



Gemeente Zevenaar
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 10
6900 AA ZEVENAAR

Wageningen, 11 maart 2024

Betreft: Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Gelders Eiland
Ons kenmerk: 205685
Contactpersoon: de heer R. Kiewiet

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij brengen wij op verzoek van onze opdrachtgever Stichting Landgoed Twickel een zienswijze naar voren tegen het ontwerp bestemmingsplan Gelders Eiland (NL.IMRO.0299.BP00GELDERSEILAND-ON01), dat van 27 juli 2023 tot en met 6 september 2023 ter inzage heeft gelegen. Deze zienswijze brengen wij onder uw aandacht, voordat uw raad zich buigt over de vaststelling van het desbetreffende bestemmingsplan.

1. Aanleiding

Stichting Landgoed Twickel is eigenaar van diverse gronden in Nederland, onder andere de Gelders Waard bij Oud-Zevenaar. Het doel van de stichting is het behoud van haar gronden als natuureservaat en cultuurmonument en handhaving van haar historische betekenis. Centraal staat de instandhouding van het natuurschoon en het landschappelijke karakter op basis van een gezond financieel beheer.

In haar zoektocht naar inkomsten voor de instandhouding en ontwikkeling van het natuurschoon is de stichting een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met Cabin Company Nederland B.V. (**hierna: Cabin Company**). Cabin Company richt zich op het aanbieden van overnachtingsmogelijkheden in Slow Cabins. Het betreffen minimalistische, zelfvoorzienende en tijdelijke cabins op plekken in de natuur waar mensen even kunnen ontsnappen aan de drukte van het dagelijkse leven. In België is het initiatief al erg succesvol. De afgelopen jaren zijn daar reeds twintig Slow Cabins gerealiseerd. Het concept van Cabin Company sluit goed aan bij de doelstellingen van Stichting Landgoed Twickel. Het voornemen is dan ook om drie Slow Cabins te plaatsen in de Gelderse Waard ten zuiden van Oud-Zevenaar.

Vanaf november 2021 zijn de gesprekken gestart met uw gemeente over het plan van Stichting Landgoed Twickel en Cabin Company. Het idee werd door uw gemeente positief ontvangen. Het plan drie Slow Cabins te plaatsen in de Gelderse Waard bij Oud-Zevenaar draagt namelijk bij aan het bereiken van de doelen van de gemeente Zevenaar. Zo draagt het plan bij aan de ontwikkeling van het Gelders Eiland als een vitaal plattelands- en recreatiegebied, waar je onder andere de natuur, stilte en duisternis kan ervaren. Daarnaast draagt het plan bij aan het doel van gemeente Zevenaar om het aantal overnachtingen in de gemeente te laten toenemen. Bovendien sluit de doelgroep van Cabin Company naadloos aan bij de gewenste doelgroep van gemeente Zevenaar, namelijk de rustzoeker. De voorgenomen ontwikkeling betekent dan ook een meerwaarde voor gemeente Zevenaar.

Met uw gemeente is gekeken naar de logische procedure om de cabins te realiseren. Besproken is dat een tijdelijke omgevingsvergunning als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 4, lid 11 benodigd is. Hiermee kan voor de duur van 10 jaar van het bestemmingsplan worden afgeweken door een ander gebruik van de desbetreffende gronden toe te staan. Ten behoeve van deze procedure is in samenspraak met uw gemeente een ruimtelijke onderbouwing (**Bijlage 1**) opgesteld, heeft overleg met provincie Gelderland plaats gevonden en zijn diverse onderzoeken uitgevoerd welke zijn beoordeeld door de omgevingsdienst. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plaatsen van de drie Slow Cabins niet op ruimtelijke bezwaren stuit. De ontwikkeling oefent vrijwel geen druk uit op de lokale natuur- en landschapswaarden. De cabins functioneren volledig zelfvoorzienend. Uit de waardentoets en het onderzoek naar de verschillende milieu- en omgevingsfactoren volgt dan ook dat het plan uitvoerbaar is.

Nadat alle stukken gereed waren, was het de bedoeling om afgelopen najaar de aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Wij werden op dat moment onaangenaam verrast door de mededeling dat uw gemeente alsnog geen medewerking wilde verlenen aan het plan van Stichting Landgoed Twickel en Cabin Company. Als reden hiervoor werd aangevoerd dat het voorgenomen plan niet zou passen binnen het ontwerp bestemmingsplan Gelders Eiland. Tot dat moment zijn wij hierover niet geïnformeerd. Wij zagen eerder dan ook geen aanleiding om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Gelet op het nieuwe standpunt van uw gemeente zien wij ons genoodzaakt om alsnog een zienswijze in te dienen. Wij beseffen ons dat deze zienswijze weliswaar buiten de termijn wordt ingediend, maar wij brengen onze zienswijze wel onder uw aandacht voordat uw raad zicht buigt over de vaststelling van het plan. Wij vertrouwen er dan ook op dat u deze zienswijze zult betrekken bij uw beraadslagingen. Ten slotte wijzen wij u erop dat het indienen van een zienswijze geen vereiste meer is om in beroep te gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze weg staat voor ons dan ook open.

2. Zienswijze

Op de gronden waar de drie Slow Cabins zijn beoogd geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' van de voormalige gemeente Rijnwaarden. In dit bestemmingsplan is aan de gronden allereerst de bestemming 'Water' toegekend. Hierbij gelden specifieke regels voor gronden die zijn aangewezen als 'oppervlaktewater'. De oevers rondom de plas, waar de Slow Cabins worden geplaatst kennen daarnaast de bestemming 'Agrarisch gebied met hoge natuur- en landschapswaarden'.

In het voorontwerp bestemmingsplan Gelders Eiland dat met ingang van 25 maart 2021 ter inzage heeft gelegen waren dezelfde bestemmingen overgenomen, zoals die golden in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'. De planologische situatie zou dus niet wijzigen. In het ontwerp bestemmingsplan Gelders Eiland hebben de oevers van de plas ineens de bestemming Natuur gekregen. Daarbij is ten onrechte geen rekening gehouden met het plan van Stichting Landgoed Twickel en Cabin Company, waarover al ruime tijd was gesproken.

Gewekt vertrouwen

Zoals in de aanleiding aangeven zijn in november 2021 de gesprekken gestart met uw gemeente over het plan van Stichting Landgoed Twickel en Cabin Company. Hierbij waren de wethouder RO en de manager van het team Ruimtelijk Ontwikkeling aanwezig. Op basis van deze gesprekken zijn Stichting Landgoed Twickel en Cabin Company in het volste vertrouwen aan de slag gegaan met het uitwerken van het plan, het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing en het uitvoeren van diverse onderzoeken. Tussentijds is uw gemeente telkens betrokken geweest. Concept rapporten en onderzoeken zijn gedeeld en beoordeeld. Op basis van reacties van uw gemeente en de omgevingsdienst zijn de concept rapporten en onderzoeken waar nodig aangescherpt en definitief gemaakt. Daarnaast heeft, op aanraden van uw gemeente, afstemming plaats gevonden met provincie Gelderland. Ook vanuit provincie was er geen bezwaar tegen het plan. Al met al zijn de onderzoekskosten opgelopen tot € 16.000,-. Tot november 2023 bestond er geen aanleiding om te twifelen aan de bereidheid van uw gemeente om mee te werken aan het plan. Op dat moment was de aanvraag ingediend en werd door uw gemeente gevraagd om de vergunningaanvraag in te trekken, omdat de vergunning zou worden geweigerd.

Door uw gemeente zijn vanaf 2021 verwachtingen gewekt, waarop redelijkerwijs mocht worden afgegaan er was dan ook sprake van gerechtvaardigd vertrouwen. Stichting Landgoed Twickel en Cabin Company hadden erop mogen vertrouwen dat het ontwerp bestemmingsplan de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg zou staan. De houding van uw gemeente is dan ook in strijd met het vertrouwensbeginsel.

Concreet initiatief

de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hanteert als vaste lijn dat uw raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te houden met een particulier initiatief, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld. Met andere woorden: het moet voor de gemeente duidelijk zijn dat er een initiatief is, de gemeente moet dit ook op tijd weten en het moet ook zodanig concreet zijn dat het beoordeeld kan worden. In dit geval wordt aan alle voorwaarden voldaan. Vanaf november 2021 lopen de gesprekken over het plan. Het plan was dan ook tijdig bekend bij de gemeente. Bovendien was het plan in de zomer van 2023 al gereed voor de vergunningprocedure. Het plan is dan ook voldoende concreet om te worden beoordeeld. Daarnaast is de uitvoerbaarheid aangetoond in de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken. Uw raad moet het plan dan ook meewegen bij de beraadslaging over de vaststelling van het bestemmingsplan Gelders Eiland. Bovendien voldoet de ontwikkeling aan een goede ruimtelijke ordening en is er dus geen aanleiding om de ontwikkeling tegen te houden.

Geen negatieve effecten

Zoals in de aanleiding aangegeven zijn de drie Slow Cabins van tijdelijke aard. De Slow Cabins worden voor een periode van maximaal tien jaar geplaatst. Na verwijdering van de Slow Cabins wordt het gebied weer in originele staat opgeleverd. De cabins hebben geen fundering, maar worden op enkele schroefpalen geplaatst die in de grond worden geboord. Door gebruik te maken van deze techniek, wordt de bodem slechts zeer beperkt geroerd. De cabins functioneren volledig zelfvoorzienend. Om dit te realiseren wordt het dak van de cabins voorzien van zonnepanelen. Met batterijen wordt de opgewekte energie opgeslagen, zodat de cabins ook op minder zonnige dagen van energie worden voorzien. Door middel van een hemelwateropvang wordt tijdens regenbuien voldoende water opgevangen om de cabins een jaar lang van water te kunnen voorzien. Het parkeren wordt buiten het plangebied opgelost. De milieueffecten en de impact op het landschap en de natuur zijn dus nihil. Zoals uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt hoeven het ontwikkelen van natuur en realiseren van cabins elkaar niet te bijten. Het plaatsen van drie Slow Cabins versterkt zelfs de ontwikkeling van natuur op langere termijn. Helaas wordt het plaatsen van drie Slow Cabins nu planologisch onmogelijk gemaakt. Dit is voor ons dan ook aanleiding om voorliggende zienswijze in te dienen.

Passend in het geldende beleid

Als laatste wijzen wij u erop dat het plan van Stichting Landgoed Twickel en Cabin Company om drie Slow Cabins te plaatsen in de Gelderse Waard bij Oud-Zevenaar past binnen uw eigen beleidskaders. Op 3 juli 2029 heeft uw raad het "Beleidskader vrijetijdseconomie Zevenaar 2030" vastgesteld. In dit beleidskader staan uw ambities, doelstellingen, uitgangspunten en beoogde richting en resultaten van het beleid voor vrijetijdseconomie. Het plan van Stichting Landgoed Twickel en Cabin Company is getoetst aan dit beleidskader. Geconcludeerd is dat het plan bijdraagt aan het behalen van de ambities en doelstellingen zoals die staan geformuleerd in het beleidskader (pagina 15). Gelet hierop is er geen reden om het plan door middel van het bestemmingsplan Gelders Eiland tegen te houden.

3. Conclusie

Op basis van voorstaande zienswijze concluderen wij dat uw gemeente in het ontwerp bestemmingsplan Gelders Eiland ten onrechte geen rekening heeft gehouden met het plan van Stichting Landgoed Twickel en Cabin Company om drie Slow Cabins te plaatsen in de Gelderse Waard bij Oud-Zevenaar. Uw gemeente heeft vertrouwen gewekt dat dit plan mogelijk zou zijn. Daarnaast past het plan binnen uw eigen beleidskaders (o.a. het "Beleidskader vrijetijdseconomie Zevenaar 2030") en voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.

Wij verzoeken u om het bestemmingsplan Gelders Eiland gewijzigd vast te stellen, waarbij het plan van Stichting Landgoed Twickel en Cabin Company om drie Slow Cabins te plaatsen in de Gelderse Waard bij Oud-Zevenaar alsnog mogelijk wordt gemaakt.

Graag lichten wij onze zienswijze mondeling toe in uw raadscommissie op het moment dat u vergadert over het bestemmingsplan Gelders Eiland. Wij vragen u dan ook om een uitnodiging hiervoor.

Deze zienswijze ontnemt ons niet het recht om het gesprek te blijven voeren over de realisatie van het plan en om in bezwaar en beroep te gaan tegen de geweigerde vergunning. Daarnaast behouden wij ons het recht om indien nodig in beroep te gaan tegen het bestemmingsplan Gelders Eiland.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien een uitnodiging voor de raadscommissie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Eelerwoude BV

Dhr. ing. R. Kiewiet
Rentmeester NVR

Bijlage: Ruimtelijke Onderbouwing Slow Cabins Gelderse Waard Zevenaar, incl. onderzoeken

De bijlagen zijn vanwege de omvang (149 pagina's) door raadsleden op te vragen bij de griffie