



Rapport Zienswijzen

***ontwerpbestemmingsplan
Buitengebied, Noordhoeksestraat 5***

20 oktober 2010

Vastgesteld door de raad op 14 december 2010

INHOUD

- 1. Inleiding**
- 2. Procedure ontwerpbestemmingsplan**
- 3. Samenvatting en beantwoording**
 - 3.1 Zienswijzen*
 - 3.2 Overlegreacties*
- 4. Ambtelijke aanpassingen**
- 5. Conclusie**
- 6. Vaststelling rapport zienswijze**

1. Inleiding

Dit rapport gaat in op de resultaten van de gevolgde zienswijzenprocedure voor het bestemmingsplan Buitengebied, Noordhoeksestraat 5. Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling om een kampeerterrein aan de Noordhoeksestraat 5 te Driel mogelijk te maken.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening was het bestemmingsplan Buitengebied, Noordhoeksestraat 5 digitaal raadpleegbaar op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'Hét Gemeente Nieuws' op woensdag 18 augustus 2010. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om vanaf donderdag 19 augustus 2010 gedurende zes weken zienswijzen kenbaar te maken.

Daarnaast is de kennisgeving van het bestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan Diensten van het Rijk, Provincie, Waterschap.

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van inzage zijn 3 zienswijzen ingediend.

3. Samenvatting en beantwoording

3.1 Zienswijzen

Reclamant 1

Samenvatting

- 1.1 De reclamant geeft aan dat volgens onderzoek de geurcontour over een deel van het plangebied ligt. In het ontwerpbestemmingsplan is weliswaar aangegeven dat, daar waar de contour ligt, geen geurgevoelige objecten mogen worden opgericht, maar de reclamant geeft aan dat de plannen (het kampeerterrein) in de loop van de tijd kunnen worden gewijzigd door veranderende inzichten.
- 1.2 De reclamant geeft aan gezien de geldende milieuvergunning recht te hebben op een normale uitoefening van het bedrijf. Met het toestaan van een kampeerterrein (gedeeltelijk) binnen de geurcontour van het bedrijf van de reclamant verwacht hij klachten van kampeerders die daar verblijven. Het kan volgens de reclamant niet zo zijn dat hij daardoor wordt beperkt in de uitoefening van zijn bedrijf.

Reactie

- 1.1 Het is correct dat er binnen de geurcontour (op de verbeelding aangegeven met milieuzone – geurzone) geen geurgevoelige objecten zijn toegestaan (artikel 3.3 onder e.). Wijziging door veranderende inzichten kan alleen na een nieuwe planologische procedure. Dit betekent dat een eventueel nieuw verzoek opnieuw beoordeeld wordt om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling verantwoord is. Een nieuwe planologische procedure staat ook open voor bezwaar/beroep.
- 1.2 Uiteraard heeft de reclamant recht op normale uitoefening van zijn bedrijf op basis van zijn milieuvergunning en planologische situatie. Eventuele klachten van kampeerder kunnen dan ook niet leiden tot een beperking van de rechten van de reclamant.

Reclamant 2

Samenvatting

- 2.1 De reclamant verwijst naar het Rapport Inspraak van 10 augustus 2010. Hij geeft aan dat zijn inspraakreactie hierin onjuist is overgenomen/geïnterpreteerd. De reclamant geeft aan dat kampeerders die in de stacaravans zitten afleiding zoeken in de buurt. In het verleden zijn er mensen geweest die voor het raam van het huis van de reclamant gaan staan en daar naar binnen gluurden. De reclamant kreeg hierdoor een onveilig gevoel en geeft aan dat dit door het kampeerterrein alleen maar erger wordt. Dit is volgens de reclamant ernstige inbreuk op privacy.
- 2.2 De reclamant wil de punten die eerder als inspraakreactie zijn ingediend (ook de door het college ongegrond verklaarde) handhaven.

Reactie:

- 2.1 In het Rapport Inspraak werd de volgende reactie gegeven: *Het is onmogelijk dat er vanuit de caravans op het perceel (tuin of woning) van de reclamant gekeken wordt. Het perceel van de reclamant grenst niet direct aan het plangebied.*
Om voor en door het raam van de reclamant naar binnen te gluren, moet het perceel van de reclamant betreden worden. Oneigenlijk toegang tot het erf is geregeld in het Burgerlijk Wetboek en kan op basis daarvan gehandhaafd worden. De zienswijze gaat in op het gedrag van een enkele kampeerder. Dit gedrag is (helaas) niet te regelen in een bestemmingsplan.
- 2.2 Wij verwijzen naar de reactie in het Rapport Inspraak van 10 augustus 2010 en zien geen aanleiding onze eerdere reactie te wijzigen.

Reclamant 3

Samenvatting

- 3.1 De reclamant verwijst naar het Raadsbesluit van 27 mei 2008 waarbij het verzoek om planwijziging werd afgewezen omdat – door de reclamant kort samengevat – het verzoek van de familie Peters-Valckx zo breed van aard was dat het in strijd met een goede ruimtelijke ordening werd geacht. Het is de reclamant niet duidelijk waarom het onderhavige plan wel aanvaardbaar zou zijn. Volgens de reclamant is het voorziene gebruik niet minder intensief dan het in 2008 afgewezen plan.
- 3.2 De reclamant vraagt zich af of deze planwijziging het gevolg is van bestuurlijke toezeggingen. Als dit het geval is, dan hecht de reclamant eraan op te merken dat ook in het stuk van destijds de belangen van omwonenden niet aan bod komen. Bovendien – stelt de reclamant – werd toen en wordt thans aan de kampeernota geen enkel belang gehecht.
- 3.3 De reclamant geeft aan dat het onderhavige plan in strijd is met het kampeerbeleid. In de kampeernota is namelijk bepaald dat de afstand van het kleinschalig kampeerterrein tot de erfgrans van naastgelegen woningen minimaal 50 meter dient te zijn. Die afstandseis is ingegeven door het feit dat het exploiteren van een camping nu eenmaal gepaard gaat met overlast in de vorm van geluid en gedruis, licht en verkeersbewegingen. Daarbij stelt de reclamant dat een mix van kleinschalig kamperen en regulier kamperen meer overlast en een grotere overlast met zich brengt.
Volgens de reclamant moet de kampeernota beschouwd worden als beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Awb. Artikel 4:84 Awb bepaalt letterlijk dat: *'het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.'* De reclamant begrijpt niet en stelt dat het getuigt van onzorgvuldige beleidsvorming en ongelijke behandeling om beleidsmatig te bepalen dat de kleine campings een afstand van 50 meter tot het naastgelegen perceel moeten handhaven en dat zonder een specifieke reden, deze afstandseis niet toe te passen daar waar een grotere camping / stacaravanterrein aan de orde is.

- 3.4 De reclamant stelt dat er volgens de kampeernota (pagina 8 en 9) geen plaats is voor nieuwvestiging of uitbreiding van bestaande kampeerterreinen. De reclamant stelt dat het plan ook hier in strijd is met de kampeernota.
- 3.5 De reclamant stelt dat het bestemmingsplan (gezien het toestaan van stacaravans en de mogelijke permanente bewoning daarvan) een verstening van het buitengebied faciliteert. De reclamant geeft aan dat de rust in het buurtschapje hierdoor voorgoed verstoord is en dat met het realiseren van een vijftiental stacaravans in wezen een klein bungalowparkje ontstaat. De ruimtelijke impact daarvan dient niet te worden gebagatelliseerd.
- 3.6 De reclamant stelt dat er met de belangen van de omwonenden op geen enkele wijze rekening is gehouden. Het is voor de reclamant onbegrijpelijk dat burgemeester en wethouders ongemotiveerd afwijkt van de kampeernota en de familie Peters-Valckx ongeclausuleerd tegemoet lijken willen te komen met deze planwijziging.
- 3.7 Reclamant verzoekt de zienswijze in een vergadering van de commissie toe te mogen lichten.

Reactie

- 3.1 De door de reclamant gegeven samenvatting is niet in de juiste context geplaatst. In het raadsvoorstel behorende bij het raadsbesluit van 27 mei 2008 worden twee redenen genoemd om het verzoek om herziening van het bestemmingsplan voor het perceel Noordhoeksestraat 5 te Driel af te wijzen:

1. In strijd met een goede ruimtelijke ontwikkeling: *De gevraagde recreatieve en woonvoorzieningen – voor zover geurgevoelige objecten – vallen binnen de geurcontour van 2 omliggende agrarische bedrijven.*

2. In strijd met het Streekplan: *Volgens het Streekplan dient de activiteit in bestaande bebouwing plaatsvinden. De sanitairgebouwen worden nieuw gebouwd en zijn om die reden in strijd met het Streekplan.*

De suggestie dat het plan in 2008 in strijd was met een goede ruimtelijke ordening omdat het te breed van aard was, is onjuist. In het raadsvoorstel staat letterlijk: *'Bij het kenbaar maken van het collegeadvies van 3 april 2007 is aangegeven waar mogelijkheden voor het realiseren van een recreatief bedrijf uit bestaan. Desondanks is een veel breder verzoek ingediend.....Een verzoek dient echter te worden beoordeeld zoals het is ingediend. Aan het gehele verzoek kan op grond van het voornoemde [geurcontour en strijd met Streekplan] niet worden meegewerkt. Mede om duidelijkheid te verschaffen aan de verzoeker wordt het gehele verzoek geweigerd.'*

In het onderhavige plan is er geen sprake meer van strijdigheid met het Streekplan (er is geen sprake meer van nieuwbouw van sanitairgebouwen). De provincie is betrokken in de procedure en akkoord met het voorliggende bestemmingsplan. Ook blijkt na nieuw onderzoek de geurcontour minder ver over het plangebied te liggen. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de geurcontour. Binnen de geurcontour (op de verbeelding aangegeven met milieuzone – geurzone) zijn geen geurgevoelige objecten toegestaan (artikel 3.3 onder e.).

- 3.2 Er is geen sprake van bestuurlijke toezeggingen. Wel is in het verleden positief gereageerd op principeverzoeken.
In het onderhavige bestemmingsplan is wel degelijk gekeken naar de belangen van omwonenden. Bij besluitvorming over de herziening van een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' en of het plan niet in strijd is met het recht. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet onder meer worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

In de Nota Kampeerbeleid Overbetuwe staat inderdaad dat – bij kleinschalig kamperen – de afstand van het kleinschalig kampeerterrein tot de erfgrens van naastgelegen woningen minimaal 50 meter dient te zijn. De nota vermeldt expliciet dat dit in verband met de goede ruimtelijke ordening is en in het belang van naastgelegen bewoners.

In het kader van deze bestemmingsplanherziening is er wel degelijk zorgvuldig gekeken naar eventuele overlast op naastgelegen bewoners en de goede ruimtelijke ordening. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het kampeerterrein ruimtelijk onderbouwd. Zoals door de reclamant wordt aangegeven is de afstandseis uit de kampeernota ingegeven door het feit dat het exploiteren van een camping nu eenmaal gepaard gaat met overlast in de vorm van geluid en gedruis, licht en verkeersbewegingen. Deze aspecten en meer (o.a. geluid, licht, lucht, bodem, flora en fauna, archeologie en verkeer) zijn onderzocht en bekeken. Het geluidsonderzoek toont aan dat ook op de erfgrens wordt voldaan aan de ambitiewaarden uit het geluidbeleid van de gemeente. Het kampeerterrein is dus wel degelijk ruimtelijk gemotiveerd en verantwoord. Daarbij wordt er dus gemotiveerd afgeweken van de aan te houden afstand uit de kampeernota.

- 3.3 zie reactie 3.2

- 3.4 Zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan staat, betreft het kampeerterrein aan de Noordhoeksestraat een mix van een aantal in de kampeernota genoemde categorieën. In de eerste plaats betreft het kleinschalig kamperen. In de kampeernota staat namelijk het volgende: *Kleinschalig kamperen: tot deze categorie behoren de zogenaamde minicampings of 'kamperen bij de boer'. Veelal betreft het een stuk land, grenzend aan een (voormalig) landbouwbedrijf waarop maximaal 25 kampeerplaatsen mogelijk zijn. De koppeling aan het agrarisch bedrijf wordt losgelaten. Kamperen is niet toegestaan in de periode van 31 oktober tot 15 maart. Gezien de kleinschaligheid is er een duidelijk onderscheid met de zogenaamde 'reguliere' campings. In het kader van deze notitie (kampeernota) worden ook voorstellen gedaan om een duidelijk onderscheid te maken tussen beide soorten campings onder andere wat betreft het aantal kampeerplaatsen. Dit betekent onder andere dat een aanvrager meer kampeermiddelen wenst te exploiteren dan is toegestaan, er een aanvraag voor een regulier kampeerterrein moet worden ingediend.*

Volgens het onderhavige bestemmingsplan mogen de stacaravans (en bed and breakfastkamers) gedurende het gehele jaar gebruikt worden. De overige kampeermiddelen zijn seizoensgebonden. Op grond van de bestemmingsplanregeling zijn maximaal 25 kampeerplaatsen toegestaan, waarvan maximaal 12 stacaravans en 4 kamers voor bed and breakfast. Gezien dit aantal (en de bovenstaande beschrijving) wordt uitgegaan van een kleinschalig kampeerterrein. De kampeernota biedt wel ontwikkelingsmogelijkheden aan kleinschalig kamperen in het deelgebied waar het plangebied in ligt.

- 3.5 Permanente bewoning van stacaravans of bed and breakfastkamers is zeker niet toegestaan. Dit staat ook duidelijk in artikel 3.3 onder a van het ontwerpbestemmingsplan. De ruimtelijke impact van de mogelijke 12 stacaravans wordt zeker niet gebagatelliseerd. In hoofdstuk 4 en 5 van de toelichting van het bestemmingsplan is dan ook uitvoerig ingegaan op de mogelijke gevolgen. Conclusie hiervan is dat de voorgestelde ontwikkeling ruimtelijk verantwoord is.
- 3.6 Commissievergaderingen zijn openbaar toegankelijk. Reclamanten ontvangen een uitnodiging voor de commissievergadering. Inspreken tijdens deze vergadering kan als dit vooraf bij de griffie is aangegeven.

3.2 Overlegreacties

De aangeschreven overlegpartners hebben geen opmerkingen op het plan.

4. Ambtelijke aanpassingen

Aanpassing aanleiding

De aanleiding van het bestemmingsplan is aangepast. Omdat dit voor onduidelijkheid kan zorgen.

Verwijderd:

Bij de gemeente Overbetuwe is het verzoek binnen gekomen van Rutjensland Recreatie om op het perceel Noordhoeksestraat 5 in Driel een terrein voor 15 standplaatsen en 4 bed and breakfastkamers te mogen ontwikkelen. In het verleden is op verzoeken van de initiatiefnemer reeds ingestemd met maximaal 15 kampeermiddelen.

Toegevoegd:

Bij de gemeente Overbetuwe is het verzoek binnen gekomen van Rutjensland Recreatie om op het perceel Noordhoeksestraat 5 in Driel een terrein voor standplaatsen voor stacaravans en bed and breakfastkamers te mogen ontwikkelen. Op basis van de ingediende indelingsschets kan worden voorzien in 12 standplaatsen.

Wabo

Vanaf 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in werking getreden. De regels van het bestemmingsplan zijn aangepast aan deze wetgeving. Het bestemmingsplan moet om deze reden gewijzigd worden vastgesteld.

Algemene wijzigingen

- In de regels van het bestemmingsplan is 'het verlenen van een ontheffing' vervangen door 'afwijken door middel van een omgevingsvergunning'. In de tekst wordt dan ook niet meer gesproken over een 'ontheffing' maar over een 'afwijking';
- Als er sprake is van een 'afwijking' dan is de term 'burgemeester en wethouders' vervangen door 'bevoegd gezag'.

Specifieke wijzigingen

- Het begrip 1.21 Bevoegd gezag en het begrip 1.38 Omgevingsvergunning is toegevoegd waardoor de nummering van de volgende begrippen is gewijzigd;
- 5.5 'Aanlegvergunning' is vervangen door 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

5. Conclusie

Alle drie de zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. De ontvangen zienswijzen worden ongegrond verklaard.

6. Vaststelling rapport zienswijze

De ingediende zienswijzen worden ongegrond verklaard en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 14 december 2010

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

drs. A.J. van den Brink

E. Tuijnman