Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan “Biesboschweg 8”

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Biesboschweg 8” heeft van 28 juli 2023 tot en met 6 september 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er 1 zienswijze ingediend (reclamant A).

De bezwaren gaan niet direct over de herstructurering van de camping, daar is reclamant niet op tegen. De bezwaren gaan over verschillende details die het woongenot en de privacy van de reclamant naar eigen zeggen negatief kunnen beïnvloeden. Daarnaast gaan de bezwaren over de ladder onderbouwing en de onderbouwing van verschillende omgevingsaspecten.

De ingekomen zienswijze is samengevat weergegeven. Dat betekent dat ze niet letterlijk zijn overgenomen. Dit betekent echter niet dat de zienswijzen niet integraal beoordeeld zijn en dus zijn ook de niet met name genoemde onderdelen van de zienswijzen bij de beoordeling betrokken.

Op grond van artikel 3.8, lid 1 aanhef en onder d van de Wet ruimtelijke ordening kan door eenieder een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren worden gebracht. Bij beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is het relativiteitvereiste van toepassing, dit houdt in dat het beroep van een belanghebbende niet leidt tot de vernietiging van een besluit, als de norm waarop de belanghebbende zich beroept niet hem bedoelt te beschermen, maar een ander (artikel 8:69a Awb). De wetgever heeft met dit vereiste de eis willen stellen dat er een verband moet bestaan tussen een beroepsgrond en het belang waarin belanghebbende door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad.

Reclamant A

1. Bezwaar tegen het toevoegen van bouwvlakken om het mogelijk te maken bouwwerken (chalets) te realiseren. Door deze aanpassing veranderd het karakter van de camping, dit heeft een negatieve invloed op het woongenot van direct omwonenden. Binnen het huidige bestemmingsplan zijn voldoende mogelijkheden om de camping te renoveren en verbeteren.

Reactie gemeente
Deze vrees voor negatieve invloed op het woongenot in algemene zin is ongegrond. De bestemmingsplanwijziging was niet noodzakelijk vanwege de transitie van een intensief bezet stacaravanpark met 55 stacaravans en een aantal losse kampeerplaatsen plus voorzieningen als zwembad, speeltuin naar een modern en duurzaam chaletpark met maximaal 40 stacaravans. Een chalet is niets meer dan een moderne naam voor een stacaravan, ook op wielen, maar wel comfortabeler. De bestemmingsplanwijziging was nodig omdat er in 2015 een uitspraak is gedaan door de Raad van State (RvS) waarin is bepaald dat een (sta)caravan een bouwwerk is. Er is weliswaar geen omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) nodig om een stacaravan te mogen plaatsen, het is een vrijgesteld bouwwerk, maar het terrein moet wel de bestemming hebben om bouwwerken te mogen plaatsen. Dat heeft het in het oude bestemmingsplan niet, hierin staat namelijk niet dat er plaatsgebonden kampeermiddelen (stacaravans) buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. In het nieuwe bestemmingsplan staat dit wel. Feitelijk was de hele situatie sinds de uitspraak van de RvS in 2015 illegaal: er stonden bouwwerken (stacaravans) op een plaats, die niet bestemd was voor bouwwerken. In tegenstelling tot hetgeen reclamant beweert, was er geen mogelijkheid om binnen het geldende bestemmingsplan deze herinrichting te realiseren. Zelfs als het oude park zo gebleven zou zijn was deze bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Overigens is er geen sprake van bouwvlakken zoals reclamant beweerd. De stacaravans worden in het nieuwe bestemmingsplan toegestaan buiten het bouwvlak, dit om meer flexibiliteit te geven bij het bepalen van de exacte locaties.
Er is geen reden om aan te nemen, dat na de revitalisering van het park en de plaatsing van maximaal 40 chalets meer rumoer, aantasting van privacy en woongenot zal ontstaan dan nu. Nu zijn er 55 stacaravans, die het gehele jaar recreatief mogen worden gebruikt en waarin gedurende 180 dagen ook overnacht mag worden. Dat blijft zo, alleen het aantal eenheden gaat met 30% terug van 55 naar maximaal 40. Het geheel wordt daarbij volledig landschappelijk ingepast, er komt nieuwe infrastructuur en het geheel wordt groener. Permanente bewoning was, is en wordt niet toegestaan. Dus het rumoer en de activiteiten zullen afnemen. Er zijn nu nog wel een speeltuintje en een zwembad, na de herinrichting niet meer. Ook nu verblijven standplaatseigenaren gedurende het jaar vaak op het park, soms ook in de andere maanden dan ’s zomers. Verhuur aan derden is zowel nu als straks toegestaan, maar zal in herfst en winter nauwelijks plaatsvinden.
Het aanlegpeil (NAP-niveau) van het park wordt niet hoger of lager, de stacaravans worden niet functioneel hoger (de dakjes liggen schuin in 30° om esthetische redenen maar ook om functionele redenen van zonnepanelen). Het gaat dus om minder chalets en er mag maximaal 10m2 per chalet aan bijgebouwen worden gebouwd. In de huidige situatie zijn er niet alleen meer stacaravans maar zijn er ook veel illegale bijgebouwen aanwezig, dat wordt sterk verminderd, hierdoor ontstaat er veel meer ruimte voor groen. Er is geen reden om aan te nemen, dat de indieners van de zienswijze in een nadeliger positie komen te verkeren dan zij nu zijn omdat het gehele park er op verschillende fronten sterk op vooruit gaat.

2. Bezwaar tegen het verplaatsen van de milieustraat naar de noordzijde in de richting van de woning direct ten noordoosten van de camping. Dit in verband met geuroverlast, ongedierte, geluidsoverlast en zwerfvuil. De huidige plaats bij de bedrijfswoning is beter ook omdat hier meer toezicht is.

Reactie gemeente
Er is geen reden om aan te nemen dat maximaal 40 chaleteigenaren/gebruikers straks meer geluidsoverlast, stank, zwerfvuil en mogelijk ongedierte veroorzaken dan nu het geval is bij 55 stacaravans. Echter om reclamant tegemoet te komen zal de milieustraat worden verplaatst naar het hoofdgebouw van de camping waar ook de receptie en de bedrijfswoning gevestigd zijn. In plaats van de ingetekende milieustraat in de noordoosthoek nabij de woning komen parkeerplaatsen en extra groen.

3. Bezwaar tegen de argumentatie dat maximaal 40 vaste bouwwerken minder belastend zijn dan 55 tijdelijke bouwwerken. Door deze verandering zal de camping het gehele jaar benut kunnen worden en zal de belasting op de omgeving vele malen groter zijn.

Reactie gemeente
Dit is een onjuiste redenering. Het plan omvat niet 40 vaste bouwwerken, maar maximaal 40 mobiele stacaravans, chalets genoemd. De chalets staan net als stacaravans op wielen. De grote typen worden in twee delen aangevoerd, ter plaatse aan elkaar gemonteerd en op de juiste plaats gezet. De kleinere typen bestaan uit één element en worden dus ook meteen compleet aangevoerd en geplaatst. Er zijn maximaal 40 chalets toegestaan in de regels van het bestemmingsplan, minder chalets mag. Zoals het plan nu is ingevuld worden het waarschijnlijk 36 chalets + 1 bedrijfswoning. De belasting voor de omgeving wordt op elk gebied minder .Er verandert niets voor de omgeving anders dan in positieve zin: minder chalets (maximaal 40 t.o.v. 55 standplaatsen (-30%) en geen kampeerplaatsen meer), minder afval, minder rioolafvoer, minder verkeer, een betere parkeernorm (meer parkeerplaatsen), minder milieubelasting (0 op de meter = minder CO2), nieuwe en betere infrastructuur en meer groen. De kampeerplaatsen en voorzieningen als speeltuin en zwembad verdwijnen. De gebruiksmogelijkheden van de chalets straks en stacaravans nu blijven precies hetzelfde: 180 overnachtingen per jaar mag, permanente bewoning mag niet, verhuur voor tijdelijk recreatief verblijf mag nu en straks ook. Dit is niet mogelijk in het huidige bestemmingsplan, want daarin is een geplaatste stacaravan in strijd met de bestemmingsomschrijving.

4. Gesteld wordt dat het aantal standplaatsen en bebouwing afneemt ten opzichte van het huidige, strijdige gebruik van het park. Niets is minder waar, het volume van de nieuwe bouwwerken is vele malen groter dan de huidige bezetting met stacaravans, mobiele caravans en tenten. De vergelijking met het huidige, strijdige, gebruik doet niet ter zake, het huidige gebruik is illegaal. Daarnaast worden de nieuwe bouwwerken geplaatst in een buitendijks gebied en is strijdig met Artikel 3.34 Rivierbed en de bepalingen hierin opgenomen.

Reactie gemeente
Deze redenering is onjuist. Het totaal oppervlak van maximaal 40 chalets en bijgebouwen tezamen is straks minder dan dat van de nu aanwezige 55 stacaravans inclusief hun (vele) aanbouwsels en serres. Losse tenten komen niet terug, want het campingterreintje bij de rivier komt te vervallen. Er wordt gesteld dat het illegale gebruik niet ter zake doet, maar dit is onjuist, het gebruik was eerder niet illegaal, het park en haar nieuwe bouwwerken worden

gelegaliseerd naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State, zie ook antwoord bij 1. Daarnaast is het niet verboden buitendijks te bouwen, wel is het eigen verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Het Waterschap Brabantse Delta en Rijkswaterstaat hebben geen bezwaar tegen de herinrichting van de buitendijks gelegen camping en de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging.

5. De voorgaande misinterpretatie van het volume van de huidige situatie versus de nieuwe situatie werkt ook door op de Barro, Waterwet, Ladder voor duurzame verstedelijking, Wet Natuurbescherming, waterhuishouding, M.E.R. beoordeling en de Interim Omgevingsverordening en zal heroverwogen worden en als gevolg daarvan wél of opnieuw getoetst moeten worden. Vergelijkingen met de huidige illegale situatie en conclusies trekken vanuit de huidige illegale situatie zijn een verkeerd uitgangspunt en zal juridisch niet stand houden.

Reactie gemeente
Zie antwoorden bij 1 en 4.

6. Bezwaar tegen de stelling dat het aantal verkeersbewegingen niet zal verhogen als gevolg van het uitgangspunt dat het huidige park zich kwalificeert als recreatiepark, wat, zoals aangegeven, strijdig is met het huidige bestemmingsplan en feitelijk zich ook niet als dusdanig kwalificeert. Dus dit uitgangspunt is niet ter zake doend en van afname van het aantal verkeersbewegingen zal zeker geen sprake zijn. Herberekening met de juiste uitgangspunten is in deze noodzakelijk.

Reactie gemeente
Op dit moment komen de 55 standplaatshouders met eigen auto naar De Beverburcht. Daarvoor is per standplaats minder dan één parkeerplaats beschikbaar, vooral ook omdat de standplaatshouders hun standplaats vol gezet hebben met bijgebouwen, tuinmeubelen etc. Meerdere standplaatshouders parkeren buiten het campingterrein, bezoekers en kampeerders kunnen vaak niet anders. In de nieuwe situatie zijn voor maximaal 40 chalets + bedrijfswoning 64 parkeerplaatsen op het eigen terrein van camping de Beverburcht, beschikbaar, dat is veel meer (1,6 per chalet) dan in de huidige situatie. Er is straks op het eigen terrein van het park niet enkel plaats voor eigenaren van chalets maar ook voor hun bezoekers. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat een dergelijke afname van chalets zal leiden tot meer verkeersbewegingen en meer parkeerdruk.
Herberekening is niet nodig, dat verandert de verhouding chalets versus parkeerplaatsen en verkeersbewegingen niet. Bovendien voldoet de parkeermogelijkheid voor de chaletgebruikers aan de normen.

7. Bezwaar tegen de conclusie dat er geen belemmering is voor het aspect “bedrijven en milieuzonering”. Door de veranderde vorm en aard van het park met de nieuwe bebouwingsmogelijkheden, zal er een groot gevolg zijn voor de woning ten noordoosten van de camping, deze ligt binnen de zone van 30 meter. Sterker nog, binnen 5 meter van het perceel van deze woning wordt een milieustraat ingericht op het park en zal de afvoer van het afval geschieden via de noodweg naast deze woning. Daarnaast zal het verhuren van de nieuwe bouwwerken mogelijk worden, waardoor aannemelijk is dat gebruik als “goed huisvader” op de achtergrond zal raken. Ook zal het park een VVE krijgen en niet in beheer komen van een vast persoon, waardoor handhaving van orde en netheid in het geding kunnen komen.

Het nieuwe park is in eigendom van een B.V. en lijkt 100% gericht op het commercieel uitnutten van de locatie. Hierdoor verandert het park structureel van intentie en zullen de gevolgen voor de omwonenden groot zijn. De rol van de huidige eigenaar lijkt nihil in verkoop van het park en dit heeft natuurlijk grote gevolgen voor de lokale betrokkenheid en de intenties zoals deze aan omwonenden zijn gepresenteerd.

Reactie gemeente
In paragraaf 4.4 van het bestemmingsplan wordt onderbouwd waarom er geen sprake van hinder is op de betreffende woning. Dit komt omdat het gebruik ten opzichte van de huidige situatie niet veranderd. Eventuele hinder neemt met deze ontwikkeling alleen maar verder af zoals ook onderbouwd bij verschillende andere reacties op zienswijzen.
Er is geen enkele reden om aan te nemen dat er geen sprake kan zijn van goed huisvaderschap. De volledige herinrichting van het park met minder chalets en alle genoemde verbeteringen zorgen er juist voor dat er sprake is van goed huisvaderschap, het gehele park wordt immers opgeknapt. Om dit verder te borgen zijn in het bestemmingsplan extra regels opgenomen die borgen dat chalets niet groter mogen zijn dan 70m2 en dat er maar 10 m2 aan bijgebouwen mag komen. Ook het aantal parkeerplaatsen is geborgd. Dit voorkomt illegale bebouwing in de toekomst en hierop kan prima gehandhaafd worden. Daarnaast zal er een VVE worden opgericht met een reglement waar kopers/huurders zich aan moeten houden. Tot slot is er op een dergelijk park ook nog sprake van sociale controle, mensen komen hier voor de rust dus zullen elkaar ook aanspreken als er overlast is van bijvoorbeeld geluid.
Het eigendom van de chalets zal worden overgedragen aan de kopers doormiddel van de VVE. De verkopende onderneming heeft groot belang bij een goed reglement en naleving daarvan, juist om te voorkomen, dat een rommelige uitstraling de verkoop belemmert. In overleg met de nieuwe kopers en de omgeving zal de campingeigenaar een reglement opmaken waar alle leden van de VVE zich aan moeten houden. Hierin wordt ook geborgd dat eventuele verhuurders van chalets verantwoordelijk zijn voor het gedrag van hun huurders.

8. De omgevingsdialoog is niet uitgevoerd, er is een brief verstuurd voor het informeren van omwonenden over de voorgenomen revitalisering van de camping. Er is daarna geen aanvullende informatie verstuurd en er is nooit een dialoog mogelijkheid gegeven over de huidige plannen. Op verzoek werd uitleg van het plan gegeven, maar het werd gepresenteerd als een vastliggend plan. Geen mogelijkheid tot dialoog, ook niet, toen er zorg werd uitgesproken over de milieustraat. Het plan werd gepresenteerd als een particulier initiatief.

Reactie gemeente
Er is een brief verstuurd en voor het vervolg zal er nog meer informatie worden verstrekt door de campingeigenaar. Daarnaast hebben er gesprekken plaatsgevonden. Reclamant heeft zelfs belangstelling getoond voor aankoop van een chalet en veel informatie gevraagd en gekregen. De opmerking dat het een vastliggend plan is klopt, maar wel nog steeds een plan, dat integraal aan verschillende belangen is afgewogen. Omwonenden maken daar onderdeel van uit. Om verdere bezwaren weg te nemen zal de milieustraat worden verplaatst, zie ook het antwoord bij 2.

9. Bezwaar tegen het afzien van het aanleveren van een exploitatieplan door de particuliere initiatiefnemer, waardoor de economische uitvoerbaarheid niet in voldoende mate is aangetoond.

Het gebrek aan betrokkenheid, commercie lijkt de boventoon te voeren en de plannen om een VVE op te richten en het beheer uit handen te geven, lijken voldoende aanleiding tot verder financieel onderzoek over de haalbaarheid van het plan. Zodat de doelstelling om het park te revitaliseren en structureel op orde te houden ook gehaald worden. Onze zienswijze is dat dit noodzakelijk is voor de continuïteit en toekomstige kwaliteit van het park en te voorkomen dat de huidige situatie opnieuw ontstaat.

Reactie gemeente

De initiatiefnemer is de VOF De Beverburcht. Deze heeft al in 2016 wensen en ideeën ontvouwd aan het college van B&W. De initiatiefnemer heeft meerdere plannen laten tekenen door het gerenommeerde architectenbureau W3 voor vaste, grondgebonden recreatiebungalows. Die bleken commercieel, financieel en planologisch niet haalbaar, zeker niet toen de economie onzeker werd tijdens de coronaperiode en de oorlog in Oekraïne en daarna de sterk stijgende inflatie, rente en energieprijzen. Pas door deze, in korte tijd sterk veranderde omstandigheden, achtte De Beverburcht het in 2022 raadzaam een partnerschap aan te gaan met een ervaren en deskundig chaletpark ontwikkelaar.

Het is niet aan de orde om het exploitatieplan, economische en financiële uitvoerbaarheid te verantwoorden aan reclamant of andere betrokkenen. Aan de orde is het bestemmingsplan in overeenstemming brengen met de actuele wet- en regelgeving, zowel voor de huidige situatie als voor de noodzakelijke en duurzame transitie van het park. Dat was ook de ambitie van de gemeente Drimmelen, toen de Raad in 2016 instemde met verdere privatisering en upgrading van het Oude Havengebied.