig aangepast zodat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding worden gewaarborgd.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
1) De gemeenteraad is het eens met de Gasunie dat de veiligheidsafstanden (nu: belemmeringengebied), zoals deze zijn geregeld in artikel 3.12 lid 6 van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer (en nu: het BKL) , van toepassing zijn. Om de veiligheid te

waarborgen en eventuele toekomstige problemen te voorkomen, zal de aanduiding 'veiligheidszone bedrijf' worden toegevoegd aan de verbeelding ter plaatse van het gasontvangstation Herwen N-445.

2a) Uit de huidige regels blijkt onvoldoende dat overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (in de basis) niet zijn toegestaan. De gemeente stemt daarom in met de suggestie om in de bouwregels aan te geven dat binnen de bestemming 'Leiding-Gas' uitsluitend bouwwerken ten behoeve van leidingen mogen worden gebouwd. De bouwregels en afwijkingsregels worden daarom aangescherpt.

2b) De Gasunie beschrijft dat het artikelnummer 21.4.3 niet scherp genoeg is geformuleerd. Bovendien stelt de gemeenteraad vast dat in dit artikel wordt doorverwezen naar het onjuiste artikelnummer. Dit zal worden aangepast, zodat advies moet worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

2c) Volgens de Gasunie zijn de huidige regels uit artikel 21.4.1 onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te waarborgen en mogelijke risico's te beperken. Om die reden worden een viertal werkzaamheden voorgedragen om toe te voegen aan het artikel. De gemeente stemt in met deze toevoeging.

2d) De Gasunie stelt dat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' op diverse locaties samenvalt met de dubbelbestemming 'Archeologie'. Omdat de grond hier al is geroerd bij de aanleg van gasleidingen, geeft de reclamant aan dat bij onderhouds- en vervangingswerkzaamheden bij gasleidingen ook moeten worden toegelaten via de dubbelbestemming 'Archeologie'. De gemeente sluit zich hierbij aan. Er wordt daarom een uitzonderingsregel toegevoegd zodat het verbod niet van toepassing is wanneer niet dieper wordt gegraven dan de eerder uitgegraven diepte.

2e) De gemeente kan zich goed voorstellen dat de veiligheid in het geding komt met de huidige formulering van artikel 21.4.4, sub a. Dit artikel wordt daarom dusdanig aangepast zodat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding worden gewaarborgd. De tekstsuggestie van de Gasunie wordt hierbij overgenomen.

Overig

1) De Gasunie wil dat er een rangorde wordt toegevoegd van bestemmingen en dat daarmee de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' voorrang krijgt bij het samenvallen met andere bestemmingen. Bij ieder initiatief vindt een belangenafweging plaats. Het is daarin goed voorstelbaar dat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' van groot belang is vanwege de veiligheidsrisico's, maar het opnemen van een rangorde in het bestemmingsplan is hierin zeer ongebruikelijk. De dubbelbestemming zal onverminderd wel mee worden genomen in de belangenafweging.

2) De uitzondering in artikel 21.4.2 sub a zorgt volgens de Gasunie voor rechtsonzekerheid. Uit de term 'normale spit- of ploegwerkzaamheden' blijkt volgens de Gasunie onvoldoende welke werkzaamheden hieronder vallen. Uit jurisprudentie[1] blijkt echter dat deze omschrijving op basis van het normale spraakgebruik goed uitlegbaar is. Aangezien deze uitzondering ook als zodanig is opgenomen in het bestemmingsplan 'Zevenaar Noord 2018, ziet het college in de zienswijze van de Gasunie geen reden om de omschrijving aan te passen.

[1] Zie o.a. ECLI:NL:RVS:2015:2416, ro. 62.1 e.v.

Zienswijze 6, ingediend op 31 augustus 2023

1. Samenvatting zienswijze
1) Reclamant geeft aan dat er zorgen zijn of de nevenactiviteiten goed geregeld zijn binnen het huidige bestemmingsplan. In een vooroverleg heeft de gemeente aangegeven dat het verzuivelen van eigen melk passend is binnen de hoofdactiviteit van het bedrijf en het daarom bij recht is toegestaan. Echter is dit niet opgenomen in de voorschriften of in de begripsbepaling 'grondgebonden agrarisch bedrijf' van dit bestemmingsplan. Om onduidelijkheid te voorkomen verzoekt indiener om de begripsomschrijving hierop aan te passen.

2) De reclamant beschrijft dat er in de periode 2022-2023 meerdere vergunningen zijn afgegeven met betrekking tot een boerderijwinkel, een horecagelegenheid en een bezoekerscentrum. Op grond van deze vergunningen is 120 m2 horeca toegestaan, waarvan 80 m2 aan terras in de buitenruimte. Het bestemmingsplan staat echter slechts 50 m2 toe. Indiener verzoekt om het bedrijf van zijn client ten aanzien van het oppervlakte horeca/buitenterras op te nemen in de opsomming onder 4.4.3 van de voorschriften.

3) De reclamant verzoekt verder om het exploiteren van een vakantieaccommodatie (type gezin, max. 6 pers.) toe te voegen als toegestane nevenactiviteit waarvoor nieuw mag worden gebouwd. Deze vorm van nevenactiviteit is de cliënt voornemens te gaan exploiteren.

4) Tot slot verzoekt de indiener om de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2 en 3' van het bouwvlak te verwijderen.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze ongegrond.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
1) Uit mailcontact tussen de reclamant en de gemeente is vanuit de gemeente geconcludeerd dat het verzuivelen van melk onder de hoofdfunctie van de bestemming valt en niet beschouwd wordt als zijnde een nevenactiviteit. Daarnaast is aangegeven dat er bij een bestemmingsplanwijziging gebruik kan worden gemaakt van het overgangsrecht. De activiteiten van de reclamant zijn als gevolg passend binnen het bestemmingsplan. De gemeente ziet daarom geen aanleiding om de bestemmingsomschrijving aan te passen.

2) De reclamant vraagt om de vergunning die is verleend voor de uitbreiding van de horeca op te nemen in de planregels in artikel 3.4.2 onder e. De uitzonderingen die zijn opgenomen in 3.4.2 onder e, betreffen afwijkende activiteiten die niet in het bestemmingsplan als zodanig zijn opgenomen. In het geval van reclamant gaat het echter om activiteiten die in beginsel mogelijk zijn, maar waar middels een omgevingsvergunning een grotere oppervlakte is toegestaan. Dergelijke toestemmingen worden niet in het bestemmingsplan opgenomen. De verleende vergunning zal ook

niet vervallen na inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan. Overigens is ervoor gekozen binnen de bestemming 'agrarisch met waarden' wel een overzicht op te nemen van afwijkende toegestane oppervlakten, vanwege de bijzondere landschappelijke en natuurlijke kenmerken van dit gebied.

3) De reclamant verzoekt om een nevenactiviteit voor het exploiteren van een vakantieaccommodatie toe te voegen. In artikel 3.4.2 onder a lid 3 is een nevenactiviteit voor een groepsaccommodatie met maximaal 15 overnachtingsplaatsen aanwezig. Voor zover toegelicht in de zienswijze lijkt de beoogde exploitatie onder deze regel te vallen. Indiener kan derhalve van dit voorschrift gebruik maken. Er is daarom geen aanleiding om een extra nevenactiviteit voor vakantieaccommodatie op te nemen in de bestemmingsplanvoorschriften.

4) De reclamant geeft aan dat 'in het overgrote deel van het onderhavige bouwvlak al meerdere malen diep gegraven' is. De dubbelbestemmingen archeologie zijn opgesteld om archeologische waarden te beschermen. De gemeente kan zonder een grondig archeologisch onderzoek dergelijke dubbelbestemmingen niet verwijderen. Naast het feit dat dit zou resulteren in een ongewenst precedent, is onbekend in hoeverre de genoemde graafwerkzaamheden conform regelgeving zorgvuldig zijn uitgevoerd en of het aangetroffen gebrek aan vondsten representatief zijn voor het hele perceel.

Zienswijze 7, ingediend op 31 augustus 2023

1. Samenvatting zienswijze
Tennet, reclamant van zienswijze 7, stelt in haar reactie dat er in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met de bescherming van de belangen van de hoogspanningsverbinding. Tennet heeft daarom een tekstvoorstel gedaan om voldoende bescherming van deze verbinding te waarborgen. Vier aanpassingen worden in de zienswijze uiteengezet:

1) In de omschrijving van artikel 22 is niet vermeld dat de gronden mede bestemd zijn voor de aanleg/aanpassing, het beheer en het onderhoud van de hoogspanningsverbinding. Tennet is van mening dat dit gebruik ook van toepassing is op de dubbelbestemming.

2) Tennet is van mening dat er meerdere werkzaamheden zijn die in de verbodsbepaling moeten worden opgenomen. Het gaat hier om werkzaamheden die gevaarlijke situaties met zich mee kunnen brengen.

3) Tennet stelt dat voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning advies moet worden ingewonnen van de netbeheerder.

4) Met betrekking tot de verbeelding wordt tot slot nog vermeld dat de belemmerde strook in het ontwerp bestemmingsplan een breedte heeft van 70 meter, terwijl dit 45 meter bedraagt in de bestemmingsplannen in het buitengebied van Duiven en Lingewaard. Tennet ziet graag dat de breedte van 70 meter wordt aangepast naar 45 meter.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze gegrond.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
1) De bestemmingsomschrijving (artikel 22.1) wordt als volgt aangepast:

"*De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:*
a. een bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
b. het beheer en onderhoud van de verbinding;
c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;
d. met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde."

2) Aan artikel 22.4.1 worden de verboden werkzaamheden uit het tekstvoorstel toegevoegd.
3) In artikel 22.4.3 wordt beschreven dat er advies moet worden ingewonnen bij de netbeheerder.
4) De belemmerde strook wordt aangepast van 70 meter naar 45 meter.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
1) De gemeente is het eens met Tennet dat in de bestemmingsomschrijving de veiligheid onvoldoende wordt gewaarborgd in het ontwerpbestemmingsplan. De bestemmingsomschrijving wordt daarom uitgebreid en gedeeltelijk overgenomen zoals deze is opgesteld in het tekstvoorstel van Tennet. De gemeente is hierbij wel van mening dat het noodzakelijk is om de toegelaten bouwwerken net zo te formuleren als in het ontwerpbestemmingsplan.

2) Ook uit artikel 22.4.1 blijkt dat de veiligheid onvoldoende wordt gewaarborgd. De tekst zal daarom worden uitgebreid met toevoegingen van verboden werkzaamheden zoals aangegeven in het tekstvoorstel. Op die manier is er, in combinatie met punt 1 en 3, een scherpere controle op werkzaamheden in deze bestemming.

3) Vergelijkbaar met punt 2b van zienswijze 5 geldt hier dat artikel 22.4.3 niet scherp genoeg is geformuleerd. Een adviesverplichting is wenselijk voor ontwikkelingen bij gebieden in deze bestemming, dus zal ook hier de formulering van het artikel worden aangescherpt.

4) De gemeente heeft gekeken in hoeverre een versmalling van de belemmerende strook (on)mogelijk is. Als gevolg hiervan wordt het voorstel overgenomen. Hiermee sluit het plan, zoals Tennet aangeeft, aan op de bestemmingsplannen van de naastgelegen gemeenten.

Zienswijze 8, ingediend op 4 september 2023

1. Samenvatting zienswijze
In de Rijnwaardense Uiterwaarden wordt nauw samengewerkt tussen private en publieke partijen. In het bijzonder geldt voor de Bijlandse Waard dat er meer ruimte komt voor natuurontwikkeling, betere doorstroming van hoogwater is en meer recreatiemogelijkheden ontstaan. Om dit te kunnen realiseren is een wijzigingsplan ingediend, namelijk 'Bijlandse waard 2014, 1e wijziging'. Dit wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' in de bestemming 'Natuur'. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan 'Gelders Eiland' is deze wijziging niet in overeenstemming met het wijzigingsplan. De reclamant verzoekt derhalve het ontwerp hierop aan te passen, om procedures niet onnodig te bemoeilijken.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze gegrond.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
De begrenzing ter plaatse van het wijzigingsplan 'Bijlandse waard 2014, 1e wijziging' wordt uit het bestemmingsplan 'Gelders Eiland' verwijderd.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
De reclamant beargumenteert in haar zienswijze dat procedures voor zandwinning en daarmee de herontwikkeling van de Bijlandse Waard worden bemoeilijkt wanneer extra archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Als oplossing draagt de reclamant aan om onder artikel 31 'Archeologie 8' een uitzondering op de vergunningplicht toe te voegen. Hier wordt aan toegevoegd dat de onder artikel 31.2.1 bedoelde verboden niet van toepassing zijn op de (zandwin)activiteiten op basis van een verleende ontgrondingsvergunning.

De gemeenteraad geeft aan dat in een separaat traject een wijzigingsplan voor het door de indiener genoemde plangebied is opgesteld. Dit bestemmingsplan 'Bijlandse Waard 2014, 1e wijziging' is op 16 februari 2024 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk. Gelet op het feit dat dit een aparte procedure betreft, wordt de begrenzing van het wijzigingsplan uit het bestemmingsplan 'Gelders Eiland' gehaald. Hiermee wordt inhoudelijk tegemoetgekomen aan de zienswijze van reclamant.

Zienswijze 9, ingediend op 2 september 2023

1. Samenvatting zienswijze
1) Reclamant constateert dat met het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' vervalt voor de percelen, kadastraal bekend Gemeente Herwen, sectie B, nummers 652, 1500, 1509, 2053 en 2515. Deze krijgen een nieuwe bestemming, namelijk 'Wonen' of 'Agrarisch'. De reclamant heeft bij de begrenzing zorgen over het feit dat deze kadastrale percelen een relatief klein oppervlak 'Wonen' bestempeld krijgen. Het uitgangspunt - vanuit de inspraaknota behorend bij het ontwerpplan - is dat een woonvlak een maximale oppervlakte van ca. 1200m2 krijgt. Dit uitgangspunt is volgens de reclamant niet consistent toegepast. Er zouden diverse woonpercelen zijn met een grote tuin die in zijn geheel zijn bestempeld met de woonbestemming en daarmee ruim over de 1200m2 komen.

Met de huidige begrenzing komen bovendien toegangswegen t.b.v. de woning in de agrarische bestemming.

2) Het valt de reclamant verder op dat zowel de agrarische bestemming als de woonbestemming het hobbymatig houden van paarden niet toelaten. Er wordt enkel in de toelichting beschreven dat hobbymatig agrarisch gebruik aansluitend aan de woonbestemming is toegestaan.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze deels gegrond.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
1) De percelen, kadastraal bekend Gemeente Herwen, sectie: B, nummers: B 652, 1509 en 2053, krijgen in zijn geheel de bestemming 'Wonen'.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
1) In de inspraaknota staat het uitgangspunt vermeld dat een woonvlak van groter dan 1200 m2 kan worden aangemerkt vanwege de ligging van bestaande bijgebouwen, de ligging van de tuin en de feitelijke situatie ten tijde van de terinzagelegging in 2008. De bestaande bijgebouwen zijn al meegenomen in de begrenzing van het woonvlak. Wel stemt de gemeente in met het argument van de reclamant dat de huidige begrenzing van het woonvlak onlogisch is t.a.v. de ligging en grootte van de tuin. Daarbij komt dat een aantal woonvlakken in de directe omgeving de 1200m2 ruim overschrijden. De percelen met de kadastrale aanduiding sectie B, nummers 652, 1509 en 2053 zullen daarom in zijn geheel worden bestempeld met de bestemming 'Wonen'. De percelen van sectie B, nummers 1500 en 2515 zullen de bestemming 'Agrarisch' behouden.

2) Het hobbymatig gebruiken van paarden wordt toegestaan in de agrarische bestemming, maar niet in de woonbestemming. Wel is in artikel 42.4 een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarin paardenbakken voor hobbymatig gebruik worden toegelaten mits er wordt voldaan aan een lijst met voorwaarden. Dit staat omschreven in de toelichting onder paragraaf 3.4.2. Het hobbymatig houden van paarden is dus in de agrarische bestemming en de woonbestemming mogelijk, eventueel middels een omgevingsvergunning.

Bestaande (legale) bouwwerken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden worden via overgangsrecht toegelaten in dit bestemmingsplan. Dat de percelen met de aanduiding sectie B, nummers 1500 en 2515 de agrarische bestemming behouden, maakt het dus mogelijk om naast de woning hobbymatig paarden te houden. Wanneer er wensen zijn voor nieuwe paardenbakken, dient er een vergunning te worden aangevraagd.

Zienswijze 10, ingediend op 2 september 2023

1. Samenvatting zienswijze
De reclamant geeft aan erkentelijk te zijn voor de wijzigingen op grond van de door hem eerder ingediende inspraakreactie. Echter wordt geconstateerd dat de grenzen van het bouwblok niet gelijklopen met de kadastrale grenzen zoals zij in de inspraakreactie hadden verzocht. Het is eveneens onduidelijk waarom is gekozen voor juist deze begrenzing. De reclamant verzoekt om aanpassing van het bouwblok.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze ongegrond.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
De oppervlakte van het bouwblok volgens het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2008' bedraagt 10201 m^2. In de periode tussen de vaststelling van het bestemmingsplan uit 2008 en het huidige voorliggende ontwerp hebben er veel ontgrondings-/ zandwinningsactiviteiten plaatsgevonden rondom dit perceel, waardoor het voorheen agrarische gebied een hogere natuurwaarde heeft gekregen. Het gebied is daarom ook bestempeld met de aanduiding 'overige zone – Groene ontwikkelingszone'. In het ontwerp heeft het bouwblok een oppervlakte van ongeveer 8500m^2.

Het bouwblok is vanwege de nabijheid van het waterhuishoudkundige gebied verkleind. Vanuit de inspraaknota is toegelicht dat agrarische bouwvlakken kunnen worden vergroot of gewijzigd wanneer dit belangen in de nabije omgeving niet schaadt en wijzigingen worden beargumenteerd. Aangezien er geen nadere onderbouwing is gegeven, zal er worden vastgehouden aan de huidige begrenzing. Bovendien wordt in dit geval het belang van rivierverruimende activiteiten zwaarder gewogen dan agrarische groei. Voor verdere toelichting met betrekking tot de rivierverruimende activiteiten wordt verwezen naar zienswijze 17.

Zienswijze 11, ingediend op 5 september 2023

1. Samenvatting zienswijze
1) Reclamant constateert namens haar cliënten dat naar aanleiding van de eerder gedane inspraakreactie de vorm van het bouwvlak van de locatie Geitenwaard 2/2a is aangepast vanwege de gewijzigde terpvorm. Echter ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur en Landschap' nog voor een deel op het van vorm gewijzigde agrarisch bouwvlak. Indiener geeft aan dat met de wijziging ook de begrenzing van de dubbelbestemming gewijzigd had moeten worden om de planologische mogelijkheden van het agrarisch bouwvlak niet onnodig te beperken. Bovendien stelt de reclamant dat binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Agrarisch met waarden' het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het herstel van de landschappelijke en natuurwaarden ook al geborgd is.

2) Reclamant merkt verder op dat de vergunning voor de Wet natuurbescherming (Wnb) voor de locatie Geitenwaard 2/2a niet is opgenomen in bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan 'Gelders Eiland'. Indiener verzoekt daarom om de op 25 oktober 2017 verleende vergunning Wnb voor de locatie aan de Geitenwaard 2/2a op te nemen in het overzicht 'vergunningen Wet Natuurbescherming (Natuurbeschermingswet)'.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze deels gegrond.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
1) De vergunning Wet natuurbescherming voor de Geitenwaard 2/2a wordt toegevoegd aan bijlage 2 'Overzicht vergunningen Wet natuurbescherming' van het bestemmingsplan.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
1) De dubbelbestemming 'Waarde – Natuur en Landschap' is toegewezen aan gronden die in de provinciale verordening als Gelders Natuurnetwerk (GNN) zijn aangewezen. Deze gronden kennen een hoog beschermingsniveau, wat zich vertaald in de specifieke aanduiding en bijbehorend vergunningsregime. Ten opzichte van de bestemming 'Agrarisch met waarden' brengt dit een extra onderbouwingsnoodzaak met zich mee voor nieuwe bebouwing of werkzaamheden, zoals dat ook is voorgeschreven in de provinciale verordening.

2) De opmerking van de reclamant is juist: de vergunning Wnb is abusievelijk niet opgenomen in de lijst van bijlage 2. Dit zal hersteld worden.

Zienswijze 12, ingediend op 5 september 2023

1. Samenvatting zienswijze
Reclamant constateert dat de loswal is opgenomen in het bestemmingsplan als zijnde transportplaats, maar dat dit niet het geval is voor de weg naar de loswal. In het ontwerpplan heeft de weg de bestemming 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden'. Gelet op het belang van de loswal en de transportroute is deze weg specifiek uit het omliggende Natura 2000-gebied geëxclaveerd. Indiener verzoekt de gemeente om de transportroute en de loswal als een aparte enkelbestemming op te nemen binnen de definitieve versie van het bestemmingsplan 'Gelders Eiland'.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze deels gegrond.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Ten behoeve van de transportroute wordt het volgende toegevoegd:

- Op de verbeelding wordt ter plaatse van de transportroute op de bestemmingen 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden' de functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur – loswal transportroute' toegevoegd.
- In de artikelen 4.1 en 12.1 van de planregels wordt een regel toegevoegd die het gebruik van de transportroute toelaat ter plaatse van de specifieke functieaanduiding.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
De gemeente is het eens met de reclamant dat de loswal en transportroute van groot belang zijn voor de Steenfabriek Spijk en dat dit een legale situatie betreft. Het is echter niet wenselijk om voor de transportroute en loswal een aparte enkelbestemming op te nemen in het bestemmingsplan 'Gelders Eiland', gelet op de belangen van de geldende natuur- en agrarische bestemming en de uitgesproken wens en noodzaak om de bestemmingsplannen te uniformeren en harmoniseren.

Het toevoegen van een specifieke functieaanduiding ter plaatse van de transportroute is echter wel een passende oplossing. Op die manier blijft het rechtsgeldige gebruik van de transportroute behouden en het belang ervan benadrukt zonder dat daarbij de status van het omliggend Natura 2000-gebied geschaad wordt.

Zienswijze 13, ingediend op 5 september 2023

1. Samenvatting zienswijze
Reclamant stelt in haar reactie dat het bouwvlak naast de woning aan de Pannerdense Waard 21 moet worden aangepast. De reclamant heeft een tekenkundig ontwerp voorgelegd met de gewenste aanpassing. Het ontwerp zou een stedenbouwkundig beeld creëren dat beter aansluit op de bestaande situatie en past in het tijdsbeeld van de woning. Bovendien zorgt deze aanpassing ervoor dat de toekomstige bouwplannen kunnen worden uitgevoerd.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze ongegrond.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
We staan in beginsel niet negatief tegenover het verzoek van reclamant. We hebben hierover ook met reclamant gesproken en hebben aangegeven dat we een nadere onderbouwing nodig hebben bij zijn verzoek gelet op de ligging t.o.v. van het naastgelegen natuurgebied. Onderdeel van de onderbouwing is een landschappelijk inpassingsplan dat als voorwaardelijke verplichting gekoppeld kan worden aan de aanpassing van het bestemmingsvlak/bouwvlak. Op deze wijze kan worden zeker gesteld dat de siertuin die als gevolg van de voorgestelde wijziging binnen de bestemming natuur komt te liggen ook als zodanig wordt in gericht en gebruikt. Na herhaaldelijk verzoek hebben wij deze aanvullende gegevens niet ontvangen. Hierdoor is het niet mogelijk om de gewenste wijziging mee te nemen in het bestemmingsplan.

Via de buitenplanse omgevingsplanactiteit (BOPA) zal het plan kunnen worden toegevoegd aan het omgevingsplan. Met reclamant is afgesproken dat hiertoe een zelfstandig verzoek wordt ingediend en een omgevingsvergunningprocedure wordt doorlopen.

Zienswijze 14, ingediend op 6 september 2023

1. Samenvatting zienswijze
Reclamant heeft op 6 september 2023 een pro forma zienswijze ingediend. Op 5 oktober 2023 heeft de gemeente twee mailberichten ontvangen. Deze mails zijn voor de beantwoording samengevoegd tot één zienswijze. De zienswijzen hebben betrekking op de volgende punten:

1) Reclamant stelt dat er momenteel geen bestemming ligt op perceel A 2058, onderdeel van de Houtcentrale Spijk. In het verleden is enkel door middel van een gerechtelijke uitspraak (zaaknummer 20090546 9/4/R2) aangegeven dat dit perceel hoge natuur- en landschapswaarden heeft. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het perceel de agrarische bestemming ten behoeve van een tijdelijke opslag voor de Houtcentrale Spijk. Het verzoek van deze wijziging lag bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen, maar het bevreemdt de reclamant dat de gemeente deze wijziging naar zich toe heeft getrokken.

Daarnaast hebben er recentelijk bestratings- en ophogingswerkzaamheden plaatsgevonden op dit perceel. De reclamant benadrukt daarom dat, op het oog van geluidsoverlast, de groene wal tussen de woning van de reclamant en het perceel behouden blijft.

2) Reclamant stelt verder in haar reactie dat het perceel A 1945 de bestemming 'Agrarisch' heeft gekregen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit beperkt volgens de reclamant de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf, gelegen op perceel A 1944. Omdat er uitbreidingswensen zijn vanuit de indiener – wat bovendien aan zou sluiten op de motivering van het planMER – ziet de reclamant daarom graag verruiming naar een industriebestemming van categorie 2. Reclamant beargumenteert dat dit een natuurlijke overgang zou vormen tussen de diverse bedrijvigheid.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze ongegrond.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
1) De gemeente heeft onderzoek gedaan naar de verleende vergunning(en) ter plaatse van de Houtcentrale Spijk. Op 25 april 2024 is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van perceel kadastraal bekend Lobith en Spijk, sectie A, nr. 2058. Op grond van deze vergunning mag het perceel voor een periode van 10 jaar gebruikt worden voor de opslag van hout en pallets. Vervolgens wordt teruggevallen op de onderliggende bestemming, te weten 'Agrarisch' uit voorliggend bestemmingsplan.
De gemeente heeft daarmee de wijziging ten behoeve van de tijdelijke functie niet naar zich toegetrokken, maar enkel een passende bestemming aan het perceel gegeven. Op de agrarische bestemming is geen opslag van hout en pallets toegestaan, zodat na afloop van de termijn uit de

tijdelijke vergunning dit gebruik gestaakt moet worden. De agrarische bestemming die is toegekend, stemt overeen met de oorspronkelijke functie van het perceel.

Noch met de bestemmingsplanwijziging, noch met de tijdelijke vergunning wordt een wijziging van de status van de groene wal beoogd.

2) De gemeente begrijpt de uitbreidingswensen van de aanvrager. Het uitgangspunt van het voorliggende bestemmingsplan is echter niet om dergelijke functiewijzigingen te faciliteren. Hiervoor zal in een aparte (plan)procedure moeten worden beoordeeld of het haalbaar is.

Zienswijze 15, ingediend op 4 september 2023

1. Samenvatting zienswijze
Reclamant legt in haar zienswijze drie punten voor met gewenste wijzigingen voor het ontwerp bestemmingsplan. Het betreft het agrarische bedrijf gelegen aan de Geldersewaard 2 te Aerdt.

1) De reclamant is voornemens een natuurlijke (ronde) stal te realiseren. Echter biedt de huidige vormgeving van het bouwvlak hier geen mogelijkheden toe. Om de mogelijkheden tot duurzame ontwikkeling van het bedrijf te bevorderen, verzoekt de reclamant daarom het bouwvlak aan te passen. Hiervoor is een tekening aangeleverd.

2) De reclamant stelt dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' voor het perceel overbodig is geworden, omdat er al meerdere malen in dit deel van het bouwvlak diep is gegraven. De reclamant ziet deze dubbelbestemming daarom graag verwijderd van dit perceel.

3) Het bedrijf beschikt over twee Natuurbeschermingswetvergunningen. De meest recente vergunning – een Nbw-vergunning uit 2016 – is opgenomen in bijlage 2 van het ontwerp bestemmingsplan. Echter is deze vergunning verleend met toepassing van de PAS-systematiek, welke niet voldeed aan de Europese wettelijke kaders. Deze vergunning kan daarom niet als referentie gelden voor het ruimtelijke spoor. De reclamant verzoekt daarom ook de Nbw-vergunning uit 2015, welke is verleend zonder toepassing van de PAS-systematiek, op te nemen in bijlage 2 van het bestemmingsplan.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze ongegrond.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
1) Het bestemmingsplan is primair bedoeld om het planologische kader te actualiseren en waar nodig/mogelijk in overeenstemming te brengen met de planologische situatie op een perceel. Ondergeschikte ontwikkelingen konden in de voorontwerpfase worden voorgelegd aan de gemeente, maar in de regel geldt dat ontwikkelingen met een aanzienlijke ruimtelijke impact via een zelfstandig traject worden beoordeeld (en - indien haalbaar - mogelijk worden gemaakt).

Het verzoek om het bestemmingsvlak dusdanig te wijzigen dat extra ruimte ontstaat voor een roundhouse, leent zich op zichzelf niet voor beoordeling in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan, ook al omdat deze pas na de ontwerpfase is voorgelegd. Daarnaast is de planlocatie gelegen in de Groene Ontwikkelzone, Ganzenrustgebied en Natura2000-gebied, zodat een verlegging van het bestemmingsvlak een uitgebreidere beschouwing behoeft dan beoogd met de bestemmingsplanprocedure van het Gelders Eiland.

2) Een dubbelbestemming archeologie kan alleen worden verwijderd wanneer expliciet met onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden geschaad zullen worden. Aangezien dit gegeven in deze zienswijze niet is aangetoond, zal de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geldig blijven.

3) Onder punt 3 wordt aangegeven dat de vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet (Nbw) uit 2016 vanwege de PAS-uitspraak in het ruimtelijk kader niet als referentie kan gelden. Verzocht wordt daarom de Nbw-vergunning uit 2015 ook als bijlage aan het bestemmingsplan toe te voegen.

Bij het beantwoorden van deze zienswijze, is de vergunning uit 2016 ingezien. Op pagina 2, onder punt 3 van deze vergunning staat dat de Nbw-vergunning uit 2015 met inwerkingtreding van de vergunning uit 2016 vervangen wordt. Dat houdt in dat de vergunning uit 2015 formeel geen juridische status meer heeft. Wellicht dat de vergunning uit 2015 voor het bepalen van het referentiekader nog wel betekenis heeft, maar het past niet in de systematiek van het bestemmingsplan om deze vergunning te benoemen. De regel luidt immers:

1.18* Bestaande *stikstofdepositie

de stikstofdepositie ten gevolge van het beweiden en bemesten en het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren in de omvang zoals op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan is toegestaan overeenkomstig:

a. een onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 respectievelijk artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming, danwel een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 7, vijfde lid, van de Wet natuurbescherming is aangehaakt en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt, zoals opgenomen in bijlage 2 Overzichttoestemmingen Wet natuurbescherming; dan wel
b. (indien geen sprake is van een onherroepelijke vergunning als onder a bedoeld) het feitelijk aanwezige planologisch toegestane gebruik van de gronden en bouwwerken behorend tot die veehouderij in de periode van 1 jaar voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Er is geen sprake meer van een onherroepelijke vergunning uit 2015, nu deze met het besluit uit 2016 is komen te vervallen. Onduidelijk is of de vernietiging van de vergunning uit 2016 ertoe leidt dat de vergunning uit 2015 herleeft. Maar voorlopig geldt de natuurvergunning uit 2016 gewoon. Voor het ruimtelijk planspoor wordt daarmee teruggevallen op hetgeen in artikel 1.18, onder sub b staat genoemd, namelijk het feitelijk aanwezige en planologische toegestane gebruik.

Zienswijze 16, ingediend op 5 september 2023

1. Samenvatting zienswijze
Reclamant heeft een zienswijze ingediend bestaande uit zes aandachtspunten. Bij twee daarvan lijkt het te gaan om eerdere onnauwkeurigheden die ook genoemd werden in een eerder ingediende inspraakreactie en inmiddels zijn rechtgetrokken. De reclamant spreekt hiervoor waardering uit. De overige vier opmerkingen zijn niet overgenomen. Reclamant vraagt hier nogmaals aandacht voor.

1) Reclamant verzoekt om de functie en gebruiksregels voor natuurontwikkeling met recreatief gebruik en zandwinning goed te controleren.

2) Reclamant verzoekt om gebieden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur - zandwinactiviteiten' op te nemen in de uitzonderingsregels van artikel 35.3.2.

3) Reclamant merkt op dat de dubbelbestemming archeologie niet is opgenomen ter plaatse van de Lobberdense waard. De reclamant verzoekt om bevestiging dat dit niet wijzigt.

4) Reclamant merkt op dat diverse locaties de aanduiding 'overige zone – Groene ontwikkelingszone' hebben. Dit belemmert de vergunde zandwinactiviteiten. Als gevolg verzoekt de reclamant om deze gebiedsaanduiding te verwijderen van de Lobberdense Waard.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze ongegrond.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
1) De gemeente heeft gecontroleerd of in artikel 12 voldoende duidelijk is dat de activiteiten voor natuurontwikkeling met recreatief gebruik en zandwinning conform de inspraaknota zijn aangepast en of nu voldoende duidelijk is dat deze activiteiten zijn toegestaan. De gemeente oordeelt dat dit het geval is.

2) Voor het uitvoeren van zandwinactiviteiten is altijd maatwerk nodig. Het is daarom ongebruikelijk om in de bestemmingsplanregels een uitzondering toe te voegen zodat voor gebieden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur - zandwinactiviteiten' geen vergunning nodig is. In artikel 35.3.2 is bovendien opgenomen dat specifieke zandwinactiviteiten worden toegelaten als hiervoor al een vergunning is verleend.

3) In de inspraaknota is toegelicht dat de archeologische dubbelbestemmingen gebaseerd worden op het geactualiseerde beleid. Er is gebleken dat voldoende is aangetoond dat archeologische waarden niet worden geschaad in de Lobberdense Waard. Er zal daarom geen wijziging plaatsvinden.

4) Net als omschreven in de inspraaknota (31.6) is de aanduiding 'overige zone – Groene ontwikkelingszone' opgenomen overeenkomstig de provinciale verordening. De gemeente benadrukt dat dit bestaande activiteiten (met de daarbij horende zandwinactiviteiten in het gebied) niet in de weg staat.

Zienswijze 17, ingediend op 4 september 2023

1. Samenvatting zienswijze
Rijkswaterstaat, reclamant van zienswijze 17, draagt in haar zienswijze drie punten aan die in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd dienen te worden. De opmerkingen worden aangedragen om ervoor te zorgen dat het treffen van rivierverruimende maatregelen niet wordt belemmerd door grootschalige of kapitaalintensieve ontwikkelingen.

1) Rijkswaterstaat verzoekt om binnen de gebiedsreservering voor de lange termijn en het stroomvoerend deel van rivierbed een regeling op te nemen zodat vergrote agrarische bouwvlakken alleen kunnen worden gebruikt voor sleufsilo's.

2) Rijkswaterstaat verzoekt verder om binnen het stroomvoerend deel van het rivierbed de maximale bebouwingsoppervlakte te handhaven voor de woonbestemmingen en agrarische bestemmingen.

3) Rijkswaterstaat verzoekt tot slot om een regel op te nemen dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 36 een advies van de waterbeheerder noodzakelijk is.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze deels gegrond.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
1) Aan artikel 3 wordt een regeling toegevoegd dat het vergrote bouwvlak aan de Geldersewaard 2, ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan, alleen mag worden gebruikt voor sleufsilo's. Het bestemmingsvlak aan de Polderdijk 2a wordt aangepast (zie ook zienswijze 22), waarbij de minicamping niet meer onder het bestemmingsvlak valt.
Er is geen reden om een bijzondere regeling op te nemen voor het perceel Spijkerdijk 3. Bij dit percelen is er namelijk geen sprake van een toename van het bestemmingsvlak ten opzichte van de planologisch toegestane situatie onder het voorgaande bestemmingsplan. Het risico dat reclamant ziet op nieuwe (kapitaalintensieve) bebouwing vloeit dan ook niet voort uit het nieuwe planologische regime. Het is daarnaast niet gewenst om de oppervlakte aan toegestane bebouwing ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan in te perken.
2) Aan artikel 36 wordt de regel toegevoegd dat er advies moet worden ingewonnen van de waterbeheerder, alvorens een vergunning kan worden afgegeven.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
1) De gemeente begrijpt het belang van ruimte voor de rivier en houdt daar rekening mee bij de opstelling van het bestemmingsplan. Om ervoor te zorgen dat de vergrote agrarische bouwvlakken niet zomaar worden volgebouwd met andere bouwwerken dan sleufsilo's, wordt er aan artikel 3 en 4 van de bestemmingsplanregels een regeling toegevoegd. In situaties waar binnen het vergrote bouwvlak bouwwerken vallen die buiten het bouwvlak ook worden toegestaan, zal het bouwvlak

zodanig worden aangepast dat deze bouwwerken buiten het bouwvlak komen. Op deze manier hoopt de gemeente dat rivierverruimende maatregelen zo min mogelijk worden belemmerd.

2) De gemeente begrijpt het belang van ruimte voor de rivier en heeft daar rekening mee gehouden bij het opstellen van het plan. Er zijn - naast de maximale maten die worden gegeven in de bouwregels voor woningen en agrarische bedrijven - in artikel 36.2 aanvullende bouwregels gegeven voor die woningen en (agrarische)bedrijven die binnen het stroomvoerend deel van het rivierbed zijn gesitueerd.

3) Het valt de gemeente op dat in artikel 36 inderdaad geen regel is opgenomen dat er advies moet worden ingewonnen van de waterbeheerder, voordat er een vergunning wordt verleend. Deze omissie zal worden hersteld.

Zienswijze 18, ingediend op 6 september 2023

1. Samenvatting zienswijze
Reclamant verzoekt om een vijftal aanpassingen door te voeren met betrekking tot het recreatiepark Carvium Novum.

1) De 'specifieke vorm van recreatie – recreatiebungalows' is opgenomen in de planregels, maar niet op de verbeelding. De reclamant verzoekt om dit in overeenstemming met elkaar te brengen.

2) Volgens de reclamant is er een inperking ingesteld inzake de 10% regeling voor de oppervlakte van gemeenschappelijke voorzieningen. Het is voor de reclamant onvoldoende duidelijk of de bestaande rechten gewaarborgd blijven. Reclamant vraagt hier opheldering over.

3) In het voorontwerp was een regeling opgenomen om onder voorwaarden een groter aantal recreatieve onderkomens per hectare toe te staan. Deze regeling is naar aanleiding van een inspraakreactie in het ontwerp bestemmingsplan verwijderd. De reclamant verzoekt om deze regeling terug te brengen, zodat er meer zekerheid is om toekomstige ontwikkelingen te realiseren.

4) De reclamant verzoekt om in de planregels het totaal aan maximaal bebouwd oppervlak voor de recreatiewoningen vast te leggen in plaats van de maximale oppervlakte per recreatiewoning. Er dient rekening te worden gehouden met de duurzame energietransitie en de toenemende vraag naar ruime recreatiewoningen. Het creëren van een gezonde mix van oppervlaktes zou volgens de reclamant een goede oplossing zijn.

5) De reclamant verzoekt om in de plantoelichting in te gaan op het vergunde drijvende zonnepark en in de planregels het drijvend zonnepark als tijdelijke functie op te nemen.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze deels gegrond.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt wel tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
1) Artikel 13.2.2 van het bestemmingsplan wordt aangepast, waarbij de zinssnede 'met uitzondering van de gemeenschappelijke voorzieningen van 4.000 m2 ter plaatse van de Eltenseweg 10' wordt verwijderd.
2) Artikel 13.2.4 sub b wordt aangepast en wordt als volgt geformuleerd: 'De totaal toegestane bebouwingsoppervlakte ten behoeve van recreatiebungalows is 3.500 m².

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
1) De genoemde aanduiding is opgenomen op de verbeelding, en wel in het westelijke deel van het perceel waar recreatiebungalows zijn toegestaan. Dit is conform het voorgaande bestemmingsplan en de gewenste regeling .

2) Reclamant stelt terecht dat er in de vertaling van vigerende plan naar het ontwerpplan iets niet goed is gegaan. In het bestemmingsplan 'Carvium Novum' uit 2010 dat geldt voor de locatie Eltenseweg 6-10, is een regeling opgenomen voor gemeenschappelijke voorzieningen. Deze regeling (artikel 3, sub c en d) houdt kort gezegd in dat er maximaal 4000 m² aan gemeenschappelijke voorzieningen én 367 m² in de vorm van een hotel/restaurant/café in het voormalig woonhuis aanwezig mag zijn. In datzelfde bestemmingsplan (artikel 3 sub i) is aangegeven dat deze toegestane oppervlakte éénmaal met 10% mag worden vergroot. Deze mogelijkheid is onterecht niet opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

3 en 4) Na overleg met reclamant wordt het bestemmingsplan aangepast waarbij het aantal te realiseren recreatiebungalows gelijk blijft, maar de oppervlakte maat van 70m2 per woning wordt losgelaten. Hiervoor in de plaats nemen we een totaal aantal m2 op dat gebouwd kan worden aan recreatiewoningen. Ook wordt de grens van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatiebungalows' verlegd. Dit geeft reclamant de flexibiliteit om een divers aanbod aan recreatiebungalows te ontwikkelen, in combinatie met centrale voorzieningen op het centrale deel van het gebied. Aangezien het perceel binnen het voorliggende bestemmingsplan al de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatiebungalows' kent, heeft deze wijziging geen effect op andere percelen.

5) Het drijvend zonnepark is reeds vergund middels een omgevingsvergunning, en kent daarmee een eigen planologische grondslag. Mede gelet op de tijdelijkheid, heeft het geen toegevoegde waarde om deze functie in het bestemmingsplan op te nemen.

Zienswijze 19, ingediend op 6 september 2023

1. Samenvatting zienswijze
Tussen de Ringdam 13 en 15 loopt al langere tijd een traject voor de bouw van een woning met een bijgebouw. In het huidige ontwerp van het bestemmingsplan stelt de reclamant dat de woning niet met de bestemming 'Wonen' is aangemerkt. Het verzoek is dan ook om de woonbestemming als zodoende op te nemen in het bestemmingsplan.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze ongegrond.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
Het klopt dat er al langere tijd een separaat proces wordt doorlopen voor de genoemde bouw. Het voornemen is om hier medewerking aan te verlenen middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Eind 2023 is hierover een brief verzonden aan initiatiefnemer. Het is aan de initiatiefnemer om het plan nu verder uit te werken en in te dienen als definitief verzoek om omgevingsvergunning. Deze wordt vervolgens in behandeling genomen met de insteek om hierover middels een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te beslissen.
Nu er ten tijde van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan en ten tijde van de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning is voor de realisatie van een woning aan de Ringdam 13-15, wordt er geen bijpassende bestemming opgenomen. Indien voor het project een omgevingsvergunning (BOPA) wordt verleend, zal het plan op termijn worden toegevoegd aan het omgevingsplan.

Zienswijze 20, ingediend op 17 augustus

1. Samenvatting zienswijze
Reclamant stelt in haar zienswijze dat op het open weiland, kadastraal bekend Gemeente Pannerden, sectie B, nummer 3417, een woonbestemming wordt gelegd. Dit zou het realiseren van nieuwe woning eenvoudiger maken. Bovendien stelt de reclamant dat er met het toevoegen van de woonbestemming op dit perceel sprake is van een afwijking van het bestemmingsplanbeleid. Er bestaan verder zorgen dat met deze wijziging de borging van het landschappelijke karakter in het geding komt. De reclamant verzoekt daarom de enkelbestemming op het perceel aan te passen naar de bestemming 'Tuin'. Als eventuele oplossingsrichting geeft de reclamant mee dat een aanpassing naar de bestemming 'Agrarisch' ook adequaat is.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze niet-ontvankelijk, nu deze te laat is ingediend. Evenwel is de zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1, op basis waarvan het bestemmingsplan wordt aangepast. Deze aanpassing verhoudt zich met de inhoudelijke reactie van reclamant 20.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt op zichzelf niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel verwijzen wij naar de reactie onder 1.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
Zoals ook nader is aangegeven bij de toelichting op zienswijze 1, kan de gemeente zich voorstellen dat deze wijziging verwarrend kan overkomen. Voor de beantwoording wordt verder verwezen naar zienswijze 1.

Zienswijze 21, ingediend op 28 augustus 2023

1. Samenvatting zienswijze
Reclamant wijst erop dat door hij al geruime tijd bezig is met zijn client om Landgoed Huis Aerdt te Herwen door te ontwikkelen. Een van de zaken die er speelt is het gebruik als trouwlocatie en de mogelijkheid voor de realisatie van een drietal woningen.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze gegrond.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
Ter verduidelijking zullen we in de regels het toegestane gebruik omschrijven en een maximaal aantal toegestane aantal woningen opnemen. Het maximaal aantal toegestane zelfstandige wooneenheden in het bestaande gebouw is gesteld op 3.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
Wat betreft de woningen en het gebruik is het geldende bestemmingsplan niet geheel duidelijk. Op de bijbehorende plankaart is echter wel onmiskenbaar aangegeven dat er 3 zelfstandige wooneenheden zijn toegestaan. Reclamant heeft een verzoek ingediend voor de realisatie van een drietal woningen. We zijn van mening dat deze reeds passend zijn op basis van het geldende plan. We zullen – op verzoek van reclamant - dit aantal (toegestane) woningen concreet in het voorliggende bestemmingsplan als maximaal toegestaan aantal opnemen.

Wat betreft het gebruik geldt dat in het voorgaande bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden per afzonderlijk landgoed uitputtend zijn omschreven. Deze functionele mogelijkheden zijn overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Naast het wonen en de ontwikkeling van groen, geldt voor onderhavig adres dat het beheer en/of herstel van de aanwezige cultuurhistorische bebouwing, kantoor en ondergeschikte horeca met kleinschalige recreatieve sport- en spelvoorzieningen is toegestaan.

We zijn dan ook van mening dat we in het bestemming het toegestane gebruik goed moeten omschrijven en zullen het plan hierop aanpassen. In ieder geval is het gebruik als trouwlocatie op basis van de regeling uit het voorgaande bestemmingsplan niet toegestaan. Uit nader onderzoek is gebleken dat de locatie al geruime tijd als trouwlocatie wordt gebruikt, en dat dit gebruik geen onevenredige ruimtelijke impact heeft op de omgeving. Om die reden wordt ervoor gekozen om het gebruik als trouwlocatie – op basis van bestaande gebruik - tevens toe te staan.

Zienswijze 22, ingediend op 5 september 2023

1. Samenvatting zienswijze
Reclamant wijst erop dat door gewijzigde regels vanuit Europa dekhengsten niet langer in dezelfde stal mogen staan als de merries. Door deze wijziging is er behoefte ontstaan aan uitbreiding van stalruimte. De vorm van het bouwblok in het huidige ontwerp maakt het niet mogelijk om de stal op te richten op de gewenste plek. Er bestaat bovendien een wens vanuit de reclamant om de huidige voeropslag te verplaatsen en te vergroten. De reclamant verzoekt daarom in haar reactie om een vormverandering van het agrarisch bouwblok. Deze is mondeling toegelicht, waarbij de reclamant met een voorstel is gekomen.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze gegrond.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Het voorstel van de reclamant wordt overgenomen.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
Het perceel waarop de zienswijze betrekking heeft is gelegen binnen de gebiedsreservering voor de lange termijn. Het is hiervoor van belang dat er geen wijzigingen worden doorgevoerd die ervoor zorgen dat er grootschalige of kapitaalintensieve ontwikkelingen kunnen worden gedaan die mogelijke rivierverruimende maatregelen kunnen belemmeren.

De gemeente begrijpt echter dat er voor de reclamant een wens bestaat om de stallen uit te breiden naar aanleiding van de gewijzigde Europese regelgeving. Het aanpassen van het agrarische bouwvlak op de door de reclamant voorgestelde wijze maakt de gewenste ontwikkeling mogelijk. Een voorwaarde hierbij is wel dat het bouwvlak dezelfde oppervlakte behoudt. Dit is noodzakelijk om mogelijke rivierverruimende maatregelen niet te belemmeren.

Verder komt met het voorstel een groter deel van de camping, gelegen naast het perceel, buiten het bouwvlak te liggen. Aangezien kleinschalig kamperen al wordt toegestaan binnen de agrarische bestemming, is de vormverandering ook gezien dit onderdeel een adequate oplossing, waarbij recht wordt gedaan aan de belangen van de reclamant enerzijds en Rijkswaterstaat anderzijds en er tevens sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijze 23, ingediend op 3 augustus 2023

1. Samenvatting zienswijze
Reclamant stelt in haar reactie dat de aanpassing van het bouwvlak, zoals verzocht in de inspraaknota, niet volledig is aangepast. Er is een stuk bestempeld met de bestemming 'Natuur', terwijl dit volgens de reclamant moet worden bestempeld met de bestemming 'Wonen'. Het verzoek is daarom om deze wijziging alsnog door te voeren.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze gegrond.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt wel tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
De gemeente heeft het uitgangspunt gehanteerd dat een bestemmingsvlak van ca. 1200 m² wordt aangehouden bij woningen, zoals eveneens vermeld in de inspraaknota. In het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Gelders Eiland' bedroeg het desbetreffende bouwvlak van de reclamant 900 m². Naar aanleiding van de inspraakreactie is gekozen om recht te doen aan het verzoek van de indiener om het bouwvlak te vergroten. In het voorliggend plan is het daarom aangepast naar ongeveer 1274 m² zonder dat daarbij de bescherming, instandhouding en verbetering van de aanwezige en aangrenzende natuurwaarden van de natuurbestemming in het gedrang komen. Echter, daar is er aan voorbijgegaan dat een klein puntje van het aanwezige bijgebouw buiten de woonbestemming ligt. Het bouwvlak wordt bij vaststelling van het bestemmingsplan aangepast, in die zin dat dit puntje ook binnen de woonbestemming valt. Voor het overige wordt het bouwvlak niet verder aangepast, gelet op het uitgangspunt ten aanzien van de grootte van bouwvlakken voor het wonen.



Zienswijze 24, ingediend op 5 september 2023

1. Samenvatting zienswijze
Provincie Gelderland, reclamant van zienswijze 24, draagt in haar zienswijze 10 punten aan die in het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd of nogmaals beschouwd dienen te worden.

- ***Natuur en Landschap (hierbij gaat het om Groene ontwikkelingszone), nationaal landschap en ganzenrustgebied***
  Groene ontwikkelingszone
  In de algemene voorwaarden voor afwijkingen (artikel 42.5) en voor wijzigingen (artikel 43.1) heeft u voorwaarden opgenomen voor ontwikkelingen in de GO. Deze voorwaarden komen niet overeen met het provinciaal beleid voor de GO, waardoor dit provinciaal belang onvoldoende is geborgd. In artikel 42.5 lid c wordt gesteld dat er binnen de GO rekening gehouden dient te worden met de kernkwaliteiten van de gebieden ter plaatse. Het provinciaal beleid is niet slechts gericht op de bescherming van de kernkwaliteiten, maar er dient ook sprake te zijn van een versterking van deze kernkwaliteiten. In artikel 43.1 lid b is het beleid voor het Gelders natuurnetwerk opgenomen, in plaats van het beleid voor de GO. Wij verzoeken u een passend beschermingsregime op te nemen voor de GO, dat in lijn is met het provinciaal beleid.

  Nationaal landschap en ganzenrustgebied
  Het plangebied is deels gelegen in het nationaal landschap 'Gelderse poort' en in ganzenrustgebied. Deze provinciale belangen zijn niet geborgd in het ontwerpplan. Wij verzoeken hiervoor een passend beschermingsregime op te nemen in het bestemmingsplan. Wij vragen u hierover met ons in overleg te treden voor vaststelling van het bestemmingsplan.

- ***Niet-grondgebonden veehouderijen***
  In het ruimtelijk beleid maken we onderscheid tussen grondgebonden en niet-grondgebonden veehouderijen. Nieuwvestiging van een niet-grondgebonden veehouderij is niet mogelijk. Op de uitbreiding van niet-grondgebonden veehouderijen is altijd het plussenbeleid van toepassing. Via het plussenbeleid wordt niet-grondgebonden veehouderijen ruimte geboden voor uitbreiding, mits daarbij plusmaatregelen worden getroffen.

  Er is plussenbeleid opgesteld. Dit plussenbeleid is toegevoegd als bijlage bij de planregels van het voorliggend plan. De gemeenteraad van Zevenaar heeft echter nog geen beleidsregels conform het plussenbeleid vastgesteld. Wij adviseren u plussenbeleid (beleidsregels) vast te stellen. Zonder vastgestelde beleidsregels op gemeentelijk niveau conform het plussenbeleid is er geen uitbreiding voor niet-grondgebonden veehouderijen mogelijk.

  In het bestemmingsplan 'Gelders Eiland' heeft u definities opgenomen voor 'grondgebonden agrarisch bedrijf', niet-grondgebonden veehouderij' en niet-

grondgebonden veehouderijtak'. Deze definities wijken af van de definities uit de omgevingsverordening. Wij verzoeken u deze definities in overeenstemming te brengen met de definities uit de omgevingsverordening.

- ***Romeinse Limes***
  Recentelijk heeft de gemeenteraad van Zevenaar een nieuwe archeologische verwachtings- en waardenkaart vastgesteld. Op deze kaart is ook de Neder-Germaanse Limes (Romeinse Limes) opgenomen. Deze kaart is nog niet verwerkt in het bestemmingsplan 'Gelders Eiland'.
  De dubbelstemmingen archeologie in dit plan komen niet overeen met deze recent vastgestelde archeologische verwachtings- en waardenkaart. Wij verzoeken om de waarden van de actuele archeologische verwachtings- en waardenkaart over te nemen in het bestemmingsplan. Wij verzoeken hierbij specifiek de Romeinse Limes (werelderfgoed) ook als een aparte waarde en dubbelbestemming op te nemen in het bestemmingsplan. Voorgaande is in 2021 ook afgestemd in het vooroverleg.

- ***Molenbiotoop***
  In het ontwerp plan heeft u een 'vrijwaringszone molen' opgenomen voor de Tolhuys Coornmolen in Lobith. De regels in deze vrijwaringszone wijken af van de molenbiotoop-instructieregels in de omgevingsverordening. Wij verzoeken u deze regels aan te passen

- ***Natuurbescherming***
  In het vooroverleg is afgestemd dat enkele percelen de bestemming 'natuur' zouden krijgen. Het betreft percelen waarop reeds natuur is ontwikkeld of die zijn afgewaardeerd ten behoeve van natuurontwikkeling. Wij constateren dat niet alle deze percelen als 'natuur' zijn bestemd in het voorliggend plan. Wij adviseren hierover met ons in overleg te treden om welke percelen het gaat en dit aan te passen alvorens het plan vast te stellen.

- ***Grondgebonden zonnepanelen***
  In het ontwerp plan is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor grondgebonden zonnepanelen. Binnen de agrarische bestemming zijn grondgebonden zonnepanelen daarbij uitsluitend mogelijk binnen het (agrarisch) bouwvlak. Deze voorwaarde is niet opgenomen binnen de bedrijfs-, verblijfsrecreatie-, woon- en landhuisbestemming. Daar kunnen grondgebonden zonnepanelen ook buiten het bouwvlak vergund worden via deze binnenplanse afwijkbevoegdheid.

  Gezien de energietransitie juichen wij de mogelijkheden voor grondgebonden zonnepanelen voor eigen gebruik toe. Zonne-energie is een belangrijk onderdeel van een betrouwbare, betaalbare en hernieuwbare energievoorziening. Vanuit het belang van zorgvuldig ruimtegebruik vragen wij om een weloverwogen locatiekeuze, waarin de bijdrage van de opgewekte energie aan de lokale energiebehoefte, de mogelijkheden tot meervoudig ruimtegebruik en de impact op natuur, landschap, ruimtelijke kwaliteit en het elektriciteitsnet worden meegewogen. Wanneer de grondgebonden zonnepanelen buiten het bouwvlak gebouwd worden, kan dit de beschermde (kern)kwaliteiten van provinciaal

beschermde gebieden zoals de GO, het ganzenrustgebied of het nationaal landschap aantasten.

Via deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan uw college grondgebonden zonnepanelen vergunnen, zonder ons in de vergunningsprocedure om advies te vragen. Wij willen de mogelijkheid behouden om, zeker binnen provinciaal beschermde gebieden, de afweging ten aanzien van locatiekeuze in relatie tot natuur en landschap (samen met u) te maken middels ons adviesrecht. Wij verzoeken u daarom om de binnenplanse afwijkbevoegdheid voor de ontwikkeling van grondgebonden zonnepanelen te beperken tot binnen het (agrarisch) bouwvlak.

- ***Kleinschalig kamperen (mini camping)***
  In het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkbevoegdheid opgenomen, die mogelijkheden biedt voor het realiseren van een mini-camping. Deze activiteit kan effect hebben op beschermde (kern)kwaliteiten, zoals de kernkwaliteiten van de GO, het ganzenrustgebied of het nationaal landschap. Via deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan uw college een mini-camping vergunnen, zonder ons in de vergunningsprocedure om advies te vragen. Wij willen de mogelijkheid behouden om in provinciaal beschermde gebieden te kunnen adviseren ten aanzien van de beschermde (kern)kwaliteiten. Wij verzoeken u daarom om de binnenplanse afwijkbevoegdheid te beperken tot buiten de provinciaal beschermde gebieden.

- ***Mogelijkheden tot detailhandel in horecabestemming***
  In de bestemmingsregels ten aanzien van horeca wordt ook detailhandel in de vorm van ter plaatse geproduceerde producten toegestaan. Echter blijkt uit de bijbehorende regels niet duidelijk dat deze detailhandel ondergeschikt dient de zijn aan de hoofdfunctie. Wij adviseren dit in het plan te verduidelijken. Bijvoorbeeld door - gelijk aan de regels in de bedrijfsbestemming (artikel 5.4.3) - het gebruik van de gebouwen voor detailhandel te maximaliseren op 50m2.

- ***Provinciale belangen in bestemmingsplan***
  In de toelichting wordt in hoofdstuk 2.2.2 een overzicht gegeven van de instructieregels uit de omgevingsverordening die voor het plan 'Gelders Eiland' relevant zijn. Dit overzicht is niet compleet en actueel.
  Wij adviseren dit uit te breiden met een korte toelichting op het provinciaal beleid ten aanzien van zonnevelden in het buitengebied (artikel 2.65a) en klimaatadaptatie (artikel 2.65b). Daarnaast is de tekst ten aanzien van energieopwekking via windturbines verouderd. Wij adviseren dit te actualiseren.

- ***Geitenhouderijen***
  Ambtelijk hebben we tot slot advies gegeven over de vertaling van de regels in het voorliggend plan ten aanzien van geitenhouderijen in de omgevingsverordening.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze deels gegrond.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- Artikel 42.5, sub c als volgt aanpassen:
  c. kernkwaliteiten van de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone' worden per saldo en naar rato van de ingreep versterkt en de samenhang blijft behouden.

- Artikel 43.1, sub b als volgt aanpassen:
  Er worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt ter plaatse van gronden als bedoeld in 'overige zone - groene ontwikkelingszone', tenzij:
  1. de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone uit de provinciale omgevingsverordening, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en
  2. de samenhang niet verloren gaat.

- Toevoegen Artikel 'Waarde - Nationaal Landschap' (gebied cf Omgevingsverordening)

  Er worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt ter plaatse van gronden als bedoeld in 'Waarde - Nationaal Landschap', tenzij de toelichting bij het omgevingsplan of de buitenplanse omgevingsplanactiviteit een beschrijving bevat waaruit blijkt dat:

  a. er geen sprake is van strijd met het provinciale belang; of
  b. per saldo sprake is van versterking van het landschap in lijn met de ontwikkeldoelen, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap die in de betreffende Gelderse streek van toepassing zijn en
  de versterking en de uitvoering hiervan worden vastgelegd.

- Toevoegen Artikel 'Waarde – Ganzenrustgebied' (gebied cf Omgevingsverordening).

  Er worden geen nieuwe activiteiten of functies mogelijk gemaakt ter plaatse van gronden als bedoeld in 'Waarde - Ganzenrustgebied', tenzij de toelichting bij het omgevingsplan of de buitenplanse omgevingsplanactiviteit een beschrijving bevat waaruit blijkt dat:

  a. er geen sprake is van strijd met het provinciale belang; of
  b. op basis van onderzoeksresultaten blijkt dat de activiteit of ontwikkeling wordt verricht op een locatie waar de nadelige gevolgen voor de functie als rustgebied voor overwinterende ganzen zoveel mogelijk worden beperkt en
  na het verrichten minimaal 500 hectare in het betreffende ganzenrustgebied overblijft.

- Artikel 1.42 als volgt aanpassen:
  een agrarisch bedrijf, waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het

voortbrengingsvermogen van de grond waarover het bedrijf beschikt bij de bedrijfsvoering, waaronder in ieder geval een grondgebonden veehouderij wordt verstaan (indien in het veehouderijbedrijf of de veehouderijtak gehouden landbouwhuisdieren voor meer dan de helft worden voorzien van voer dat is geteeld op gronden die in de nabijheid van het dierenverblijf zijn gelegen en waarop de veehouder rechten heeft) en waaronder boomkwekerijen en houtteeltbedrijven niet worden verstaan;

- Artikel 1.60 als volgt aanpassen:
  een veehouderijbedrijf waarvan de productie niet of niet geheel (indien in het veehouderijbedrijf of de veehouderijtak gehouden landbouwhuisdieren voor minder dan de helft worden voorzien van voer dat is geteeld op gronden die in de nabijheid van het dierenverblijf zijn gelegen en waarop de veehouder rechten heeft) afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond waarover het bedrijf beschikt bij de bedrijfsvoering

- Artikel 40.2 als volgt aanpassen:
  40.2.1 Bestemmingsomschrijving
  De voor 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het functioneren van de molen en zijn waarde als landschappelijk element.

- Aanpassen 40.2.2 (Bouw- en aanlegregels)
  Op de in artikel 40.2.1 bedoelde gronden gelden in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald de volgende regels voor nieuwbouw en opgaande beplanting:
  *a. hoogte maximaal 'x/75+0,2*16,3, waarbij*
  x = afstand van een obstakel tot de molen (in meters);
  n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving;
  c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie;
  z = askophoogte.

- Artikel 19.4.2 sub f als volgt aanpassen:
  een mini-camping aansluitend op het bestemmingsvlak wordt toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - aangetoond is dat het ondoelmatig is om de mini-camping geheel of gedeeltelijk binnen het aanwezige bestemmingsvlak 'Wonen' te realiseren;
  - er ter plaatse van de mini-camping geen kernkwaliteiten (zoals GO, ganzenrustgebied, Nationaal Landschap) uit de provinciale omgevingsverordening gelden;
  - oppervlakte maximaal 0,5 ha., met dien verstande dat de totale oppervlakte van een mini-camping bij het perceel niet meer bedraagt dan 0,5 ha;
  - direct aansluitend op het bestemmingsvlak 'Wonen';
  - gelegen buiten de contour van het plaatsgebonden risico externe veiligheid;
  - uitsluitend binnen de bestemming 'Agrarisch';
  - voor het overige wordt voldaan aan de voorwaarden van dit artikel;
  - voorzieningen (waar onder sanitaire voorzieningen en bergingen) mogen uitsluitend binnen

het bestemmingsvlak 'Wonen' worden gesitueerd;

- Artikel 10.3.1 aanvullen:
  b. het gebruik van meer dan 50 m2 van gebouwen voor detailhandel in de vorm van verkoop van ter plaatse geproduceerde producten.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad

- ***Natuur en Landschap hierbij gaat het om Groene ontwikkelingszone, nationaal landschap en ganzenrustgebied***
  Groene ontwikkelingszone
  Aangegeven wordt dat wij in de algemene voorwaarden voor afwijkingen (artikel 42.5) en voor wijzigingen (artikel 43.1) voorwaarden opgenomen voor ontwikkelingen in de GO. Deze voorwaarden komen niet overeen met het provinciaal beleid voor de GO, waardoor dit provinciaal belang onvoldoende is geborgd. We passen de algemene voorwaarden voor afwijkingen en wijzigingen aan zodat deze in lijn is met het provinciaal beleid.

  Nationaal landschap en ganzenrustgebied
  Aangegeven wordt dat het plangebied deels is gelegen in het nationaal landschap 'Gelderse poort' en in ganzenrustgebied. De Provincie is van mening dat de provinciale belangen rondom het nationaal landschap niet zijn geborgd in het ontwerpplan. Wij hebben hiervoor een passend beschermingsregime opgenomen in het bestemmingsplan. Deze is ter controle voorgelegd aan de provincie.

- ***Niet-grondgebonden veehouderijen***
  In het ruimtelijk beleid maken we onderscheid tussen grondgebonden en niet-grondgebonden veehouderijen. Nieuwvestiging van een niet-grondgebonden veehouderij is niet mogelijk. Op de uitbreiding van niet-grondgebonden veehouderijen is altijd het plussenbeleid van toepassing. Via het plussenbeleid wordt aan niet-grondgebonden veehouderijen ruimte geboden voor uitbreiding, mits daarbij plusmaatregelen worden getroffen.

  Er is plussenbeleid opgesteld. Dit plussenbeleid is toegevoegd als bijlage bij de planregels van het voorliggend plan. De gemeenteraad van Zevenaar heeft echter geen afzonderlijke beleidsregels conform het plussenbeleid vastgesteld. Wij zullen daarom het plussenbeleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan op termijn ook afzonderlijk vaststellen en publiceren.
  Verder zullen wij ervoor zorgen dat de definities opgenomen voor 'grondgebonden agrarisch bedrijf', 'niet-grondgebonden veehouderij' en niet-grondgebonden veehouderijtak' in overeenstemming brengen met de definities uit de omgevingsverordening.

- ***Romeinse Limes***
  De gemeenteraad van Zevenaar heeft nieuwe archeologische verwachtings- en waardenkaart vastgesteld. Wij hebben de waarden van de actuele archeologische

verwachtings- en waardenkaart overgenomen in het bestemmingsplan. De Provincie verzoekt specifiek de Romeinse Limes – Herwen de Bijland (werelderfgoed) ook als een aparte waarde en dubbelbestemming op te nemen in het bestemmingsplan. Daarbij wordt verwezen naar de instructieregel hierover in de omgevingsverordening.

De instructie regel bepaalt dat het werelderfgoed niet mag worden beschadigd of vernield, en dat de kernkwaliteiten hiervan niet worden aangetast. Daarnaast wordt de regel verbonden dat er een aanlegstelsel in het bestemmingsplan opgenomen wordt waarbij een vergunningplicht geldt voor (bodem)ingrepen groter dan 100 m², waarbij de bodem dieper dan 30 centimeter geroerd wordt.
Vervolgens geeft de omgevingsverordening een mogelijkheid om van deze maatgeving af te wijken, als archeologische gegevens daartoe aanleiding geven. Daar is in het geval van de Romeinse Limes Herwen De Bijland sprake van. Al in 2019 is door de Nederlandse Limes Samenwerking (NLS) een advies opgesteld waarmee is aangetoond dat in de bufferzone rond het werelderfgoed een gedifferentieerd archeologisch regime acceptabel is. Dit aspect is meegenomen bij het opstellen van het gemeentelijke beleidskader archeologie[2]. In paragraaf 5.4.5. van dat rapport is uiteengezet dat de gekozen berschermingsregimes voldoende zijn om aantasting van cultuurhistorische waarde te voorkomen. Het opnemen van een aparte dubbelbestemming 'Romeinse Limes', met een eigen regelset, is daar mee niet nodig. Het plan is in lijn met de omgevingsverordening en wordt op dit punt niet aangepast.

- ***Molenbiotoop***
  De regels in deze vrijwaringszone weken in het ontwerpbestemmingsplan af van de molenbiotoop-instructieregels in de omgevingsverordening. Wij hebben de regels in lijn gebracht met de instructieregels.

- ***Natuurbescherming***
  In het vooroverleg heeft de provincie aangegeven dat enkele percelen de bestemming 'natuur' moeten krijgen. Het betreft percelen waarop reeds natuur is ontwikkeld of die zijn afgewaardeerd ten behoeve van natuurontwikkeling. Wij hebben de provincie verzocht om concreet aan te geven om welke percelen het gaat. Helaas hebben wij van de provincie geen reactie gekregen. We gaan er om die reden vanuit dat er bij nader inzien geen sprake is van omissie op dit vlak in het ontwerpbestemmingsplan, en voeren geen wijzigingen door op dit punt.

- ***Grondgebonden zonnepanelen***
  In het ontwerp plan is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor grondgebonden zonnepanelen. Binnen de agrarische bestemming zijn grondgebonden zonnepanelen daarbij uitsluitend mogelijk binnen het (agrarisch) bouwvlak. Deze voorwaarde is niet opgenomen binnen de bedrijfs-, verblijfsrecreatie-, woon- en

[2] *Archeologie in de gemeente Zevenaar. Actualisatie van de archeologische waarden en -verwachtingenkaart*, RAAP, kenmerk 4892, 2021.

landhuisbestemming. Daar kunnen grondgebonden zonnepanelen ook buiten het bouwvlak vergund worden via deze binnenplanse afwijkbevoegdheid.

Gezien de energietransitie worden de mogelijkheden voor kleinschalige grondgebonden zonnepanelen voor eigen gebruik toegejuicht. Zonne-energie is een belangrijk onderdeel van een betrouwbare, betaalbare en hernieuwbare energievoorziening. Vanuit het belang van zorgvuldig ruimtegebruik vraagt de provincie om een weloverwogen locatiekeuze, waarin de bijdrage van de opgewekte energie aan de lokale energiebehoefte, de mogelijkheden tot meervoudig ruimtegebruik en de impact op natuur, landschap, ruimtelijke kwaliteit en het elektriciteitsnet worden meegewogen. Wanneer de grondgebonden zonnepanelen buiten het bouwvlak gebouwd worden, kan dit de beschermde (kern)kwaliteiten van provinciaal beschermde gebieden zoals de GO, het ganzenrustgebied of het nationaal landschap aantasten.

Via deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan het college enkel grondgebonden zonnepanelen vergunnen binnen het agrarisch bouwvlak. Voor realisatie van zonnevelden buiten het agrarische bouwvlak is een BOPA nodig, waarbij onder meer de provincie om advies gevraagd moet worden.

Voor overige bestemmingen bestaat ook de mogelijkheid om buiten een bouwvlak (maar binnen de hoofdbestemming) grondgebonden zonnepanelen toe te staan. Dit heeft ermee te maken dat binnen de bouwvlakken van deze bestemmingen veel minder ruimte is om grondgebonden zonnepanelen te realiseren. Dat gezegd hebbende, vormt de provinciale verordening uiteraard onderdeel van de toetsing van dergelijke plannen, onder andere omdat de cultuurhistorische waarde van de gronden niet aangetast mag worden. De regelingen in het bestemmingsplan zijn daarmee in lijn met de wens van reclamant, en aanpassing is niet nodig.

- ***Kleinschalig kamperen (mini camping)***
  In het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkbevoegdheid opgenomen, die mogelijkheden biedt voor het realiseren van een mini-camping. Deze activiteit kan effect hebben op beschermde (kern)kwaliteiten, zoals de kernkwaliteiten van de GO, het ganzenrustgebied of het nationaal landschap. Via deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan het college een mini-camping vergunnen, zonder de provincie in de vergunningsprocedure om advies te vragen. De provincie wil de mogelijkheid behouden om in provinciaal beschermde gebieden te kunnen adviseren ten aanzien van de beschermde (kern)kwaliteiten. Dit is begrijpelijk. De regeling uit het bestemmingsplan wordt om die reden aangepast, zodanig dat deze enkel betrekking heeft op gronden gelegen buiten provinciaal beschermde gebieden.

- ***Mogelijkheden tot detailhandel in horecabestemming***
  In de bestemmingsregels ten aanzien van horeca wordt ook detailhandel in de vorm van ter plaatse geproduceerde producten toegestaan. Echter blijkt uit de bijbehorende regels niet duidelijk dat deze detailhandel ondergeschikt dient de zijn aan de hoofdfunctie. Dit wordt in

de planregel verduidelijkt. Dit gebeurt door - gelijk aan de regels in de bedrijfsbestemming (artikel 5.4.3) - het gebruik van de gebouwen voor detailhandel te maximaliseren op 50m2.

- ***Provinciale belangen in bestemmingsplan***
  In de toelichting wordt in hoofdstuk 2.2.2 een overzicht gegeven van de instructieregels uit de omgevingsverordening die voor het plan 'Gelders Eiland' relevant zijn. Dit overzicht is niet compleet en actueel.
  Om de toelichting compleet te maken, wordt een korte toelichting op het provinciaal beleid ten aanzien van zonnevelden in het buitengebied (artikel 2.65a) en klimaatadaptatie (artikel 2.65b) toegevoegd. Daarnaast wordt de tekst ten aanzien van energieopwekking via windturbines geactualiseerd. Hiermee is de toelichting in overeenstemming met de wens van de provincie.

- ***Geitenhouderijen***
  De regeling ten aanzien van de nieuwvestiging of uitbreiding van geitenhouderijen uit de provinciale omgevingsverordening is één op één overgenomen in de artikelen 3 en 4 ('agrarisch' en 'agrarisch met waarden') van voorliggende bestemmingsplan.

Zienswijze 25, ingediend op 28 november 2023

1. Samenvatting zienswijze
Reclamant verzoekt, namens cliënten, om het bestemmingsplan Gelders Eiland gewijzigd vast te stellen. Het verzoek is om aan het perceel Herwensedijk 3a in Herwen een woonbestemming toe te kennen, daar waar nu een agrarische bestemming (zonder bouwblok) is voorzien.

De aanleiding voor het verzoek van reclamant is het feit dat voor het gebruik van de daar aanwezige schuur in het verleden het persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing is verklaard. Met andere woorden, bij het vaststellen van het (voorgaande) bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' is bepaald dat reclamant en diens (toenmalige) partner ter plaatse mag wonen, en dat deze gedoogconstructie vervalt op het moment dat dit gebruik door reclamant beëindigd wordt. Reden voor deze aanwijzing was dat het gebruik al sinds langere tijd (illegaal) plaatsvond en hier niet tegen opgetreden was. Met het oog op een pragmatische insteek voor alle partijen - en onder een aantal voorwaarden – is besloten om de bewoning nog voor bepaalde tijd de gedogen.
Vervolgens heeft reclamant in de periode 2010-2011 verzocht om een bouwvergunning voor het vergroten en vernieuwen van de schuur, zodat deze meer wooncomfort zou geven. Op basis van de overgangsrechtelijke regels is daar positief op beslist, waarna de verbouwing is uitgevoerd.

Voor reclamant ligt in dit samenstel van omstandigheden aanleiding om te verzoeken om permanente legalisatie van het gebruik van de schuur als woning. De gedoogconstructie, en daarmee de eindigheid van het huidige gebruik, zou leiden tot kapitaalvernietiging en niet in lijn zijn met het huidige gemeentelijk beleid. Daarnaast wijst reclamant op een vergelijkbaar geval aan de Ossenwaard 13 in Herwen.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze niet-ontvankelijk, aangezien de zienswijze ruim buiten de termijn is ingediend. Evenwel gaan we wel inhoudelijk in op hetgeen in de zienswijze wordt gesteld.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan, zij het niet de aanpassing die reclamant wenst. De zienswijze leidt wel tot een aanpassing van het agrarisch perceel met bouwblok aan de Ossenwaard 13, waar de aanduiding 'geen bedrijfswoning toegestaan' wordt toegevoegd aan de verbeelding.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
De ingediende zienswijze is ruim buiten de termijn ingediend (in november 2023).
Zoals onder 'Beoordeling Zienswijzen' is aangegeven is de zienswijze wel beoordeeld. De aanpassing van het bestemmingsplan die hieruit voortvloeit, betreft een ambtshalve aanpassing.

De feiten die door reclamant worden aangevoerd zoals verwoord onder 25.1, worden onderschreven. Het illegaal gebruik van de schuur als woning was reeds sinds langere tijd gaande, tot dit gebruik middels een bepaling in het bestemmingsplan uit 2008 onder een gedoogconstructie

is gekomen. Ook is in 2011 een bouwvergunning verleend om de schuur deels te vernieuwen en vergroten.

Reclamant geeft (terecht) aan dat de gevolgen van de gedoogconstructie ten alle tijde bij hem bekend waren. Zowel in de toelichting bij het bestemmingsplan uit 2008, als in de bouwvergunning uit 2011 is uitdrukkelijk op dit thema ingegaan. Sterker nog, in aanloop naar de vergunningverlening in 2011 is door reclamant een verklaring ondertekend waarin hij aangeeft dat hij de regeling en gevolgen daarvan begrijpt en accepteert. Er werd immers een forse investering gedaan, en de gemeente wilde niet dat dit in de toekomst tegengeworpen zou worden.

In tegenstelling tot de stelling van reclamant, is er voor voorliggend geval geen ander of ruimhartiger beleid geldig in de gemeente ten opzichte van de periode 2008-2011. Uit de zienswijze blijkt ook niet welk beleid dit zou zijn. Het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid), dat onder meer de grondslag biedt voor functieveranderingen naar Wonen, stamt uit 2009 en is gebaseerd op het Streekplan Gelderland 2005. In dit beleid is geen ruimte opgenomen voor de realisatie van woonbestemmingen elders dat ter plaatse van het te beëindigen agrarische bedrijf (bijvoorbeeld door middel van de aankoop van sloopmeters). Ook in de Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030 is, voor zover relevant, geen beleidswijziging opgenomen die grondslag biedt voor een andere visie op de casus. Ook uit het onlangs vastgestelde woonzorgbeleid volgt niet dat nieuwe woningen in het buitengebied kunnen worden toegevoegd.

Als laatste stelt reclamant dat aan de Ossenwaard 13 in Herwen sprake is van een vergelijkbare situatie waar wel een permanente woonbestemming wordt toegekend. De Ossenwaard 13-15 betreft een voormalige agrarische bestemming met bouwvlak, waar in het verleden één inrichting met bedrijfswoning toegestaan was. Op enig moment is dit perceel gesplitst in een deel met een woning, en een deel met een tweetal bedrijfsgebouwen. Dit leidde tot een illegale situatie, nu de bedrijfswoning werd bewoond door een persoon zonder binding met het agrarische bedrijf. Die situatie is middels een vergunning gelegaliseerd, en wel door van de bedrijfswoning een reguliere woning te maken (vergelijkbaar met de huidige plattelandsewoning). Deze situatie is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, evenwel is (onterecht) vergeten daarbij op het perceel met de agrarische bestemming aan te geven dat hier geen bedrijfswoning toegestaan is. Dit zou immers betekenen dat een extra woning kan worden toegevoegd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit alsnog aangepast.

Met deze aanpassing is er geen sprake van de toevoeging van een woning (bedrijfswoning of regulier). Daarmee is de situatie ook niet vergelijkbaar met die aan de Herwensedijk 3a, waar het verzoek immers is om een woonbestemming toe te voegen. Aan de Ossenwaard 13 was immers altijd een bedrijfswoning toegestaan, en is in de loop der tijd enkel besloten om deze (ook) als reguliere woning te mogen gebruiken.

Voor zover reclamant de zienswijze beschouwd als een formeel verzoek om wijziging van het bestemmingsplan, wijzen wij dat af. Met het toepasselijk verklaren van de gedoogconstructie, hebben wij een tijdelijke situatie beoogd te creëren, die zowel voor reclamant als gemeente acceptabel was. Altijd is duidelijk geweest dat de grondslag om in de schuur te mogen wonen zou

vervallen als reclamant dit gebruik staakt. Het is niet realistisch om te verwachten dat de voorliggende actualisatie van het bestemmingsplan dit standpunt zonder specifieke aanleiding of gewijzigde omstandigheden anders maakt. Daarbij verwijzen wij ook nogmaals naar alle randvoorwaarden en beperkingen waarmee de verleende vergunning uit 2011 omkleed is. Als laatste geldt dat van vergelijkbare gevallen geen sprake is. Van de (3) percelen waar in het bestemmingsplan Buitengebied uit 2008 het persoonsgebonden overgangsrecht is toegekend, is nergens een permanente woonbestemming opgenomen.

Zienswijze 26, ingediend op 13 maart 2024

1. Samenvatting zienswijze
Reclamant verzoekt, namens cliënten, om het bestemmingsplan Gelders Eiland gewijzigd vast te stellen, waarbij het plan om drie Slow Cabins te plaatsen in de Gelderse Waard bij Oud-Zevenaar alsnog mogelijk wordt gemaakt.

Client stelt al geruime tijd in gesprek te zijn met de gemeente over het realiseren van een drietal Slow Cabins. Vanaf november 2021 zijn gesprekken gestart met de gemeente over het plan. Ook is op 29 maart 2024 een conceptverzoek ingediend.

In het kader van het vooroverleg is met de gemeente besproken dat een logische procedure een tijdelijke omgevingsvergunning zou kunnen zijn. Hiermee kan voor de duur van maximaal 10 jaar van het bestemmingsplan worden afgeweken. Ten behoeve van deze procedure is door initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, heeft hij overleg met provincie Gelderland gevoerd en zijn diverse onderzoeken uitgevoerd.

Reclamant geeft aan dat cliënt onaangenaam verrast was door het principebesluit van de gemeente waarbij zij aangaven niet mee te willen werken. Waarbij als reden werd aangevoerd dat het plan niet past in het ontwerpbestemmingsplan Gelders Eiland. Voor reclamant en cliënt reden om alsnog (buiten de termijn) een zienswijze in te dienen.

Reclamant is van mening dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en dat dit is aangetoond met de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken. Het plan drie Slow Cabins te plaatsen draagt bij aan de recreatieve doelen en ambities van de gemeente Zevenaar. Daarnaast is er sprake van gewekt vertrouwen doordat er met enige regelmaat stukken ter beoordeling en toetsing zijn toegestuurd aan de gemeente en de stukken naar aanleiding hiervan zijn aangescherpt en aangepast.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze niet-ontvankelijk, aangezien de zienswijze ruim buiten de termijn is ingediend. Evenwel gaan we wel inhoudelijk in op hetgeen in de zienswijze wordt gesteld.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
De ingediende zienswijze is ruim buiten de termijn ingediend (in november 2023). Daarmee is de zienswijze formeel niet-ontvankelijk. Zoals onder 'Beoordeling Zienswijzen' is aangegeven is de zienswijze wel inhoudelijk beoordeeld. Dit leidt echter niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorgeschiedenis

Zoals ook in de zienswijze naar voren komt, is er al enige tijd contact tussen reclamant en gemeente over de mogelijkheden voor het plaatsen van de slow cabins. Dit heeft geleid tot twee aanvragen om omgevingsvergunning (aanvraagdata 3 november en 20 december 2023) die beide zijn ingetrokken. Op 29 maart 2024 is vervolgens een conceptverzoek ingediend. Hierop is nog geen afsluitende brief uitgegaan. Momenteel wordt onderzocht in hoeverre de gewenste tijdelijke recreatieve slow cabins zich verhouden met wetgeving en (gemeentelijk) beleid. Daarbij is al wel duidelijk geworden dat de ontwikkeling ook moet worden beschouwd in het licht van het nieuwe recreatiebeleid, dat destijds waarschijnlijk in het derde kwartaal van 2024 zou worden vastgesteld.

Vaststaat dat het plan voor de realisatie van 3 slow cabins zich niet verhoudt met het voorheen geldende bestemmingsplan, noch met het voorliggende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' had het perceel waar de slow cabins gepland zijn de bestemming 'agrarisch gebied met hoge natuur- en landschapswaarden'. De realisatie van recreatiewoningen was binnen die bestemming niet toegestaan, en ook concrete bouwmogelijkheden ontbraken. In het voorliggende bestemmingsplan is de bestemming 'natuur' toegekend aan de gronden. Ook die bestemming voorziet niet in een passende bouw- en gebruiksmogelijkheid voor recreatiewoningen. In dat opzicht wordt het planologische uitgangspunt voor de ontwikkeling niet gewijzigd door de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Zoals ook is vast komen te staan in het proces dat tot nog toe is doorlopen, kan medewerking worden verleend aan het plan voor de realisatie van de recreatiewoningen door middel van een zelfstandig planologisch besluit. En zoals ook is aangegeven in het vooroverleg, hecht de gemeente bij het maken van de afweging of het medewerking wil verlenen, veel waarde aan het toekomstige recreatieve beleid. Dit beleidskader gaat namelijk uitsluitsel geven over de vraag of de door reclamant gewenste recreatievoorziening voorziet in een behoefte, en zo ja, of de geplande locatie geschikt is. Dit zijn fundamentele afwegingen, die in een breder gemeentelijk en regionaal perspectief beschouwd moeten worden. Een actualisatie van het bestemmingsplan voor een groot deel van het Zevenaarse buitengebied leent zich dan ook niet voor het regelen van een dergelijke ontwikkeling. Overigens is daarbij ook nog de vraag of – zoals reclamant ook aangeeft – een tijdelijke toestemming niet meer voor de hand ligt. Een vergunningsprocedure is in dat geval sowieso logisch.

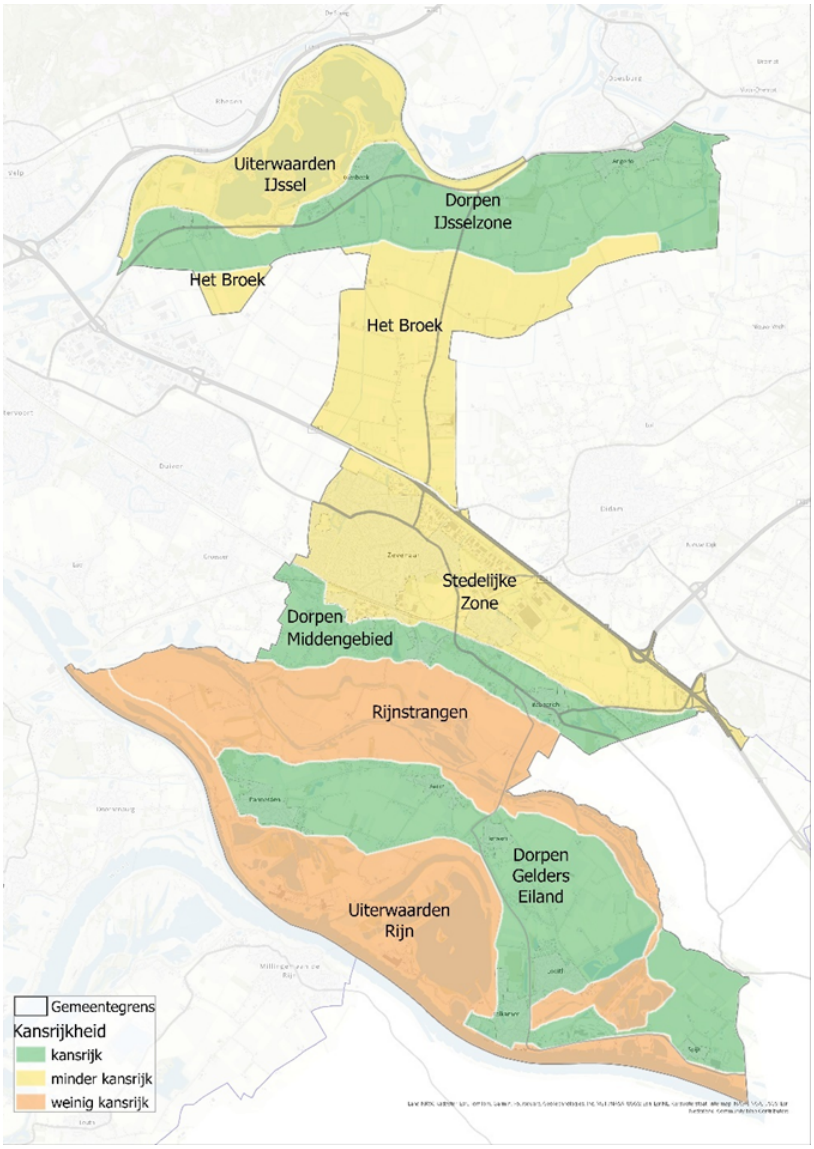
Dat er sprake zou zijn van gewekt vertrouwen, wordt weersproken. In het kader van het vooroverleg en eerdere aanvragen om omgevingsvergunning, is door de gemeente aangegeven welke onderzoeken en onderbouwingen nodig zijn om een standpunt in te kunnen nemen over de ontwikkeling. Nooit is van gemeentewege – laat staan door het college of een lid daarvan – aangegeven dat de ontwikkeling doorgang zou kunnen vinden. Uiteraard geldt wel dat de totstandkoming van het nieuwe recreatiebeleid ervoor heeft gezorgd dat de beslissing over de ontwikkeling langer duurt. Dat, noch de door initiatiefnemer gemaakte kosten, maakt echter dat er een verplichting ontstaat voor de gemeente om medewerking te verlenen aan het initiatief (en daarmee dus ook niet via voorliggend bestemmingsplan).

Beoordeling

Ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan is het recreatiebeleid nog niet vastgesteld. Op basis van het recreatiebeleid (in wording) is de realisatie van slow cabins op deze locatie niet passend. Over losse recreatiewoningen, zoals slow cabins, is het volgende opgenomen in het conceptbeleid.

> *Losse recreatiewoningen zijn solitaire bungalows en/of huisjes die niet op een verblijfsrecreatieterrein zijn gelegen.*
>
> De gemeente wil bestaande, losse, recreatiewoningen de kans geven zich te onderscheiden op de markt. Daarom mogen deze recreatiewoningen uitbreiden tot een oppervlakte van maximaal 100m^2 (één bouwlaag met kap).
>
> Voorwaarde is dat altijd sprake moet zijn van kortdurende wisselende verhuur en kwaliteitsverbetering. Die kwaliteitsverbetering kan in de verbetering van het huisje, ruimere kamers of bijvoorbeeld het toevoegen van een sauna zitten, maar ook in betere landschappelijke inpassing. Een bijgebouw van maximaal 15 m^2 en een carport zijn toegestaan bij de recreatiewoning.
>
> Nieuwe, losse recreatiewoningen zijn in beginsel niet overal toegestaan. We volgen hierin het provinciale beleid wat inhoud dat een nieuwe solitaire recreatiewoning alleen is toegestaan als op die plek ook normale woningbouw is toegestaan. Voorwaarde is ook dat sprake moet zijn van bedrijfsmatige exploitatie. In de toelichting dient onderbouwd te worden op welke wijze de bedrijfsmatige exploitatie duurzaam is verzekerd. Permanente bewoning of andere vormen van strijdig gebruik, zoals langdurige verhuur, dienen te worden uitgesloten.
>
> De functie van een losse recreatiewoning mag in principe niet veranderd worden. Als een functieverandering toch aan de orde is dan is er altijd sprake van maatwerk. Dit hangt bijvoorbeeld samen met de plek waar de recreatiewoning staat. Een woonwijk of locatie met meer bedrijvigheid is minder geschikt.
>
> Als gemeente vinden we het belangrijk dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Om deze afweging goed te kunnen maken is er bij een dergelijk initiatief altijd sprake van maatwerk.

Daarnaast is een gebiedszonering opgenomen in het beleid, waarop kansrijke en weinig kansrijke gebieden zijn benoemd.



Het projectgebied uit de zienswijze ligt in het gebied Rijnstrangen, waar een zeer terughoudend beleid wordt gevoerd ten aanzien van het toevoegen van verblijfsrecreatie. Dit gebied wordt gekenmerkt door een groot areaal natuurgebied en er is sprake van weinig landbouwgronden. Dit gebied is grotendeels aangewezen als Natura2000-gebied, ofwel als onderdeel van de Groene Ontwikkelingszone. Deze laatste zone is bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van nieuwe natuur. Daarnaast is het zuidelijk deel van dit gebied gereserveerd voor stroomvoerend regime van de Beleidsregels Grote Rivieren.

Dit gebied is daarmee weinig kansrijk voor nieuwe initiatieven. Er moet in dit gebied veelal rekening gehouden worden met de natuurlijke waarden en we hebben een aarzelende houding voor

bijvoorbeeld nieuwe gebouwen en grote verstorende activiteiten. Dit beleid is ook ingegeven door de restrictieve houding van de provincie ten aanzien van ontwikkelingen in dergelijke gebieden. Het positief bestemmen van de gewenste slow cabins op de voorgestelde locatie is aan de hand van het voorgaande geen optie. Overigens vergt dat ook instemming van andere bestuursorganen (o.a. de provincie). Navraag leert dat de kans aanzienlijk is dat geen instemming van de provincie wordt verkregen, met name vanwege de impact op het leefgebied van blauwborst, porseleinhoen en kwartelkoning.

Bovenstaande laat onverlet dat we graag in gesprek blijven over de realisatie van slow cabins op een locatie die meer kansrijk is.

Zienswijze 27, ingediend op 25 juli 2024

1. Samenvatting zienswijze
Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan Gelders Eiland gewijzigd vast te stellen. Op 8 juni 2022 is het bestemmingsplan 'Bijland' vastgesteld, welke inmiddels onherroepelijk is. Dit bestemmingsplan betreft het recreatiepark De Bijland. In dit bestemmingsplan zijn een aantal relevante bepalingen opgenomen met betrekking tot de bedrijfsvoering van reclamant:

- het verruimen van de maximaal toegestane maat van stacaravans,
- het deels vervangen en verplaatsen van een sanitairgebouw,
- de sloop van een bestaande bedrijfswoning en een bijgebouw en de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning en
- een deel van het terrein toegankelijk maken voor maximaal 40 kampeermiddelen.

In de aankondiging van de ter visie legging van het bestemmingsplan 'Gelders Eiland' is aangegeven, dat een aantal specifieke locaties waarvoor onlangs een actueel bestemmingsplan is vastgesteld, buiten het plangebied gehouden.
Ten aanzien van het bestemmingsplan Bijland is dat niet gebeurd, hoewel dit bestemmingsplan pas twee jaar geleden is vastgesteld. De bepalingen in het ontwerpbestemmingsplan 'Gelders Eiland' ten aanzien van recreatiepark De Bijland zijn daarnaast niet overeenkomstig het bestemmingsplan 'Bijland'.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze niet-ontvankelijk, aangezien de zienswijze ruim buiten de termijn is ingediend. Evenwel gaan we wel inhoudelijk in op hetgeen in de zienswijze wordt gesteld.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt tot een ambtshalve aanpassing van het bestemmingsplan.
De begrenzing ter plaatse van het wijzigingsplan wordt uit het bestemmingsplan 'Gelders Eiland' verwijderd.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
Reclamant geeft terecht aan dat de voorgestelde wijze van bestemmen niet in lijn is met de uitgangspunten van het bestemmingsplan Gelders Eiland. Er is geen aanleiding om het plangebied van recreatieterrein De Bijland op te nemen in het voorliggende bestemmingsplan, nu hier nog zeer recent een nieuw planologisch regime voor is opgesteld. Daarnaast stelt reclamant terecht dat de voorgestelde regeling in het ontwerpbestemmingsplan zich niet verhoudt met dat recent vastgestelde planologisch regime.

Het bovenstaande geeft aanleiding om het plangebied behorend bij het bestemmingsplan 'Bijland' uit het bestemmingsplan 'Gelders Eiland' te halen. Op die manier ontstaat geen discrepantie tussen beide planologische regimes.

Zienswijze 28, ingediend op 25 juli 2024

1. Samenvatting zienswijze
Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan Gelders Eiland gewijzigd vast te stellen. Reclamant is eigenaar en gebruiker van Jachthaven De Bijland aan de Zwarteweg 2 in Tolkamer. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestaande planologische status vanuit het vorige bestemmingsplan (Buitengebied 2008) overgenomen. Dit terwijl reclamant stelt al enige tijd met de gemeente in overleg te zijn over het vervangen van de huidige (drijvende) dienstwoning door een dienstwoning op de wal, en het realiseren van een tweede hal voor onderhoud aan boten. Deze ontwikkeling is niet meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan, ondanks dat dit ambtelijk wel zou zijn besproken. In het geval de ontwikkeling niet in voorliggende bestemmingsplan wordt meegenomen, verzoekt reclamant om vergoeding van eventuele extra onderzoekslasten.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze niet-ontvankelijk, aangezien de zienswijze ruim buiten de termijn is ingediend. Evenwel gaan we wel inhoudelijk in op hetgeen in de zienswijze wordt gesteld.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De gewenste ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan, nu hier een zelfstandige planologische procedure voor nodig is.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
Er is in het voortraject van voorliggend bestemmingsplan met reclamant gesproken over de ontwikkelingen bij jachthaven De Bijland. Dit heeft geleid tot een conceptverzoek dat is ingediend op 12 oktober 2023. Op dat moment was de inzageperiode van het ontwerpbestemmingsplan Gelders Eiland al ruimschoots voorbij, aangezien het ontwerpplan vanaf 20 juni 2023 ter inzage lag. In dat opzicht is het niet haalbaar om de ontwikkeling – als ondergeschikte wijziging – mee te nemen in het voorliggende bestemmingsplan.

Ook inhoudelijk is het niet haalbaar en gewenst om omvangrijke ontwikkelingen in een actualiserend bestemmingsplan door te voeren. Het plan van reclamant gaat uit van de realisatie van twee bouwwerken (een bedrijfswoning en een bedrijfshal) die een aanzienlijke impact op het straatbeeld hebben. Er is, op het moment van schrijven van de Nota van Zienswijzen, nog geen overeenstemming over de stedenbouwkundige opzet van de bebouwing. Ook vanuit andere ruimtelijke aspecten, zoals de impact op water- en bodemaspecten, natuur, archeologie, geluid etc. vergt de ontwikkeling de nodige onderbouwing. Als laatste geldt dat over de toevoeging van bedrijfsmatige bebouwingsoppervlakte überhaupt nog een beleidsmatige afweging moet worden gemaakt. Een zelfstandig planologisch traject is in dat soort gevallen de te kiezen route.

De gemeente herkend zich niet in de stelling dat de gewenste ontwikkelingen zouden worden meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Het is mogelijk dat op ambtelijk niveau is aangegeven dat zou worden beoordeeld of het bestemmingsplan Gelders Eiland hier een geschikt

instrument voor is, maar geconstateerd moet worden dat een apart traject doorlopen moet worden, mede gelet op de aanzienlijke uitbreidingswens. Het is de vraag of hierdoor extra kosten ontstaan, maar helder is dat eventuele kosten niet ten laste kunnen komen van de gemeente. Er is geen sprake van een gemeentelijke toezegging of andersoortige gedraging vanuit de gemeente die een dergelijke claim rechtvaardigt.

Zienswijze 29, ingediend op 16 januari 2025

1. Samenvatting zienswijze
Een verzwaring van de archeologische waarden rond het perceel Aerdtsedijk 53/53a is niet gewenst. De woning met huisnummer 53 is omstreeks 1990 gebouwd. Ten behoeve van deze bouw zijn er grondwerkzaamheden verzet waarbij geen historische/archeologische vondsten zijn gedaan. De woning met huisnummer 53A is omstreeks 2022 gebouwd. Ook hierbij zijn grondwerkzaamheden uitgevoerd zonder dat er geen bijzondere historische/archeologische vondsten gedaan. Dit geldt ook voor de overige bebouwing en leidingen op en rond het perceel. Daarnaast zijn er nieuwbouwwoningen gebouwd in een straal van 500 meter rond het bouwblok zonder noemenswaardige vondsten.

2. Besluit
Wij verklaren de zienswijze ontvankelijk, nu deze is ingediend naar aanleiding van een specifieke uitvraag vanuit de gemeente.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De archeologische waarden – en bijbehorende onderzoekslast – worden met voorliggend bestemmingsplan versoepeld ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan Buitengebied 2008.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad
De archeologische regimes van het voorgaande bestemmingsplan Buitengebied 2008 en het voorliggende bestemmingsplan Gelders Eiland zijn met elkaar vergeleken. Daaruit blijkt dat het nieuwe beleid een behoorlijke versoepeling geeft ten opzichte van het oude beleid.

<u>Oud beleid:</u>

- Op het erf (groen) geldt een hoge verwachting op bekende archeologische resten en/ of historische elementen van af maaiveld. Hierbij is het streven naar behoud in situ. Bij geplande bodemingrepen dieper van 30 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De onderzoeksplicht is niet verbonden aan een bepaald minimaal oppervlak. Het gaat dus om allerlei ingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld.

- Op het landbouwperceel (oranje) geldt een hoge verwachting op archeologische resten vanaf maaiveld. Bij geplande bodemingrepen dieper van 30 cm beneden maaiveld en groter of gelijk aan 100 m2 is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

<u>Nieuw beleid:</u>

- Op het erf (waarde – 2) geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 40 cm vanaf maaiveld of dieper dan een bekende bodemverstoring en groter dan 30 m2 vroegtijdig waardestellend onderzoek plaats moet vinden.
- Voor het landbouwperceel (waarde-3) geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 40 cm vanaf maaiveld en groter dan 200 m2 vroegtijdig waardestellend onderzoek moet plaatsvinden.

In beide gevallen is het nieuwe regime dus een stuk soepeler dan het regime zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2008. De onderzoeksplicht geldt na inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan pas bij grotere en diepere ingrepen. Uit de zienswijze volgt verder niet dat er al archeologisch onderzoek is verricht op de nog niet bebouwde delen van het erf of het landbouwperceel, waaruit blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. In dat opzicht is dit dan ook niet uit te sluiten, ondanks de stelling dat er in de omgeving al een aantal gebouwen gerealiseerd is. De zienswijze geeft daarmee geen aanleiding om de archeologische waardes die zijn opgenomen op het perceel aan te passen.

Overzicht wijziging n.a.v. zienswijzen

Verbeelding

Locatie/naam	Wijziging	Bijzonderheden
Renbaan 5 Pannerden	Toevoeging aanduiding 'tuin'	
Gasontvangststation Herwen N445	Aanduiding 'veiligheidszone – bedrijf' toevoegen	
Bijlandse Waard	De begrenzing ter plaatse van het wijzigingsplan 'Bijlandse waard 2014, 1e wijziging' is uit het plangebied verwijderd.	
Nabij Herwensedijk 19	De percelen, kadastraal bekend Gemeente Herwen, sectie: B, nummers: B 652, 1509 en 2053, krijgen in zijn geheel de bestemming 'Wonen'.	
Spijksedijk 24	Toevoeging aanduiding 'specifieke vorm van natuur – Loswal'	
Polderdijk 2a	Aanpassing bouwvlak	
Geitenwaard 4	Aanpassing bouwvlak	
Ossenwaard 13	Uitsluiten bedrijfswoning binnen agrarische bestemming	
Bijland	De begrenzing ter plaatse van het bestemmingsplan 'Bijland' is uit het plangebied verwijderd.	

Regels

Artikel	Wijziging	Toelichting/bijzonderheden
19, lid 1 sub, d	Toevoegen: 'tuinen en erven, ter plaatse van de aanduiding 'tuin';	
1.44	Toegestane openingstijd verruimen naar 24.00 uur	
4.4.2 onder 2	Pannerdense Waard 16 verwijderen uit artikel	
4.4.3	Kop verwijderen	
21.2	Aanscherping bouwregels	

21.4.3	Toevoeging adviesverplichting leidingbeheerder	
21.4.1	Aanvulling werkzaamheden	
28.2.1	Uitzondering verbod toevoegen	
21.4.4	Aanpassing regels belemmeringenstrook	
4.1	Toevoeging 'specifieke vorm van natuur – loswal transportroute'	
12.1	Toevoeging 'specifieke vorm van natuur – loswal transportroute'	
3.1	Toevoeging regel inzake sleufsilo's	
13.2.4, sub b	Aanpassing dat de totale oppervlakte aan recreatiewoningen maximaal 3.500 m2 mag bedragen.	
13.2.2	Verwijdering van de zinssnede 'met uitzondering van de gemeenschappelijke voorzieningen… Eltenseweg 10'.	
20.2.2	Toevoeging dat er 3 woningen in het gebouw toegestaan zijn	
20.1 onder c	Toevoeging dat de locatie gebruikt mag worden als trouwlocatie	
43.1, sub b	Toevoeging inzake bijlage kernkwaliteiten Gelders Natuurnetwerk	
35	Toevoeging medebestemming 'Waarde – ganzenrustgebied'	
36	Toevoeging medebestemming 'Waarde – Nationaal Landschap'	
1.42	Aanpassing omschrijving agrarisch bedrijf	
1.60	Aanpassing omschrijving veehouderijbedrijf	
40.2	Aanpassing regels rond molenbiotoop	
19.4.2 sub f	Aanpassing afwijkingsbepaling	

	minicamping	
10.3.1	Toevoeging maximale oppervlakte ondergeschikte detailhandel	

Bijlagen

Bijlage	**Wijziging**	
Bijlage 2	Toevoeging vergunning Wet natuurbescherming Geitenwaard 2/2a	
Bijlage 2	Toevoeging vergunning Wet natuurbescherming Geldersewaard 2	

Ambtshalve wijzigingen

Hiervoor hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al aangegeven of het bestemmingsplan op onderdelen wijzigt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast worden een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Verbeelding

Locatie/naam	Wijziging	Bijzonderheden
Bestemmingsplan Waaijakkers II	Plangebied wordt uit bestemmingsplan Gelders Eiland gehaald	
Bestemmingsplan De Bijlandse Waard 2014, 1e wijziging	Plangebied wordt uit bestemmingsplan Gelders Eiland gehaald	
Bestemmingsplan Eltenseweg 1 Lobith	Plangebied wordt uit bestemmingsplan Gelders Eiland gehaald	
Bestemmingsplan Eltenseweg 3 Lobith	Plangebied wordt uit bestemmingsplan Gelders Eiland gehaald	

Regels

Artikel	Wijziging	Toelichting/bijzonderheden
3.1, onder m	'van dit plan' vervangen door 'de aanliggend bestemming'.	Het doel is dat het gebruik past in de specifieke afwijkingsmogelijkheden die zijn opgenomen in de doeleindenomschrijving van de naastgelegen bestemming. Dat bleek onvoldoende uit de regel uit het ontwerpbestemmingsplan.
3.2.3, sub c en 4.2.3 sub c	Verwijderd	Plattelandswoningen zijn niet aanwezig in het plangebied.
3.4.2, sub c	Toegevoegd dat onder het verbod ook opslag in kassen valt.	
5.2.2 sub d	Specifieke vorm van bedrijf – 7' verwijderd	Het perceel heeft een woonbestemming.
7.2.3, sub a	'Schuilhutten' toegevoegd	

8.1, sub h	'1 woning' in plaats van 'wonen'	Het aantal woningen binnen deze bestemming is gemaximaliseerd op 1
13.3.2, sub d	Zinsnede 'en is via een palenconstructie verbonden met de ondergrond (bodem)' is verwijderd.	Deze toevoeging heeft geen toegevoegde waarde.
14.2.2, aanhef	'gebouwen', in plaats van 'bedrijfsgebouwen'	Het betreft hier een sportbestemming, waarbij de term 'bedrijfsgebouwen' niet aan de orde is.
41.2.2	Sub b herschreven, en sub f toegevoegd.	
43.4, sub j	'kassen' toegevoegd	
47.3	Plaatsnamen toegevoegd aan adressen	

Toelichting

Aan de toelichting zijn een beperkt aantal ondergeschikte en redactionele aanpassingen gedaan. Nadere onderbouwingen voor wijzigingen staan voornamelijk in deze Nota van Zienswijzen en Wijzigingen.