

Zienswijzennota bestemmingsplan “Bijland”

Gemeente Zevenaar

afdeling	Ruimtelijke ontwikkeling
auteur(s)	Ard Schenk
datum	15 maart 2021
versie	1
status	vrijgegeven door college

Inhoud

Inleiding	3
Zienswijzen	4
Reactie zienswijzen	5
Ambtshalve wijzigingen	13



Inleiding

In deze nota geeft de raad zijn standpunt op de ingekomen zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan "Bijland".

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 29 juli 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen.

Zienswijzen

Binnengekomen zienswijzen:

1. De heer @@@@ namens @@@ van restaurant de Swaenebloem. De zienswijze is ontvangen op 7 september 2021.
2. Natuur en milieufederatie Gelderland.
Deze zienswijze is ontvangen op 9 september 2021*

Beide zienswijzen zijn binnen de daarvoor bepaalde termijn ontvangen.

*Initiatiefnemer en Natuur en milieufederatie hebben aanleiding gezien om met elkaar in overleg te gaan over de ingediende zienswijze. Dit is ook de reden dat er een lange periode zit tussen het indienen van de zienswijze en de behandeling van het bestemmingsplan in de raad.



Reactie zienswijzen

Zienswijze van exploitanten De Swaenebloem

1. Zienswijze op gebied van evenementen

Reclamant geeft aan dat deze problemen heeft met de ruime regeling voor evenementen in het bestemmingsplan in relatie tot provinciale regelgeving GO en GNN.

Reactie van de gemeente

In de algemene regels is in artikel 8 het volgende opgenomen:

- het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige evenementen, festiviteiten en manifestaties onder de volgende voorwaarden:
- niet meer dan 3 per jaar per locatie;
- per keer een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
- de waarden die het plan beoogd te beschermen niet blijvend onevenredig worden geschaad;
- de milieutechnische en verkeerstechnische uitvoerbaarheid is aangetoond.

In de voorwaarden is al opgenomen onder punt 3 dat de waarden van de omgeving niet onevenredig mogen worden geschaad. Daar komt bij dat deze regeling alleen geldt voor het bestemmingsplangebied. Nu ligt deze vrij strak om de camping. Door deze strakke begrenzing moet het "evenement" plaatsvinden op het terrein zelf. Gezien de uitstraling van deze camping, die zich vooral manifesteert als rustige camping, ligt het niet in de verwachting dat hier evenementen gaan plaatsvinden met een grote impact op de omgeving. Gezien de inrichting van de camping ontbreken grotere open ruimten zodat de camping geen grote groepen publiek kan herbergen. Grote evenementen zijn uit fysiek oogpunt dus niet mogelijk. Hierbij constateren wij dat de ruimte tussen de Swaenebloem en deze camping ruim 400 meter is en er geen direct zicht is vanuit De Swaenebloem op de camping. Afwegende de belangen van de aanvrager versus het belang van de indiener achten wij evenementen op het terrein acceptabel.

Conclusie

Dit punt levert geen wijziging op van het plan.

2. Zienswijze op gebied exploitatie

Reclamant is van mening dat niet is aangetoond dat de bouw van de woning en de uitbreiding van het terrein noodzakelijk is voor een gezonde exploitatie. Dit mede gezien de recent verleende vergunning voor camperplaatsen bij Jachthaven de Bijland.

Reactie van de gemeente

Vooropgesteld dient te worden dat de Raad een bestemmingsplan vaststelt waarbij ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven (art. 3.1 Wro). Niet behoeft een ontwikkeling noodzakelijk te zijn alvorens de Raad een bestemming mag vaststellen. Zij wordt slechts in haar beleidsruimte beperkt door

de vraag of zij zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening. Het plan mag niet in strijd zijn met deze goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd zijn met de wet. Ten aanzien van de noodzakelijke dienstwoning merken wij op dat de bouw van woning slechts een verplaatsing is van een bestaande dienstwoning. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd. Wij begrijpen deze opmerking niet in relatie tot de exploitatie.

Ten aanzien van de exploitatie merken wij op dat het hier gaat om de uitbreiding van een camping met een nieuwe voorziening voor campers. Dit is een groeiende markt en deze biedt de mogelijkheid voor extra inkomsten bovenop de bestaande inkomsten uit de bestaande camping. Ten aanzien van het aantal plaatsen merken wij op dat deze juist ruimte biedt voor de periode waarin veel plaatsen zijn gevraagd. Met name in het voorjaar in bijzondere weekenden is er veel vraag naar camperplaatsen. Daarom werken wij ook mee aan 40 plaatsen. De verwachting is dat in het overige deel van het jaar niet alle plaatsen bezet zullen zijn. Bij de inrichting van het terrein is daar ook rekening mee gehouden door juist aan de waterzijde het terrein open te houden. Gezien de groeiende markt voor campers achten wij een maximum van 40 plaatsen prima verdedigbaar. Als laatste merken wij op dat reclamant geen concrete planologische bezwaren ingebracht heeft tegen de ontwikkeling.

Conclusie

Dit punt levert geen wijziging op van het plan.

3. Zienswijze op gebied van maximale oppervlakte van stacaravans.

Reclamant geeft aan dat de uitbreiding van de oppervlakte van de stacaravans onvoldoende onderbouwd is.

Reactie van de gemeente

Voorop staat dat de exploitant van de camping de uitbreiding van het oppervlak van de stacaravans heeft aangevraagd. De Raad dient vervolgens te beoordelen of zij de ontwikkeling, de modernisering van de camping, wenselijk acht of dat deze in strijd is met de wet en de goede ruimtelijke ordening. Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt een stacaravan mogelijk van 75 m². Dit is vergelijkbaar met de mogelijkheden die het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Zevenaar Noord biedt. Dat bestemmingsplan kent een maat van 70 m² met daarbij nog een berging van 6 m². Wij achten dit een passende maat voor stacaravans in deze tijd. De 75 m² is een maximale maat. Het valt niet te verwachten dat alle stacaravans deze maat zullen aannemen. Reclamant heeft geen concrete bezwaren van planologische aard ingebracht tegen het voorgenomen oppervlak van de stacaravans. Als laatste merken wij op dat de afstand tussen de Swaenebloem en deze camping ruim 400 meter is en dat er geen direct zicht is op de camping. Reclamant wordt niet geraakt in zijn belangen.

Conclusie

Dit punt levert geen wijziging op van het plan.

4. Zienswijze op gebied van grootte van de bedrijfswoning

Reclamant is van mening dat onvoldoende onderbouwd is dat de bedrijfswoning vergroot moet worden van 70 naar 125 m².



Reactie van de gemeente

Woningen in het buitengebied van het Gelders Eiland mogen een woonoppervlakte hebben van 150 m² met daarnaast nog 150 m² aan bijgebouwen. Deze bedrijfswoning ligt in de uiterwaarden en is beperkt in de mogelijkheden. Wij achten echter een maat van 125 m² niet meer dan reëel gezien het feit dat andere woningen al 150 m² groot mogen zijn. Tot heden is de eigenaar van de camping woonachtig geweest in een houten chalet. Een bouwwerk dat door anderen slechts voor kortstondig recreatief verblijf gebruikt wordt. Het is alleszins begrijpelijk dat behoefte is aan een hoger, min of meer normaal, wooncomfort. Van de wijziging is buiten de camping niets te merken. De ruimtelijke uitstraling is nihil. Met name reclamant, die op 400m afstand woont en geen zicht heeft op de locatie, wordt door het vervangen van de bedrijfswoning op geen enkele wijze in zijn belangen geraakt.

Conclusie

Dit punt levert geen wijziging op van het plan.

5. Zienswijze op gebied van plandoelstellingen.

Reclamant geeft aan dat de plandoelstellingen onvoldoende onderbouwd zijn en dat daarmee de opstellers van het ontwerp-plan tekort zijn geschoten in de wettelijk voorgeschreven onderzoeksplicht. Hij verwijst hiervoor naar enkele zinnen uit de toelichting.

Reactie van de gemeente

In de voorgaande punten is aangegeven waarom de gemeente wil meewerken aan een uitbreiding met camperplaatsen en het vergrootten van stacaravans. Het geeft invulling aan een vraag die gaande is en niet een vraag die nog gaat komen en waar dus extra onderzoek voor verlangt hoeft te worden. Wij hebben op meer plaatsen meegewerkt aan camperplaatsen, zo ook bij het restaurant van de reclamant. Daarbij merken wij op dat de landschappelijke impact, mocht er geen markt zijn, beperkt is. Er worden voor de campers geen aparte gebouwen opgericht. Wij achten een apart onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn alle op grond van de wet voorgeschreven onderzoeken uitgevoerd. Reclamant noemt ook geen specifieke tekortkoming wat dit betreft. Hij wenst echter een nader meer algemene onderbouwing van het besluit van de Raad.

De Raad heeft bij het vaststellen van een bestemmingsplan een zeer grote beleidsruimte. Indien zij een bepaalde ontwikkeling wenselijk acht wordt slechts beoordeeld of zij in redelijkheid tot dit oordeel heeft kunnen komen en of de wet en de goede ruimtelijke ordening zich hiertegen verzetten. Dit laatste stelt de inbrenger van de zienswijze al niet.

Uit het door reclamant aangehaalde Beleidskader vrijetijdseconomie Zevenaar 2030 blijkt al dat in de gemeente Zevenaar gestreefd wordt naar de ontwikkeling van aanbod voor dag- en verblijfsrecreatie. In paragraaf 3.2.4 van de ruimtelijke onderbouwing is de ontwikkeling uitdrukkelijk getoetst aan het gemeentelijk beleid en hiermee in overeenstemming geoordeeld.

De argumentatie dat een modernisering, uitbreiding, en diversifiëring, door de toevoeging van camperplaatsen, van de verblijfsfaciliteiten de verblijfsrecreatie ter plaatse versterkt is voldoende dragend

voor de conclusie dat deze ontwikkeling bijdraagt aan het gemeentelijk beleid. De enkele omstandigheid dat reclamant vraagtekens plaatst is niet voldoende om het plan nader te onderbouwen laat staan te wijzigen.

Conclusie

Dit punt levert geen wijziging op van het plan.



Zienswijze van Natuur- en Milieufederatie Gelderland.

De natuur en milieufederatie heeft op 8 september 2021 (binnengekomen 9 september 2021) een zienswijze ingediend. Initiatiefnemer en gemeente hebben aanleiding gezien om met Natuur en Milieufederatie Gelderland in gesprek te gaan. Deze gesprekken zijn in goede harmonie verlopen en hebben tot een nadere onderbouwing van de stukken geleid.

Initiatiefnemer heeft de volgende twee stukken opgesteld die als nadere onderbouwing gelden voor initiatief.

1. Effectbeoordeling De Bijland
2. Plan voor versterking natuur en landschap De Bijland

Op 3 februari 2022 heeft de Natuur en Milieufederatie Gelderland gereageerd op de aanvullende stukken. In onderstaande samenvatting en weerlegging is gekozen om een korte samenvatting te maken van de zienswijze van 8 september 2021. Als laatste wordt gereageerd op de reactie van 3 februari 2022, omdat dat de issues zijn die nog open staan.

Zienswijze van 8 september 2021

Reclamant geeft het volgende aan; Wij missen in het plan uitwerking voor het stiltebeleid, voor de kwaliteitsdoelen van de Groene Ontwikkelzone, en onderbouwing van de effecten op Natura 2000.

Daarmee is niet aangetoond dat het voornemen past binnen het beschermingsbeleid voor deze omgeving.

Vervolgens wordt ingegaan op de volgende aspecten:

- Nut en noodzaak en duurzaam ruimtegebruik;
- Beleidslijn grote rivieren;
- Nationaal landschap Gelderse Poort-Rijnstrangen;
- Groene ontwikkelzone;
- Omgevingstoets Landschap en Natuur/Natura 2000;
- Stikstofstoets;
- Landschappelijke inpassing;
- Stacaravans en gebruik.

Reactie gemeente

In de twee documenten zoals hierboven genoemd is ingegaan op bovenstaande punten, met uitzondering van het punt Beleidslijn Grote Rivieren. Ten aanzien daarvan merken wij op dat Rijkswaterstaat in het verleden heeft aangegeven dat stacaravans in het winterbed maximaal 75m² groot mogen zijn. Dit plan voldoet hieraan.

De twee documenten zullen als bijlage bij de stukken worden gevoegd.

Reactie Natuur- en Milieufederatie Gelderland (NMG) van 2 februari 2022

In deze mail geeft NMG aan dat zij geen bezwaar tegen het plan hebben en dat zij vertrouwen in de uitgesproken intenties. Ze geven wel aan dat enkele zaken juridisch moeten worden geborgd. Het betreft:

1. 1,3 hectare bloem- en faunairijk grasland, beheer afgestemd op stroomdalgrasland (niet bemesten, jaarlijks één keer maaien en afvoeren). Dit moet geborgd worden in het bestemmingsplan (voorwaardelijke realisatieverplichting inrichtingsplan) en bij voorkeur ook in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, mét kettingbeding; voor het

geval er onverhoopt toch sprake is van overtreding door mensen en honden, of om andere redenen het beoogde stroomdalgrasland zich onvoldoende ontwikkelt. Mocht het gebied zich onvoldoende ontwikkelen dan wil NMG graag geborgd zien dat effectieve aanvullende maatregelen worden genomen.

2. ten aanzien van de evenementen is de vraag of de planregels zo aangepast kunnen worden dat meer duidelijkheid komt ten aanzien van de toegestane kleinschalige evenementen/activiteiten.
3. ten aanzien van de vergroting van het bebouwbaar oppervlak per chalet (van 55 naar max 75 m²) zou NMG - indien de (provinciale) regelgeving dat toelaat - graag in de regels van het bestemmingsplan opgenomen zien dat het gaat om de mogelijkheid luifels o.i.d. toe te voegen aan de standplaats en dus niet om een daadwerkelijk opgetrokken gebouw.

Reactie gemeente

Ten eerste constateren wij dat partijen door overleg en een nadere onderbouwing verder tot elkaar zijn gekomen. Hiermee kan de camping zich verder ontwikkelen en wordt ook een meerwaarde gecreëerd voor de natuur. Hieronder gaan wij in op de 3 genoemde punten.

1. Het inrichtingsplan zoals als bijlage toegevoegd bij deze zienswijzennota met daarin de 1,3 ha stroomdalgrasland zal opgenomen worden in een voorwaardelijke verplichting van het bestemmingsplan. Hiermee is juridisch en bestemmingsplantechnisch geborgd dat deze gronden daarvoor gebruikt worden. Door het in de voorwaardelijke verplichting op te nemen staat dit ook los van de eigenaar. Het stroomdalgrasland heeft niet in de anterieure overeenkomst te worden opgenomen, omdat de wetgever heeft bepaald dat wat publiekrechtelijk geregeld kan worden niet privaatrechtelijk geregeld mag worden.
2. In de voorwaarden is al opgenomen onder punt 3 dat de waarden van de omgeving niet onevenredig mogen worden geschaad. Daar komt bij dat deze regeling alleen geldt voor het bestemmingsplangebied. Nu ligt deze vrij strak om de camping. Door deze strakke begrenzing moet het "evenement" plaatsvinden op het terrein zelf. Gezien de uitstraling van deze camping, die zich vooral manifesteert als rustige camping, ligt het niet in de verwachting dat hier evenementen gaan plaatsvinden met een grote impact op de omgeving. Gezien de inrichting van de camping ontbreken grotere open ruimten zodat de camping geen grote groepen publiek kan herbergen. Grote evenementen zijn uit fysiek oogpunt niet mogelijk. Omdat de camping moet voldoen aan het Activiteitenbesluit, met onder andere de daarin opgenomen geluidsnormen, zal geen sprake zijn van een onaanvaardbare invloed buiten de inrichting.
3. Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt een stacaravan mogelijk van 75 m². Dit is vergelijkbaar met de mogelijkheden die het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Zevenaar Noord biedt. Dat bestemmingsplan kent een maat van 70 m² met daarbij nog een berging van 6 m². Wij achten dit een passende maat voor stacaravans in deze tijd. De 75 m² is een maximale maat. Het valt niet te verwachten dat alle stacaravans deze maat zullen aannemen. In het bestemmingsplan is een stacaravan als gebouw gekwalificeerd. Dit heeft een maximaal toegestaan oppervlak. Luifels en dergelijke zijn bijbehorende bouwwerken. Bij een recreatiegebouw kan niet zonder vergunning tot afwijken van het bestemmingsplan een bijbehorend bouwwerk opgericht worden (art. 2 lid 3 onder g van Bijlage II bij het Bor). Een luifel dient dus binnen het bebouwbaar oppervlak gebouwd te worden. Daarmee is de bouwmaat voor

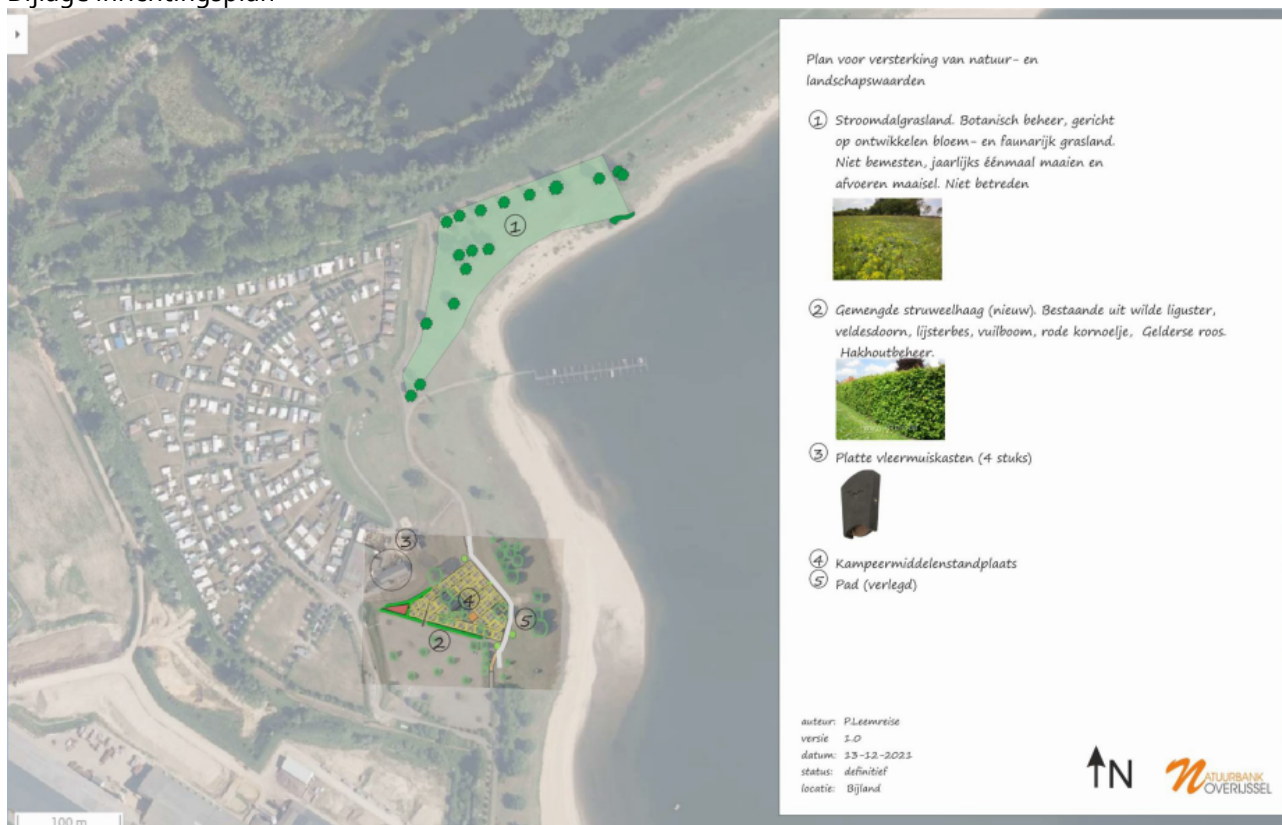


stacaravans dus inclusief eventuele luifels en veranda. De omstandigheid dat een gedeelte van die bouwmaat hetzij als gebouw, dus stacaravan, hetzij als veranda of luifel bij een stacaravan wordt gebruikt is ruimtelijk niet relevant. Buiten de camping is het verschil niet te zien en heeft dit verschil geen enkele invloed.

Conclusie

Het bestemmingsplan zal gewijzigd worden vastgesteld. Ten eerste zullen een tweetal rapporten worden toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Daarnaast zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen waardoor de aanleg/onderhoud van de 1,3 ha stroomdalgrasland is verzekerd.

Bijlage inrichtingsplan





Ambtshalve wijzigingen

nvt