Nota van zienswijzen
Bestemmingsplan Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3

Datum raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan: 19 september 2023

Inhoud

1. Inleiding

2. Zienswijzen
Beantwoording zienswijzen

3. Bijlagen 1 - 18

1 Inleiding

Op 21 maart 2023 heeft het college van B&W besloten om het ontwerpbestemmingsplan Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3 in officiële procedure te brengen. Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de camping Verkrema met chalets en een nieuw voorzieningen- gebouw met receptie, horeca, sanitair en een zwembad mogelijk. De oude gebouwen van de voormalige steenfabriek worden gesloopt. De karakteristieke schoorsteen wordt beschermd. Enkele voormalige bedrijfswoningen krijgen een woonbestemming.

Procedure
In de periode van 31 maart tot en met 11 mei 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3’ met IDN NL.IMRO.0214.ECKRijnbandijk10a-BON1, ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om hier opmerkingen op kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

Zienswijzen en beantwoording
In de genoemde periode zijn er in totaal 17 reacties binnengekomen en deze zijn ontvankelijk. De voorliggende nota bevat de beantwoording hiervan. De zienswijzen zijn als bijlagen (geanonimiseerd) bijgevoegd.

2 Zienswijzen

De zienswijzen die zijn ingediend hebben we in dit hoofdstuk samengevat en van een reactie voorzien.

2.1 Algemeen

Zienswijze 1

Samenvatting
Reclamant geeft aan bezwaar te maken tegen de komst van het recreatiepark aan de Rijnbandijk.

1. Reclamant geeft aan dat het woongebied veranderd in een gebied voor toeristen. Alle toeristen moeten via de smalle Rijnbandijk. Dit zorgt ervoor dat de rust en de ruimte worden verstoord. De inwoners en de natuur moeten voor de toeristen worden gezet.
2. Het aantal woningen moet worden beperkt en er moet hier gekozen worden voor kleinschaligheid.

Reactie
Het gaat niet om de vestiging van een nieuwe camping maar om herontwikkeling van een bestaande camping. Het voorliggende bestemmingsplan biedt maatwerk om deze herontwikkeling mogelijk te maken maar per saldo worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden beperkt. Dit betekent concreet:

- Minder verharding en bebouwing;
- Minder oppervlakte voor de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie;
- Een deel van het terrein krijgt een bestemming Natuur;
- Minder recreatie eenheden;
- Het beplantingsplan zorgt voor een in de uiterwaarden passende beplanting op en rond het terrein.

Tevens wordt de cultuurhistorisch waardevolle schoorsteen van de voormalige steenfabriek planologisch beschermd. Dat betekent dat sloop niet meer mogelijk is zonder vergunning en positief advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Conclusie:
De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Zienswijze 2

Samenvatting
Reclamant geeft aan bezwaar te maken tegen de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan Rijnbandijk 10a

1. Reclamant geeft aan dat er op de locatie al werkzaamheden zijn begonnen met betrekking tot het ophogen van de grond, terwijl dit in de uiterwaard zeer ongebruikelijk is. De uiterwaard heeft een belangrijke ecologische waarde en dient te worden beschermd tegen onnodige ingrepen.
2. In de aanvraag staat dat er geen toename zal zijn van verkeer in de omgeving, maar dat dit niet realistisch is. Het bouwproject zal leiden tot overlast en gevaarlijke situaties voor fietsers en wandelaars.
3. Het plan om meerdere huizen te bouwen op de locatie zal leiden tot jaarrond bewoning en activiteiten zoals varen met jetski's op de Rijn. Dit zal niet alleen leiden tot overlast voor de omgeving, maar ook voor dieren in de omgeving en de natuurlijke omgeving zelf.

Reactie
Werkzaamheden
De werkzaamheden bestonden uit het slopen van de voormalige steenfabriek. Hiervoor is een sloopvergunning verleend. De sloop heeft ertoe geleid dat op het terrein een berg puin lag. Dit puin is inmiddels afgevoerd.

Tevens vindt een beperkte ophoging van het nu al hooggelegen terrein plaats met circa 30 cm. Rijkswaterstaat en waterschap zijn hierbij betrokken en hebben toestemming gegeven. Het waterschap heeft ter plaatse gecontroleerd omdat er grondverzet plaatsvond. Er zijn geen onregelmatigheden geconstateerd en er was geen reden tot handhaving.

Verkeer
Zie beantwoording zienswijze 1

Jaarrond bewoning
Het plan sluit permanente bewoning van de recreatieverblijven uit. Recreatief gebruik is wel gedurende het hele jaar mogelijk, maar dat is onder het huidige bestemmingsplan ook al het geval.

Vaarverkeer
Ook in de huidige situatie bevindt zich op de locatie een camping langs de Rijn en kunnen de campinggasten gaan varen of jetskiën op de Rijn.

Conclusie:
De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Zienswijze 3

Samenvatting
Reclamant is tegen het voornemen om de camping te voorzien van chalets met uitgebreide horeca

1. Het authentieke karakter van het buitengebied gaat geheel verloren als de hele dijk wordt vol gezet met chalets en campings. Kleinschalige campings met oog voor omgeving en dier zijn hier veel meer op zijn plaats. Op die manier kan iedereen van rust en natuur genieten. Met een grootschalige camping krijg je verkeersdrukte, veel meer zwerfafval en verstoring van de natuur.

Reactie
In het nu geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Verblijfsrecreatieterreinen’ is ter plaatse van de receptie de bestemming ‘Recreatie – Centrale voorzieningen’ opgenomen. Hier zijn onder meer voorzieningen als een zwembad, slechtweervoorzieningen, winkelvoorzieningen en horecavoorzieningen toegestaan. Het maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte is 3529 m^2.[1] Dat betekent dat deze voorzieningen nu al zonder bestemmingswijziging gerealiseerd kunnen worden.
In het ontwerpbestemmingsplan wijzigt de aard van de voorzieningen niet maar wordt het bebouwd oppervlakte teruggebracht tot 1000 m^2 en met afwijking tot 1250 m^2. Dit betekent een aanzienlijke afname van bebouwingsmogelijkheden.
Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen heeft de exploitant besloten de bebouwing terug te brengen tot 550 m^2 en met afwijking tot 687,5 m^2, waarbij de goot- en bouwhoogte tevens is teruggebracht van 6 en 10 meter naar 3 en 5 meter. Al met al leidt dit bestemmingsplan tot een substantiële vermindering in bouwmogelijkheden.
Het gaat hier om een bestemmingsplan voor een bestaande camping waarbij de gebruiks- en bouwmogelijkheden minder worden ten opzichte van de huidige situatie. Het beleid voor de uiterwaarden is gericht op natuur en extensieve recreatie. Dit betekent dat nieuwe campings, met uitzondering van minicampings in de uiterwaarden niet mogelijk zijn.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen, in die zin dat oppervlakte, goot- en bouwhoogte van de voorziening zijn teruggebracht tot 550 m^2, respectievelijk 3 en 5 meter.

Zienswijze 4

Samenvatting
Reclamant is tegen het plan. De voormalige Loswal is het voorbeeld dat de gemeente dit plan niet moet toelaten, dat is nu een grote ramp en kostenpost.

[1] Artikelen 7.1 en 7.2 bestemmingsplan Buitengebied Verblijfsrecreatieterreinen.

1. In de uiterwaarden mag niet gebouwd worden vanwege de natuur
2. Geen recreatie in het hoogwaterseizoen
3. Er is nu al verkeersoverlast
4. Inwoners van de gemeente krijgen alleen de overlast en toekomstige kosten door problemen. Zij kunnen zelf niet meer genieten van de uiterwaarden

Reactie
Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bouwmogelijkheden. Ten opzichte van het plan dat nu geldt nemen de bouwmogelijk zelfs af.
Bij hoogwater worden de kampeermiddelen en de verplaatsbare recreatiewoningen van het terrein verwijderd. De recreatiewoningen worden elders op een bedrijventerrein opgeslagen.
Door afname van het aantal eenheden zal het verkeer op de dijk niet toenemen. Zie verder reactie op vorige zienswijzen.

Conclusie:
De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Zienswijze 5

Samenvatting
Reclamant maakt bezwaar tegen de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan Rijnbandijk 10a

1. Toename van overlast en verkeer. Door het wijzigen van het bestemmingsplan zal er meer recreatie komen in het buitengebied en zal de overlast op de Rijn toenemen met meerdere vaartuigen. De mensen die in de buurt wonen zullen hier overlast van ervaren. Er zal meer verkeer komen in de omgeving, terwijl het buitengebied juist een gebied moet zijn waar men rustig moet kunnen wonen. Daarnaast zal meer verkeer in het gebied kunnen leiden tot gevaarlijke situaties op de weg voor wandelaars en fietsers.
2. Natuurbescherming. De uiterwaard is een gebied dat niet aangeraakt moet worden door de mens omdat de natuur hier zijn gang moet kunnen gaan. Er moeten alleen wijzigingen doorgevoerd worden als de mens in gevaar is, zoals bij potentie tot doorbreking van de dijk, maar dit is niet het geval bij deze ontwikkeling om meerdere huizen te ontwikkelen in de uiterwaard.

Reactie
Verkeer
In de huidige situatie kent het bestemmingsplan geen regeling voor het aantal stacaravans. Er is alleen een minimale oppervlakte voor standplaatsen gesteld die afhankelijk is van de oppervlakte van de stacaravan op een standplaats. Uit een globale berekening van de oppervlakte van het terrein gedeeld door de minimale oppervlakte van standplaatsen, rekening houdend met ruimte voor infrastructuur, groen en speelvoorzieningen volgt dat in de huidige situatie ongeveer 200 standplaatsen gerealiseerd kunnen worden. In het nieuwe bestemmingsplan is het maximale aantal chalets (lodges) en kampeermiddelen 124. Omdat minder standplaatsen worden toegestaan en de oppervlakte van het terrein met de bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ afneemt, zal het verkeer niet toenemen en mogelijk zelfs afnemen. Daarbij komen op de camping meer voorzieningen waardoor de verblijfsrecreanten meer op de camping zullen verblijven wat ook een gunstig effect heeft op het aantal verkeersbewegingen.

Natuur
In het algemeen geeft de Omgevingsvisie voor de uiterwaarden aan dat deze erg waardevol zijn als natuurgebied, omdat hier nog steeds een natuurlijke dynamiek bestaat met de rivier en bepaalde delen vallen onder de Natura-2000. In de uiterwaarden van de Rijn en de Lek streven we naar een aaneengesloten natuurgebied, waar natuurlijke processen zoveel mogelijk hun gang kunnen gaan. Functies die hierbinnen voorkomen moeten zich verhouden tot de aanwezige natuurlijke kwaliteiten en potenties.
Deze ambitie uit de Omgevingsvisie betekent niet dat bestaande functies geen plek kunnen behouden in de uiterwaarden. Bestaande functies dienen gerespecteerd te worden. Wij menen dat dit plan ten opzichte van de huidige situatie een extensivering inhoudt.

- De oppervlakte van de bestemming recreatieterrein neemt af. Een deel van de bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ wordt omgezet naar de bestemming ‘Natuur’.
- Waar voorheen drie campings aanwezig waren: Verkrema, de Schans en het Dijkje resteert nu nog maar één camping.
- Het aantal plaatsen voor recreatieverblijven neemt af.
- De oppervlakte bebouwing neemt aanzienlijk af. De gebouwen van de voormalige steenfabriek hadden een oppervlakte van 2751 m^2 en zijn gesloopt. Daarvoor in de plaats mogen voorzieningengebouwen een maximale oppervlakte van 550 m^2 hebben. In het ontwerpplan was dit nog 1000 m^2.
- Voor de drie campings waren de volgende bebouwingsoppervlaktes toegestaan:
    - Verkrema: 3529 m^2;
    - De Schans: 465 m^2;
    - Het Dijkje: 216 m^2.

  Voor de laatste twee campings vervalt de bestemming Verblijfsrecreatie en mag de inhoud van de bestaande woningen niet worden vergroot. Voor camping Verkrema wordt het bebouwingsoppervlakte teruggebracht tot maximaal 550 m^2. De reductie in bouwmogelijkheden is dus aanzienlijk.
- De totale oppervlakte verhard oppervlakte (bebouwing en verharding) neemt enigszins af in de toekomstige situatie en wel met 475 m^2.
- Het plan voorziet in beplanting op en rond het terrein.

Conclusie:
De zienswijze geeft een aanleiding het plan aan te passen. Het bebouwingsoppervlakte van de voorzieningen is teruggebracht tot 550 m^2. De goot- en bouwhoogte van de voorzieningen zijn aangepast van 6 en 10 meter naar 3 en 5 meter.

Zienswijze 6

Samenvatting
Reclamant is het niet eens met de aanvraag voor de bestemmingsplanwijziging

1. In de aanvraag staat dat de verkeerssituatie niet zal veranderen, maar dit is wel zo. Voorheen, toen het uitsluitend een camping was, was er alleen recreatie van april tot oktober. Nu met het plaatsen van huisjes zal er het hele jaar door recreatie zijn. Dit zal een hogere verkeersbelasting rondom dit gebied gaan geven. Ook het feit dat er meer mensen aanwezig zullen zijn op dit recreatiegebied geeft meer verkeersbelasting. De onveilige verkeerssituatie die er nu al is op en rondom de Veerweg in Eck en Wiel zal alleen nog maar onveiliger worden.
2. Voordat de gemeente toestemming geeft aan deze bestemmingswijziging op Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3 moet er eerst een definitief veilig verkeersplan komen voor de Veerweg in Eck en Wiel en moet ook het veilige verkeersplan zijn uitgevoerd.

Reactie
Ook het huidige bestemmingsplan staat recreatie gedurende het hele jaar toe. Alleen vanwege hoog water dienden recreatieverblijven verwijderd te worden. Dat in de nieuwe situatie gedurende een langere periode gerecreëerd gaat worden is geen gevolg van het nieuwe bestemmingsplan maar van een gewijzigde exploitatie. Ook zonder nieuw bestemmingsplan had deze situatie zich voor kunnen doen.

In de huidige situatie kent het bestemmingsplan geen regeling voor het aantal stacaravans. Er is alleen een minimale oppervlakte voor standplaatsen gesteld die afhankelijk is van de oppervlakte van de stacaravan op een standplaats. Uit een globale berekening van de oppervlakte van het terrein gedeeld door de minimale oppervlakte van standplaatsen, rekening houdend met ruimte voor infrastructuur, groen en speelvoorzieningen volgt dat in de huidige situatie ongeveer 200 standplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Onderstaande luchtfoto uit 2009 geeft een beeld van de bezetting in het verleden. In het nieuwe bestemmingsplan is het maximale aantal chalets (lodges) en kampeermiddelen 124. Omdat minder standplaatsen worden toegestaan en de oppervlakte van het terrein met de bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ afneemt, zal het verkeer niet toenemen en mogelijk zelfs afnemen. Daarbij komen op de camping meer voorzieningen waardoor de verblijfsrecreanten meer op de camping zullen verblijven wat ook een gunstig effect heeft op het aantal verkeersbewegingen.



Luchtfoto 2009

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Zienswijze 7

Samenvatting
Reclamant is het niet eens met de aanvraag voor de bestemmingsplanwijziging. Het verzoek tot aanpassing van het bestemmingsplan doet beroep op vergunningen die decennia eerder zijn afgegeven aan de voormalige eigenaars.

1. Het creëren van een groot en hoog plateau in de uiterwaard terwijl er recentelijk op grote schaal een overheidsinspanning heeft plaatsgehad om de rivier de ruimte te geven, en alle vorm van stremming te verminderen.
2. Een groot nieuw gebouw (met ontvangstruimte, een inpandig zwembad, restaurant etc.) in de uiterwaard neer te zetten, met als uitleg dat er netto meer gesloopt wordt dan er bebouwd wordt. Een drogreden, er worden namelijk een aantal oude loodsen neergehaald om plaats te maken voor 43 semi-permanente eco-lodges van 75m2. Die grond wordt dus al met bebouwing gevuld. Het voorgestelde nieuwe gebouw is een nieuw groot gebouw, terwijl de centrale overheid aangeeft dat er geen nieuwe bebouwing mag plaatsvinden in de uiterwaard.
3. Recreatiewoningen op eigen grond aanbieden met de suggestie dat de exploitatie het gehele jaar rond kan en mag plaatsvinden, en daarmee kopers een flink ("inflatie-compenserend") rendement aan verhuur voorspiegelt. Tot op heden moeten recreatiewoningen in de Nederrijn uiterwaard in de overstromingsgevoelige periode van oktober tot april worden weggehaald. Alleen daarom immers worden dit soort recreatieparken in overstromingsgebied toegestaan: de rivier kan binnen een paar dagen enorm wassen, sneller dan alle huizen kunnen worden verplaatst, en dit gevaar wordt in tijden van klimaatverandering alleen maar groter geacht.
4. Ze geven aan geen toegevoegde verstoring met betrekking tot fauna en flora te zullen bewerkstelligen, dit terwijl:
   - de haven wordt uitgebreid en passanten (motorboten, jetski's) zullen worden aangespoord om aan te leggen.
   - er in het plan wordt aangenomen dat de bewoners per huis 2 auto's (110x2=220) zullen inbrengen, auto's van andere bezoekers voor restaurant en overige gasten daargelaten.
   - Soof van plan is het park het gehele jaar door te laten bewonen, een verdubbeling van de belasting van het uiterwaard ecosysteem.

- Soof aangeeft de markante schoorsteen van de voormalige steenfabriek te willen handhaven en de gezichtsbepalendheid ervan te versterken. Op de brochure is aangegeven hoe, door als uithangbord te dienen, 2x "SOOF Nautique" met grote letters. In het ergste geval met neonverlichting of van beneden aangestraald. Dat zal de vogels en insecten in het gebied goed doen, en de directe omwoners in het gebied eveneens plezieren! Lichtvervuiling is een grote zorg.

Reactie

Ophoging terrein

Het nu al hooggelegen en watervrije terrein is opgehoogd met ongeveer 30 cm. Rijkswaterstaat en het waterschap zijn hierbij betrokken en hebben toestemming gegeven. Het waterschap heeft ter plaatse gecontroleerd omdat er grondverzet plaatsvond. Er zijn geen onregelmatigheden geconstateerd en er was geen reden tot handhaving.

Bebouwing

We kunnen op het terrein onderscheid maken tussen de vaste bebouwing en de verplaatsbare recreatieverblijven. Binnen de eerste categorie is de voormalige steenfabriek inmiddels gesloopt. De totale sloop bedraagt 2751 m^2. Het ontwerpbestemmingsplan staat slechts 1000 m^2 en met afwijking 1250 m^2 aan nieuwe bebouwing toe. In het nu geldende bestemmingsplan is een bebouwingsoppervlakte van 4210 m^2 mogelijk. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bebouwingsoppervlakte van de voorzieningen teruggebracht van 1000 m^2 naar 550 m^2 (met afwijking 687,5 m^2), waarbij tevens de goot- en bouwhoogte is aangepast van 6 en 10 meter naar 3 en 5 meter. Voor de tweede categorie de verplaatsbare recreatieverblijven geldt dat de toegestane oppervlaktes niet wijzigen maar het maximale aantal wordt vastgelegd. Daardoor kunnen minder recreatieverblijven geplaatst worden.

Jaarrond gebruik

Ook in de huidige situatie is jaarrond gebruik van de recreatieverblijven planologisch mogelijk. Bij hoogwater worden de recreatieverblijven verwijderd. Waterstanden en hoog water zijn van te voren goed in te schatten zodat de ondernemer altijd enkele dagen heeft om de recreatieverblijven te verplaatsen. Alle recreatiewoningen zijn verplaatsbaar. Het is echter niet nodig dat alle 106 lodges bij hoog water verwijderd worden. Dit geldt slechts voor 63 lodges op het lager gelegen terrein. De lodges zijn voorzien van hijsogen en kunnen met een kraan snel op een transportwagen gehesen worden. De infrastructuur van het recreatiepark is erop afgestemd dat er een vrachtwagen kan komen om de lodges te verplaatsen. Op deze manier kan in hoogwaterperiodes ruimte gemaakt worden voor zowel de bescherming van de dijk als voor het afstromen van het hoge water. De recreatiewoningen worden elders op een bedrijventerrein opgeslagen.

Haven

Dit plan voorziet niet in uitbreiding of verandering van de haven of aanlegsteiger.

Parkeren

Horeca, zwembad en voorzieningen zijn voor campinggasten. Deze zorgen niet voor extra parkeerbehoefte. Op het parkeerterrein bestaat ruimte voor 200 parkeerplaatsen. Additioneel worden nog 60 parkeerplaatsen op het terrein gerealiseerd.

Schoorsteen

De schoorsteen was in het geldende bestemmingsplan niet beschermd en kon zonder meer gesloopt worden. Dit bestemmingsplan maakt sloop zonder vergunning niet mogelijk en een vergunning wordt alleen verkregen als de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) hierover positief adviseert. Dat zal niet snel het geval zijn. Bij verandering van de schoorsteen of het aanbrengen van reclame is tevens een omgevingsvergunning vereist en zal de aanvraag door de CRK getoetst worden aan de geldende welstandseisen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen. Het bebouwingsoppervlakte van de voorzieningen wordt gewijzigd van 1000 m^2 naar 550 m^2 (met afwijking 687,5 m^2), waarbij tevens de goot- en bouwhoogte is aangepast van 6 en 10 meter naar 3 en 5 meter.

Zienswijze 8

Samenvatting

Reclamant maakt zich ernstige zorgen over het voornemen tot wijziging van bestemmingsplan Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3 waarin omvangrijke nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt in de uiterwaard van de Nederrijn nabij Maurik en Eck en Wiel.
Er wordt met de beoogde recreatieve voorzieningen steeds meer (gebruiks)ruimte onttrokken aan ons als bewoners in dit gebied. Voor ons als inwoners van de dorpen langs de rivier wordt de vrije toegang tot de dijk, de uiterwaarden en de rivier steeds moeilijker.

1. Toename van verkeer op de dijk en omgeving. De camping wordt omgezet naar een jaarrond in gebruik zijnde recreatiepark gericht op wekelijkse verhuur, hiermee zal het verkeer op dijk en omgeving aanzienlijk toenemen. Dit gaat ten koste van veiligheid andere weggebruikers van de dijk. Voor de eigen inwoners zou dit verkeer eerder moeten afnemen. Er wordt met de beoogde recreatieve voorzieningen steeds meer (gebruiks)ruimte onttrokken aan bewoners in dit gebied.
2. Toename van negatieve druk op natuur, landschap en direct aangrenzend Natura 2000 gebied. De nieuwe centrale voorzieningen zullen gepaard gaan met extra verkeer en activiteiten die daarbij leiden tot een vergroting van de belasting op natuur en landschap, inclusief het direct aangrenzende Natura 2000 gebied. Dat geldt voor luchtverontreiniging, stikstof, lawaai en drukte. De gemeente biedt te veel gemakkelijk ruimte aan dit proces waarbij de karakteristieke rust, ruimte, natuur en landschap wordt opgeofferd aan intensieve bebouwing en intensieve recreatie.
3. Bebouwing is in strijd met het beleid Ruimte voor de Rivier. Bebouwing in uiterwaard en de ophoging daarvan zorgt voor een vermindering van de ruimte voor de rivier bij hoogwater. Door klimaatverandering zal hoogwater vaker voorkomen en extremer worden. Met voorliggend plan wordt een deel van de eerdere investeringen in Ruimte voor de Rivier vernietigd. Het plan is in strijd met de Beleidslijn Grote Rivieren. Het kabinet heeft gezorgd voor een verbod op het bouwen in de uiterwaarden. Het is niet duidelijk op welke wijze aan het beleid is getoetst. Er is niet getoetst aan de artikelen 2.4.3, 2.4.4 en 2.4.5 van het Barro en het is niet controleerbeer dat er afstemming met Rijkswaterstaat heeft plaatsgevonden.
4. Het is nog niet duidelijk of een watervergunning afgegeven kan worden. Daarom is het nu te vroeg om al het bestemmingsplan te wijzigen, vooroplopend op deze vergunning.
5. De overstromingsveiligheid van eigen bewoners komt in gevaar. Indien de recreatiewoningen worden verrast door het hoge water belemmeren ze de vrije doorgang van water of slaan ze los van hun fundering. De rivier stuwt dan op en de brokstukken kunnen de dijk beschadigen met als gevolg dat de kans op overstroming toeneemt. De kans op overstroming is in de Betuwe al het hoogst van alle gebieden in Nederland. De planregels bevatten geen enkele bepaling die zekerstelt dat de recreatiewoningen daadwerkelijk verplaatst worden indien de waterstand daar aanleiding toe geeft
6. Verpanding van de grond. De woningen en de grond worden verkocht aan particuliere eigenaren. Wie voelt zich verantwoordelijk in tijden van hoog water? Een heldere risicoparagraaf ontbreekt in de verkoopbrochure van de huisjes. De gemeente gaat te gemakkelijk voorbij aan de verantwoordelijkheid voor de mensen die hier een huisje denken te kopen met gegarandeerd rendement.

Reactie

1. Toename van verkeer op de dijk en omgeving.

Zie de reactie op voorgaande zienswijzen. Wij willen onderstrepen dat het door indiener van zienswijze geschetste scenario dat meer drukte ontstaat door wijziging van een seizoenscamping naar een terrein met jaarrond exploitatie ook zonder deze bestemmingswijziging denkbaar is. Het huidige bestemmingsplan kent geen regeling over seizoensgebonden gebruik. Wijziging in bedrijfsvoering is een autonome ontwikkeling die van andere aard is dan de voorgestelde planologische wijziging. Het nu voorliggende bestemmingsplan beperkt de maximale planologische mogelijkheden ten opzichte van het geldende plan.

2. Toename van negatieve druk op natuur, landschap en direct aangrenzend Nature 2000 gebied.

De voorzieningen op de camping zijn bedoeld voor de campinggasten en niet voor derden. De verwachting is dat gasten hierdoor juist meer tijd op het terrein doorbrengen en geen extra druk op de omgeving ontstaat. Daarbij biedt het huidige bestemmingsplan ook al de mogelijkheid voorzieningen

als een zwembad en horeca te realiseren. Dit bestemmingsplan beperkt de mogelijkheden van bebouwing voor deze voorzieningen.

3. Bebouwing is in strijd met het beleid Ruimte voor de Rivier.
Omdat het hier om een bestaand camping gaat, waarvoor een bestemmingsplan geldt en de nodige vergunningen zijn afgegeven bestaat geen strijd met het beleid Ruimte voor de rivier. Uit zienswijze nummer 14 van Rijkswaterstaat blijkt ook niet van enige strijdigheid met de beleidslijn.

Het geldende plan stond weliswaar geen recreatiewoningen toe en alleen kampeermiddelen, maar dat betekent niet dat de regeling inhoudelijk nu anders wordt. In het geldende plan mogen kampeermiddelen tot 50 en 75 m^2 gebouwd worden. In dit huidige plan vallen stacaravans onder het begrip kampeermiddelen. In het nieuwe plan vallen chalets of lodges onder het begrip verplaatsbare recreatiewoning. De oppervlakte is nu teruggebracht van 55 m^2 naar 50 m^2 en het maximale aantal verplaatsbare recreatiewoningen is vastgelegd. Alleen de maximale hoogte van 3,3 meter voor een stacaravan is nu gedifferentieerd naar een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5 meter voor de verplaatsbare recreatiewoningen. Dat betekent dat een recreatiewoning nu ook met een schuin dak uitgevoerd kan worden.

De bestaande bedrijfswoningen krijgen een reguliere woonbestemming, waarbij de bestaande inhoud wordt vastgelegd. Hierdoor ontstaan dus geen extra bouwmogelijkheden in de uiterwaarden.

4. Niet duidelijk is of een watervergunning kan worden afgegeven
Omdat zowel het Waterschap als Rijkswaterstaat kunnen instemmen met het plan gaan wij ervan uit dat de watervergunning ook zal worden afgegeven.

5. Gemeente brengt de overstromingsveiligheid van eigen bewoners in gevaar.
Rijkswaterstaat is bevoegd gezag ten aanzien van het verplaatsen van de chalets. De kans dat recreanten worden verrast door hoogwater is uitgesloten. Actuele en verwachte waterstanden zijn via internet te volgen Waterbericht Rijn, IJssel en Maas | Rijkswaterstaat
Het belang van exploitant of zijn rechtsopvolgers en eigenaren van chalets is zo groot dat ze tijdig de chalets zullen verwijderen bij dreigend hoogwater.
Voor de kampeermiddelen die direct aan de rivier staan is opgenomen dat deze alleen zijn toegestaan tussen 1 april en 31 oktober. Het betreft hier het gedeelte van het terrein dat buiten de zomerdijk ligt en het eerst onder water komt. Hier is een vaste periode dat geen kampeermiddelen aanwezig zijn van belang. Het overige terrein ligt achter de zomerdijk en verplaatsing is alleen nodig als de zomerdijk dreigt te overstromen. Rijkswaterstaat is hier de aangewezen organisatie om dit te signaleren en zo nodig handhavend op te treden.

6. Verpanding van de grond, kwetsbaarheid van eigenaren en van gemeente.
Een gemeente heeft geen zeggenschap over verkoop van gronden door particulieren. Ruimtelijk is van belang dat de camping als een eenheid wordt geëxploiteerd. Daarom is in het plan de eis van bedrijfsmatige exploitatie opgenomen. Ondanks verkoop van gronden dient altijd een overkoepelende exploitant voor het hele terrein aanwezig te zijn. Deze kan worden aangesproken als voorschriften uit het bestemmingsplan niet worden nageleefd.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Zienswijze 9

Samenvatting
Reclamant maakt zich ernstig zorgen over de toenemende verkeersdrukte en de druk op het landschap.

1. De Rijnstraat en de Rijnbandijk veranderen in het voorjaar, de zomer en de herfst in zeer drukke wegen. Op de dijk is het te gevaarlijk om te fietsen of te wandelen. De verkeersdrukte is toegenomen door een toename van het snelle en zwaardere gemotoriseerde verkeer, toename van toeristisch verkeer van motoren, van fietsen en de transformatie van klassieke campings naar tiny houses. Er ontstaat een onverantwoorde toenemende verkeersbelasting in het buitengebied. Het is niet duidelijk welke norm gehanteerd wordt voor verkeersveiligheid.

2. In de omgevingsvisie van gemeente Buren staat “het borgen van de kwaliteit van ons landschap” en “het recreatief medegebruik van het landschap” Welke voorwaarden worden gesteld om de huisjes in te passen in het landschap van het buitengebied en zo de kwaliteit van dit gebied te waarborgen?

Reactie
Verkeer
De toename van verkeer op en rond de dijk is een autonome ontwikkeling. Indiener van zienswijze merkt terecht op dat dit ten koste gaat van de rust en kwaliteit van de leefomgeving in het buitengebied.
Dit bestemmingsplan heeft echter geen directe gevolgen voor toename van het verkeer. De veronderstelling is dat de chalets die jaarrond verhuurd worden meer verkeer genereren dan de voorheen aanwezige stacaravans. Voor zover deze veronderstelling juist is wordt dat niet veroorzaakt door de wijziging van het bestemmingsplan, maar door een gewijzigde bedrijfsvoering. Die zou ook onder het geldende bestemmingsplan denkbaar zijn. Immers het geldende bestemmingsplan geeft ook de mogelijkheid stacaravans jaarrond te verhuren. Daarentegen worden in dit plan minder recreatieverblijven toegestaan dan in het vorige plan.

Landschap
Dit plan voorziet in een goede landschappelijke beplanting en inpassing van de camping. In het bestemmingsplan is de uitvoering van het landschapsplan verplicht gesteld (artikel 5.4.3). Het college kan handhavend optreden als na een periode van twee jaar het landschapsplan niet is uitgevoerd.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Zienswijze 10

Samenvatting
Reclamant steunt de zienswijze nummer 9 en heeft hier een aantal aanvullingen op. Reclamant maakt zich ongerust over de veiligheid. Hij vraagt zich af hoe het kan dat een projectontwikkelaar van buitenaf het mooie landschap mag verwoesten. Er is geen plaats meer voor kampeerders met tenten en caravans en de mensen die al 60 jaar op camping Verkrema staan worden weggejaagd. Ondertussen worden er geen starterswoningen gebouwd voor jonge mensen uit de gemeente.

Reactie
De zienswijze signaleert een aantal algemene en maatschappelijke ontwikkelingen. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is het weinig relevant hier op in te gaan. De zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

Zienswijze 11

Samenvatting
Reclamant sluit zich aan bij zienswijze nummer 9 en heeft hier aanvullingen op. Zienswijze tegen de voorgenomen invulling van het recreatiepark Verkrema om de volgende redenen:

1. Ernstige aantasting van de landschappelijke kwaliteit. Het betreft een recreatiepark met een hoge dichtheid van huisjes. Dit soort bebouwingsdichtheden hoort absoluut niet in dit waardevolle landschappelijke gebied, dit leidt tot een aantasting van het landschap (zie als voorbeeld “Marinapark”).
2. Overlast voor aanwonenden van de Rijnbandijk. De groeiende recreatiesector leidt tot een gevaar voor de verkeersveiligheid. Zonder wezenlijke wijziging van het wegprofiel zal de verkeersveiligheid steeds meer in gevaar komen.
3. Toename van overstromingsgevaar en persoonlijke schade voor inwoners van de Betuwe. Dit plan brengt op twee wijzen de veiligheid in gevaar. Ten eerste wordt door de terreinophoging de capaciteit van de rivier beperkt in plaats van verruimd. Ten tweede wordt door de plaatsing van de chalets een groot aantal objecten in het stroomgebied gebracht die bij hoog water gaan drijven en de hellingen van de dijken onherstelbaar beschadigen. Dit zorgt ook nog eens voor hoge kosten voor de inwoners van de gemeente voor het herstel van de dijk.

Reactie landschap
Het inrichtings- en beplantingsplan voorzien in verbetering van de landschappelijke kwaliteiten. De dichtheid van huisjes neemt af ten opzichte van wat nu mogelijk is. Hoewel vanwege de overname van het bedrijf de bezetting van het park de laatste paar jaar laag was laten oude luchtfoto's zien dat hier van oudsher een grote dichtheid van kampeermiddelen en stacaravans bestond. Op het park mogen niet meer dan 106 recreatiewoningen en 18 kampeermiddelen worden geplaatst. In de huidige situatie is er geen maximum vastgelegd.
Het beplantingsplan laat zien dat de hoeveelheid groen zal toenemen in de toekomst.



Luchtfoto 2009

Reactie verkeer
Omdat minder standplaatsen worden toegestaan en de oppervlakte van het terrein met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' afneemt, zal het verkeer niet toenemen en mogelijk zelfs afnemen. Daarbij komen op de camping meer voorzieningen waardoor de verblijfsrecreanten meer op de camping zullen verblijven wat ook een gunstig effect heeft op het aantal verkeersbewegingen.

Reactie waterveiligheid
Het plan is door het Waterschap Rivierenland en Rijkswaterstaat getoetst en akkoord bevonden. Het waterschap is akkoord met de beperkte ophoging van het hooggelegen terrein.
Alle recreatiewoningen worden verplaatsbaar. Het is niet nodig dat alle 106 lodges bij hoog water verwijderd worden. Dit geldt slechts voor 63 lodges op het laaggelegen terrein. De lodges zijn voorzien van hijsogen en kunnen met een kraan snel op een transportwagen gehesen worden. De infrastructuur van het recreatiepark is erop afgestemd dat er een vrachtwagen kan komen om de lodges te verplaatsen. Op deze manier kan in hoogwaterperiodes ruimte gemaakt worden voor zowel de bescherming van de dijk als voor het afstromen van het hoge water. De recreatiewoningen worden elders op een bedrijventerrein opgeslagen.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Zienswijze 12

Samenvatting
Reclamant geeft een samenvatting van het advies van de Regiekamer van gemeente Buren van 26 mei 2021. Reclamant heeft een aantal vragen die zij graag beantwoord zien worden.

Reactie algemeen
In de zienswijze wordt een advies van de regiekamer van 26 mei 2021 aangehaald. De regiekamer geeft een integraal advies over principeverzoeken ruimtelijke ontwikkeling ten behoeve van besluitvorming door het college. Het betrof hier een advies over het verzoek om op het hoogwatervrije terrein van de camping recreatieverblijven tot 70 m^2 te mogen plaatsen. In het toen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, verblijfsrecreatieterreinen' waren op dit terrein recreatieverblijven tot 55 m^2 toegestaan. Het plan bevatte een wijzigingsbevoegdheid om deze oppervlakte te vergroten tot 75 m^2. Het college heeft van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt en op 24 mei 2022 een wijzigingsplan vastgesteld voor grotere recreatieverblijven. Het nu voorliggende bestemmingsplan 'Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3' verkleint de oppervlakte van recreatieverblijven die voorheen 55 m^2 naar 50 m^2. Daarnaast wordt het maximale aantal recreatiewoningen en kampeermiddelen vastgelegd en daarmee ingeperkt. Hoewel het aangehaald ambtelijk advies geen betrekking heeft op voorliggend bestemmingsplan zullen we de gestelde vragen over dit advies kort beantwoorden omdat wel een samenhang tussen beide plannen bestaat.
Onderstaande worden de vragen van indiener van zienswijze beantwoord.

1. Volgens het RO advies is het voorgestelde plan niet mogelijk binnen de kaders van het huidig geldende omgevingsvisie. Waarom baseert u de toestemming op de oude en inmiddels achterhaalde Bestemmingsplan Buitengebied?

   Reactie
   In het aangehaalde RO advies is de conclusie dat het plan niet zou passen in de Omgevingsvisie niet terug te vinden. De Omgevingsvisie is vastgesteld op 14 juni 2022 en aangezien het hier een advies van 26 mei 2021 betreft was de Omgevingsvisie op dat moment nog niet van kracht.
   Er is geen sprake van een toestemming die gebaseerd is op het Bestemmingsplan Buitengebied 2008.

2. *"Relevant is de dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functie die geldt voor het gehele terrein. Het bestemmingsplan geeft aan dat ter plaatse van de dubbelbestemming geen recreatiewoningen zijn toegestaan (art 11.1.a onder 3)"*
Waarom en op basis waarvan wilt u dan toch toestemming verlenen voor het bouwen van de geplande recreatiewoningen?

Reactie
Wij geven de mogelijkheid voor de realisatie van verplaatsbare recreatiewoningen. Een nadere analyse van het nu geldende bestemmingsplan laat zien dat binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaat functie' geen recreatiewoningen maar wel kampeermiddelen zijn toegestaan. Een kampeermiddel mag een oppervlakte hebben van 55 m^2 of 75 m^2 hebben. Dat betekent dat er weinig verschil zit tussen een kampeermiddel of verplaatsbare recreatiewoning. Een kampeermiddel mocht een hoogte van 3,3 meter hebben. Bij een recreatiewoning is de goothoogte 3 meter en de bouwhoogte 5 meter. Een recreatiewoning mag dus in tegenstelling tot een kampeermiddel een kap hebben. Daarbij maakt het nieuwe bestemmingsplan nu onderscheid tussen verplaatsbare recreatiewoningen van 50 m^2 (63) en van 75 m^2 (43). Deze laatste grotere recreatiewoningen staan op het hoger gelegen terrein en hoeven derhalve bij hoogwater niet verplaatst te worden. Het bestemmingsplan geeft ook voor deze grotere recreatiewoningen de eis van verplaatsbaarheid. Zo nodig kunnen deze grotere recreatiewoningen dus ook verplaats worden.

3. *"De wijziging van bestemming maakt de aanduiding Waterstaat - Waterstaatkundige functie niet anders. Dat betekent dat recreatiewoning niet zijn toegestaan en de voorgestelde chalets zijn zoals uit de afbeeldingen bij het verzoek duidelijk aan te merken als recreatiewoningen."*
Waarom en op basis waarvan wilt u dan toch toestemming verlenen voor het bouwen van de geplande recreatiewoningen?

Reactie
Zie reactie onder 2.

4. “Geconcludeerd kan worden dat van de wijzigingsbevoegdheid geen gebruik kan worden gemaakt.”
Waarom en op basis waarvan wilt u dan toch toestemming verlenen voor het bouwen van de geplande recreatiewoningen?

Reactie
De conclusie bleek uiteindelijk niet juist te zijn. Op 24 mei 2022 is een wijzigingsplan vastgesteld, dat voor een deel van de camping de oppervlakte van kampeermiddelen vergrootte van 55 naar 75 m^2. Over dit plan is destijds slechts één zienswijze van het waterschap ingediend. Aan de opmerkingen van het waterschap is tegemoetgekomen.

5. *“Wonen: meer informatie. Wonen er op deze locatie ook mensen permanent?”*
Welke positie neemt het bestuur hierin en hoe denkt zij dit te gaan handhaven?

Reactie
Het bestemmingsplan sluit permanente bewoning uit. Handhaving gebeurt volgens het handhavingsbeleid.

6. *“Economie: ja, mits. Dit betreft een mooie aanvulling op het aanbod en passend bij verbetering kwaliteit verblijfstoerisme.”*
Welke economische meerwaarde geeft het de gemeente Buren in zake inkomsten, economische bijdrage middenstand, bestedingen, etc. Welke economische kosten zal het de gemeente Buren geven zoals, handhaven, controle, schoonmaak, etc.

Reactie
Bij het bestemmingsplan gaat het vooral om een goede ruimtelijke ordening. Een economische doorrekening van economische baten en lasten is daarom niet nodig, in het bijzonder omdat het om een bestaande bestemming verblijfsrecreatie gaat, waarbij de ruimtelijke mogelijkheden niet verruimd worden.

7. *“Stedebouw: ja, mits. Bestemmingsplan, welstandsnota. Een upgrading van deze camping wordt als zeer waardevol geacht. Als voorwaarde dient te worden gesteld dat er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing (inclusief bijbehorend parkeerterrein aan de westzijde). Gebruikelijke onderzoeken.”*
Welke meerwaarde wordt er dan gegenereerd? Wat zijn uw kwalitatieve en kwantitatieve meetwaarden die u graag gegeneerd wil zien?
Kunt u aangeven welke onderzoeken u hierin vereist en verwacht?

Reactie
Voor de camping is een inrichtingsplan met beplantingsplan gemaakt. Dit plan zorgt ten opzichte van de huidige situatie in meer groen en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

8. *“Verkeer: meer informatie. Parkeren -> nieuwe functies (o.a. horeca) steenfabriek. Parkeerbalans maken.”*
Kunt u ons inzicht geven in dit onderzoek? De verkeersdruk en belasting van de dijk, Veerweg Wielse dreef en omliggende wegen. De parkeer balans. De steenfabriek is inmiddels afgebroken. Waarom is hier geen nieuwe functie voor gekozen zoals bedoeld?

Reactie
In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de parkeer- en verkeerssituatie. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. In feite wordt voorzien in een nieuwe horecafunctie alleen niet in de voormalige steenfabriek omdat deze hier bouwkundig niet geschikt voor was. Cultuurhistorisch of architectonisch hadden de gebouwen van de voormalige steenfabriek ook geen waarde.

9. *“Beheer: er is geen advies gegeven.”*
Kunt u toelichten waarom er geen advies op dit onderwerp is gegeven en of er in een later stadium hierop wel een advies is gegeven en zo ja, welk advies dit dan is geweest?

Reactie
Het advies van beheer heeft betrekking op de inrichting van de openbare ruimte. Omdat het hier om een particulier terrein gaat dat niet door de gemeente beheerd wordt kon een advies van beheer achterwege blijven.

10. *"Water: er is geen advies gegeven"*
Kunt u toelichten waarom er geen advies op dit onderwerp is gegeven en of er in een later stadium hierop wel een advies is gegeven en zo ja, welk advies dit dan is geweest?

Reactie
Er is intensief overleg geweest met het waterschap over het aspect water. Dit heeft er toe geleid dat de waterkeringen met beschermingszones in het plan zijn opgenomen.

11. *"Landschap & natuur: er is geen advies gegeven"*
Kunt u toelichten waarom er geen advies op dit onderwerp is gegeven en of er in een later stadium hierop wel een advies is gegeven en zo ja, welk advies dit dan is geweest?

Reactie
Er is intensief overleg geweest tussen de exploitant en de beleidsmedewerkers landschap en stedenbouw over het inrichtings- en beplantingsplan voor de camping. Dit heeft geleid tot verschillende aanpassingen in het plan ten gunste van een groene inrichting.

12.
Indiener van zienswijze stelt dat het college geen oog heeft voor de omgeving, omwonenden, historie, landschappelijke waarden en natuur.

Reactie
Wij willen onderstrepen dat het nieuwe bestemmingsplan ruimtelijk een vooruitgang ten opzichte van het nu geldende plan betekent: minder recreatieverblijven, minder oppervlakte verblijfsrecreatieterrein, minder bebouwing, minder verharding en een groene inrichting en landschappelijke inpassing.
Dat het woordgebruik wijzigt van kampeermiddelen naar verplaatsbare recreatiewoningen heeft ruimtelijk geen effect. Niet duidelijk is waarom een kampeermiddel (stacaravan) minder risico betekent bij hoog water ten opzichte van een verplaatsbare recreatiewoning (chalet of lodge). De recreatiewoningen en de infrastructuur op het terrein worden zo uitgevoerd dat een snelle verwijdering mogelijk is. Hiervoor wordt ook een calamiteitenplan gemaakt.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Zienswijze 13

Samenvatting
1. Toename van verkeer op de dijk en omgeving. Het verkeer zal aanzienlijk toenemen, dit gaat ten koste van de veiligheid van weggebruikers. De wegen zijn niet berekend op een toename van verkeer.
2. Toename van negatieve druk op natuur, landschap en aangrenzend Natura 2000 gebied. De nieuwe centrale voorzieningen zullen leiden tot een grote belasting op de natuur. Dit geldt ook voor luchtverontreiniging, stikstof lawaai en drukte. De inwoners van dit gebied kunnen geen gebruik maken van de faciliteiten, zij hebben dus alleen de overlast.
3. Bebouwing is in strijd met het beleid Ruimte voor de rivier. Met voorliggende wijziging wordt een deel van de eerdere investeringen in Ruimte voor de Rivier vernietigd. Het plan is strijdig met de Beleidslijn Grote Rivieren. Het kabinet heeft gezorgd voor een verbod op het bouwen in de uiterwaarden. Het is niet duidelijk op welke wijze aan het beleid is getoetst. Er is niet getoetst aan het Barro en het is niet controleerbeer dat er afstemming met Rijkswaterstaat heeft plaatsgevonden.
4. Overstromingsveiligheid van eigen inwoners komt in gevaar. Indien de recreatiewoningen worden verrast door het hoge water belemmeren ze de vrije doorgang van water of slaan ze los van hun fundering. De rivier stuwt dan op en de brokstukken kunnen de dijk beschadigen. Met als gevolg dat de kans op overstroming van de Betuwe toeneemt. Het bestemmingsplan dient een duidelijke regel te bevatten, waarmee gegarandeerd is dat de huisjes daadwerkelijk worden verplaatst bij hoog water.
5. Verpanding van de grond. De woningen en de grond worden verkocht aan particuliere eigenaren. Wie voelt zich verantwoordelijk in tijden van hoog water? Een heldere risicoparagraaf ontbreekt in de verkoopbrochure van de huisjes. De gemeente gaat te

gemakkelijk voorbij aan de verantwoordelijkheid voor de mensen die hier een huisje denken te kopen met gegarandeerd rendement.

Reactie
De zienswijze is inhoudelijk identiek aan zienswijze 8 van de Stichting Dijkwacht Buren. Wij verwijzen naar de reactie op deze zienswijze.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Zienswijze 14

Samenvatting
Reclamant dient een zienswijze in namens Rijkswaterstaat Oost-Nederland. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt de dubbelbestemming Waterstaat-Waterstaatkundige functie ten opzichte van het huidige vigerende plan \ Buitengebied, Verblijfsrecreatieterreinen'. De locatie van voorliggend plan valt volledig binnen het (stroomvoerend deel) rivierbed zoals bedoeld in bijlage 3 van het BARRO. Verzocht wordt om de dubbelbestemming Waterstaat – Waterstaatkundige functie te herstellen voor het volledige plangebied, in combinatie met de op het moment standaard regels van de gemeente voor de dubbelbestemming.

Reactie
Het is een omissie dat de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' niet is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In het geldende plan is deze dubbelbestemming ook van toepassing en deze zal wederom worden opgenomen.

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' wordt opgenomen in de regels.

Zienswijze 15

Samenvatting
Reclamant dient een zienswijze in tegen het bestemmingsplan om de volgende redenen:

1. In de nieuwe situatie zullen 110 eenheden jaarrond verhuurd gaan worden, hierdoor wordt het drukker en onrustiger. Ook het zwembad en het restaurant zullen extra bijdragen aan de drukte en onrust. Er zijn nu al onveilige situaties op de Rijnbandijk en het verkeer op de dijk zal alleen maar toenemen.
2. Door de ontwikkeling van steeds meer recreatievoorzieningen in de uiterwaarden wordt de gebruiksruimte voor eigen inwoners kleiner en recreatieve toegang tot de rivier steeds moeilijker. De schaal waarop recreatieve verblijfsparken worden gerealiseerd in Eck en Wiel en Maurik maakt dat de plaatselijke bevolking in verdrukking komt. De druk op publieke voorzieningen wordt veel te groot.
3. Door de centrale overheid is aangegeven dat er niet meer in de uiterwaarden gebouwd mag worden. In het bestemmingsplan worden de huisjes op een groot plateau gemaakt, dit zorgt voor minder ruimte voor de rivier. Zij beroepen zich op verleende vergunningen uit het verleden, maar dit moet opnieuw beoordeeld worden omdat de klimaatcrisis toen nog niet zo belangrijks was. Daarnaast wordt de natuur, het landschap en het aangrenzende Natura 2000 gebied verstoort.

Reactie
De zienswijze heeft vooral betrekking op de wijze van exploitatie van de camping en het publiek dat daarmee wordt aangetrokken. Dat staat los van de ruimtelijke mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.
Als sprake was van een nieuwe camping zou een afweging gemaakt kunnen worden tussen verschillende belangen. Dit bestemmingsplan bouwt voort op een bestaande situatie en planologisch worden de mogelijkheden beperkt. Het aantal recreatieverblijven wordt vastgelegd en beperkt evenals de oppervlakte van de recreatievoorzieningen. Ook wordt een groene inrichting van de camping volgens het beplantingsplan verplicht gesteld. Daarnaast worden een aantal zaken geregeld waar de

zienswijze geen betrekking op heeft zoals het omzetten van de voormalige bedrijfswoningen naar reguliere woningen en het herbestemmen van de voormalige motorcamping 'Het Dijkje' naar een woonbestemming. Daardoor wordt het aantal motoren op de dijk in ieder geval beperkt. Al met al wordt de oppervlakte verblijfsrecreatieterrein kleiner en krijgt een deel van de camping bestemming Natuur.
Hoe er ook gedacht wordt over de nieuwe wijze van exploitatie en het daardoor aangetrokken publiek dit bestemmingsplan heeft daar geen invloed op.
Zie ook de reactie op de overige zienswijzen ten aanzien van de aspecten verkeer, water, natuur en landschap.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Zienswijze 16 + aanvulling

Samenvatting
Reclamant schaart zich achter zienswijze nummer 8 en heeft hier aanvullingen op.

1. In het plan is sprake van een verhoogd middenterrein. Dit terrein is nu al met enkele meters verhoogd. Er zijn al vergevorderde werkzaamheden op het terrein nog voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Dit moet gehandhaafd worden. Indien ook de rest wordt verhoogd, is dit in strijd met de maatregelen die genomen zijn in het kader van Ruimte voor de Rivier.
2. In het geval van calamiteiten zal de verplaatsing van de huisjes zorgen voor een enorme extra belasting voor het wegennet in de regio.
3. De Ecolodges zullen een ander soort publiek trekken die niet komt voor de rust, maar juist voor een plek aan de rivier met de mogelijkheid voor gemotoriseerde vaartuigen. Met mogelijk geluidsoverlast en golfoverlast als gevolg, en dat in een gebied dat valt onder Natura 2000.
4. Voor het transport van de vakantiehuisjes moeten obstakels verwijderd worden, verkeersborden en paaltjes uit de grond getrokken om het object er tussendoor te manoeuvreren. Tegenliggers moeten uitwijken naar de berm of het fietspad, dit zorgt voor een lange file. Hoe zal dat gaan als er 110 huisjes met hoog water van Eck en Wiel naar IJzendoorn vervoerd moeten worden?

Reactie
De ophoging van het nu al watervrije terrein heeft in overleg met Waterschap en Rijkswaterstaat plaatsgevonden, die hiermee ook hebben ingestemd. In het nieuwe bestemmingsplan is het waterbelang geregeld in de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Primaire waterkering', 'Waterstaat – Regionale waterkering' en de 'Vrijwaringszone – beschermingszone' rond de waterkeringen.
In het bestemmingsplan zal ook de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterstaatkundige functie' worden toegevoegd. Zie hiervoor de zienswijze 14 van Rijkswaterstaat.
Het publiek dat wordt aangetrokken en de activiteiten die buiten het recreatieterrein worden ondernomen valt buiten de scope van dit bestemmingsplan. Rijkswaterstaat is bevoegd gezag voor het varen en de toegestane snelheden op de rivier.

De lodges zijn voorzien van hijsogen en kunnen met een kraan snel op een transportwagen gehesen worden. De infrastructuur van het recreatiepark is erop afgestemd dat er een vrachtwagen kan komen om de lodges te verplaatsen. Er is op een bedrijventerrein plek om de lodges op te slaan. De camping maakt een calamiteitenplan zodat een draaiboek klaarligt voor het geval de verwijdering van de lodges nodig is.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Zienswijze 17

Samenvatting
Reclamant heeft een zienswijze die zich toespitst op twee onderdelen, waterveiligheid en natuurontwikkeling. Bij opstelling van het bestemmingsplan wordt ten onrechte uitgegaan van ongewijzigd gebruik van het recreatiepark met een afname van de bebouwing en de verharding.

1. Waterveiligheid. Er is niet voldoende aangetoond dat de plannen geen belemmeringen opwerpen tegen de afvoercapaciteit en het bergend vermogen. Er zijn geen berekeningen van de waterstandeffecten van deze plannen. Met hoeveel mm. Wijzigen de waterstanden?
   - Het voorzieningengebouw wordt volgens de toelichting kleiner, maar het bestemmingsplan maakt een vergroting van 25% mogelijk.
   - De verplaatsing van de vakantiewoningen roept vragen op over de operationele realisatiemogelijkheden in een crisissituatie.
   - Het bestemmingsplan maakt bijgebouwen en gebouwde erfafscheidingen mogelijk tot 1 en 2 meter die belemmerend werken op de waterafvoer.
   - De verhoging van een substantieel deel van het terrein
   - Een transparante berekening ontbreekt van de verharding van het terrein en de effecten daarvan op het bergend vermogen en de wateroverlast bij hevige neerslag.
   - Wat zijn mogelijke op de belastingbetaler afgewentelde kosten als de overheid eigenaren moet gaan compenseren voor schade die ontstaat wanneer het niet lukt de vakantiewoningen tijdig te verwijderen bij hoog water?
2. Natuurontwikkeling. Er wordt ten onrechte aangenomen dat de nieuwe inrichting geen gevolg heeft voor het aantal verblijfsrecreanten. De vakantiewoningen worden echter jaarrond verhuurd wat leidt tot meer intensieve recreatie. Hierdoor komt de natuurontwikkeling onder druk.
   - Meer mensen en meer verkeersbewegingen leiden tot meer geluid, stikstofuitstoot, fijnstof en licht. Dit is allemaal schadelijk voor de natuur(ontwikkeling). De toelichting van het ontwerp geeft ten onrechte geen inzicht in uitgevoerd verkeersonderzoek en parkeeronderzoek.
   - Er ontbreekt een lichtplan. Duisternis is essentieel voor natuurontwikkeling en wordt ook door bewoners van het gebied gezien als een belangrijke kwaliteit.
   - Een regeling voor beheer ontbreekt

Reactie
Zienswijzen konden tot en met 11 mei 2023 worden ingediend. De zienswijze is na afloop van de zienswijzetermijn op 12 mei 2023 ingediend en daarom niet ontvankelijk.

Zienswijze 18

Samenvatting
Indiener van zienswijze woont dicht bij het recreatiepark. Ondanks dat het plan positief wordt beoordeeld vreest men voor verstoring van rust.

Reactie
Zienswijzen konden tot en met 11 mei 2023 worden ingediend. De zienswijze is na afloop van de zienswijzetermijn op 24 mei 2023 ingediend en daarom niet ontvankelijk.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Ontwerpplan
Voor het bouwen van voorzieningen gelden de volgende regels:

a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - voorzieningen' mogen gebouwen voor voorzieningen ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. het gezamenlijk oppervlak van voorzieningengebouwen mag niet meer dan 1.000 m² bedragen;
c. de goothoogte van voorzieningengebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen;
d. de bouwhoogte van voorzieningengebouwen mag niet meer dan 10 m bedragen.

Gewijzigd artikel
Voor het bouwen van voorzieningen gelden de volgende regels:

a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - voorzieningen' mogen gebouwen voor voorzieningen ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. het gezamenlijk oppervlak van voorzieningengebouwen mag niet meer dan 550 m² bedragen;
c. de goothoogte van voorzieningengebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
d. de bouwhoogte van voorzieningengebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;

Artikel 12 Waterstaat – Waterstaatkundige functie wordt ingevoegd. De nummering van de daaropvolgende artikelen wordt aangepast.

Artikel 12 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:
a. het beheer van de aangrenzende rivier;
b. afvoer van water, ijs en sediment;
c. werkzaamheden in het kader van de vergroting van het waterbergend en - afvoerend vermogen van de aangrenzende rivier.

12.2 Bouwregels

a. Op gronden met de bestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten behoeve van de bestemming, waaronder begrepen masten ten behoeve van verlichting en bebakening van de aangrenzende rivier.
b. Bij de bouw van de onder bedoelde masten mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 10 m.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 12.2 onder a voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van een andere voorkomende bestemming.

12.4 Vergunningverlening

Tot het afwijken als bedoeld in artikel 12.2 onder a wordt pas overgegaan, indien hierdoor:
a. de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan omliggende gronden zijn toegekend, niet blijvend onevenredig worden geschaad;
b. gehoord de betrokken dijk- of waterbeheerder, is gebleken dat hierdoor de waterstaatkundige belangen niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Verbeelding
Er is ter plaatse van de karakteristieke schoorsteen een vlak toegevoegd met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – voorzieningen’.

Bijlage 1.

Zienswijze 1:

Maurik, 10 april 2023

Geachte gemeente Buren,

Als inwoners van Maurik aan de Rijnbandijk willen wij onze inspraakreactie geven op het park SOOF. Hieronder onze zienswijze.

In 2014 zijn wij de binnenstad van Amsterdam ontvlucht. Van de liefelijke Amsterdamse negen straatjes met winkels voor de bewoners zagen wij onze omgeving in een razendsnel tempo veranderen in een vreemde stad vol toeristen en nieuwe winkels vol spullen die wij niet nodig hadden. Wij werden overspoeld en voelden ons niet meer thuis. Wij kwamen niet meer thuis in onze eigen woonbuurt.

We hebben ons hart gevolgd en zijn naar de Betuwe, *'9 Gezinnen'* verhuisd. De prachtige uitwaarden en omgeving geven ons de rust en ruimte die wij zochten na de drukke en onpersoonlijke stad. Wij genieten elke dag van de vogels en het uitzicht.

Maar tot onze schrik zien wij ook hier in hetzelfde tempo onze woonomgeving veranderen in een gebied voor toeristen:

- Het begon met de huisjes aan de plas bij het Eiland van Maurik···. eerst een paar, toen veel.
- De verbouwing van het pannenkoekenhuis. Meer en meer toeristen moeten er passen op het Eiland. Daarmee kwamen er meer en meer scootertjes, motoren en verkeer over de dijk.
- Toen kwam Landal in Eck en Wiel···. nog meer huisjes!!! waarom zoveel!?!
- Toen hoorden we dat er een park gaat komen op het terrein van de steenfabriek van Maurik. Nu een prachtig stil gebied voor dieren!!
- We fietsten door en zagen dat de Loswal is veranderd in Marina Park. De oude camping volgestort met 'containers' om vakantie in te vieren?!?! Lelijk en onpersoonlijk en te veel.
- En nu SOOF! 110 luxe resorts, 110 hottubs, een enorme brasserie, een zwembad?!??
- Het parkeerterrein naast het natuurgebied Mauriksche en Ecksche waarden, *waar moeras en weidevogels weer een kans krijgen*, volgens de provincie Gelderland?!???? Hoeveel kans krijgen zij?

Het hele jaar door toe- en uitstroom van nieuwe toeristen. Allemaal via de smalle Rijnbandijk, weg is de rust, de ruimte.

Worden we nu binnen 9 jaar weer opgejaagd uit ons thuis?!?

Vindt u geld belangrijker dan inwoners, belangrijker dan dieren, belangrijker dan natuur?

Laat u niet verleiden! U verliest deze mooie omgeving en daarmee alles. Leg uw oor te luister bij de gemeente Amsterdam, zij weten wat ervan komt.

Zet inwoners voor toeristen! Zet de natuur voor toeristen!
BEPERK HET AANTAL RESORTS BIJ SOOF! KIES VOOR KLEINSCHALIGHEID NU HET NOG KAN!

Graag ontvangen wij van u een schriftelijk antwoord op onze inspraakreactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted] en [redacted]

Bijlage 2.

Zienswijze 2:

[redacted]

Van: Website gemeente Buren <gemeente@buren.nl>
Verzonden: zondag 2 april 2023 15:27
Aan: Gemeente Buren
Onderwerp: Bezwaar indienen

DigiD

[redacted]

Geslacht

Man

Voorletters

[redacted]

Voornaam

[redacted]

Geslachtsnaam

[redacted]

Geboortedatum

[redacted]

Adres

[redacted]

Postcode en woonplaats

[redacted]

E-mailadres

[redacted]

Maakt u bezwaar tegen een belastingaanslag of een ander besluit?

Ander besluit

Tegen welk besluit maakt u bezwaar?

NL.IMRO.0214.ECKRijnbandijk10a-BON1

Bestemmingsplan wijziging

Vul, indien bekend, het nummer van de belastingaanslag of het andere besluit in

NL.IMRO.0214.ECKRijnbandijk10a-BON1

Waarom bent u het er niet mee eens?

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Middels dit schrijven maak ik bezwaar tegen de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan Rijnbandijk 10a. Ik maak bezwaar tegen de voorgestelde wijziging vanwege de volgende redenen.

Werkzaamheden in de uiterwaard:
Op de locatie zijn er al werkzaamheden begonnen met het ophogen van de grond, terwijl dit in de uiterwaard zeer ongebruikelijk is. De uiterwaard heeft een belangrijke ecologische waarde en dient te worden beschermd tegen onnodige ingrepen.

Toename verkeer:
De aanvraag vermeldt dat er geen toename zal zijn van verkeer in de omgeving, maar dit is niet realistisch. Het bouwproject zal leiden tot een toename van het aantal auto's in de omgeving, wat zal leiden tot overlast en gevaarlijke situaties voor fietsers en wandelaars.

1

Jaarrond bewoning en vaarverkeer:
Het plan om meerdere huizen te bouwen op de locatie zal leiden tot jaarrond bewoning en activiteiten zoals varen met jetski's op de Rijn. Dit zal niet alleen leiden tot overlast voor de omgeving, maar ook voor dieren in de omgeving en de natuurlijke omgeving zelf.

Op basis van bovenstaande argumenten verzoek ik u om de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan Rijnbandijk 10a te heroverwegen.

Hoogachtend,

[redacted]

Wilt u bijlagen meesturen?

Nee

Bijlage 3.

Zienswijze 3:

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zaterdag 8 april 2023 10:31
Aan: Gemeente Buren
Onderwerp: Zienswijze indienen

Naam

[redacted]

Adres

[redacted]

Postcode woonplaats

[redacted]

Naam ontwerpbestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning

Rijnbandijk 6a, 10a ontwerp bestemmingsplan

Uw zienswijze op het plan of besluit

Ik ben tegen het voornemen om de camping te voorzien van chalets met uitgebreide horeca. Het authentieke karakter van het buitengebied gaat geheel verloren als de hele dijk wordt vol gezet met chalets en campings. Kleinschalige campings met oog voor omgeving en dier zijn hier veel meer op zijn plaats. Op die manier kan iedereen van rust en natuur genieten. Met een grootschalige camping krijg je verkeersdrukte, veel meet zwerfafval en verstoring van de natuur.

Wilt u een kopie van het formulier per e-mail ontvangen?

ja

E-mailadres

[redacted]

1

Bijlage 4.

Zienswijze 4:

[redacted]

Van: gemeente@buren.nl
Verzonden: dinsdag 11 april 2023 09:36
Aan: Gemeente Buren
Onderwerp: Zienswijze indienen

Naam

[redacted]

Adres

[redacted]

Postcode woonplaats

[redacted]

Naam ontwerpbestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning

Rijnbanddijk 10a Eck en Wiel, gemeenteblad 2023 139675

Uw zienswijze op het plan of besluit

Ik ben tegen het plan.
Tegen (alle) recreatiewoningen.
In de uiterwaarden niet bouwen vanwege de natuur en geen recreatie in het hoogwaterseizoen. Er is nu al verkeersoverlast.
De inwoners van de gemeente krijgen alleen de overlast en toekomstige kosten door problemen en kunnen zelf niet meer genieten van de uiterwaarden.
De voormalige Loswal is het voorbeeld dat de gemeente het niet moet toelaten, dat is een grote ramp en kostenpost.

Wilt u een kopie van het formulier per e-mail ontvangen?

ja

E-mailadres

[redacted]

1

Bijlage 5.

Zienswijze 5:

[redacted]

Van: Website gemeente Buren <gemeente@buren.nl>
Verzonden: zondag 2 april 2023 16:15
Aan: Gemeente Buren
Onderwerp: Bezwaar indienen

DigiD
[redacted]
Geslacht
[redacted]
Voorletters
[redacted]
Voornaam
[redacted]
Geslachtsnaam
[redacted]
Geboortedatum
[redacted]
Adres
[redacted]
Postcode en woonplaats
[redacted]
E-mailadres
[redacted]
Maakt u bezwaar tegen een belastingaanslag of een ander besluit?

Ander besluit

Tegen welk besluit maakt u bezwaar?

NL.IMRO.0214.ECKRijnbandijk10a-BON1

Wijziging bestemmingsplan

Vul, indien bekend, het nummer van de belastingaanslag of het andere besluit in

NL.IMRO.0214.ECKRijnbandijk10a-BON1

Waarom bent u het er niet mee eens?

Geachte burgemeester en wethouders,

Middels dit schrijven maak ik bezwaar tegen de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan Rijnbandijk 10a. Ik maak bezwaar tegen de voorgestelde wijziging vanwege de volgende redenen:

Toename van overlast en verkeer:
Met het ontwikkelen van meerdere huizen in de uiterwaard zal er meer recreatie komen in het buitengebied en zal de overlast op de Rijn toenemen met meerdere voertuigen. Dit betekent dat mensen die hier wonen overlast zullen hebben en dat de natuur hier ook onder zal lijden. Bovendien zal er meer verkeer komen in de omgeving, terwijl het buitengebied juist een gebied moet zijn waar men rustig moet kunnen wonen. Daarnaast zal meer verkeer in het gebied kunnen leiden tot gevaarlijke situaties op de weg voor wandelaars en fietsers.

Natuurbescherming:
De uiterwaard is een gebied dat niet aangeraakt moet worden door de mens omdat de natuur hier zijn gang moet kunnen gaan. Uiteraard moeten alleen wijzigingen doorgevoerd worden als de mens in gevaar is, zoals bij potentie tot doorbreking

1

van de dijk, maar dit is niet het geval bij deze aanvraag om meerdere huizen te ontwikkelen in de uiterwaard.

Op basis van bovenstaande argumenten verzoek ik u om de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan Rijnbandijk 10a te heroverwegen.

Hoogachtend,

[redacted]

Wilt u bijlagen meesturen?

Nee

Bijlage 6.

Zienswijze 6:

[redacted]

Van: Website gemeente Buren <gemeente@buren.nl>
Verzonden: zondag 2 april 2023 14:18
Aan: Gemeente Buren
Onderwerp: Bezwaar indienen

DigiD
[redacted]

Geslacht
[redacted]

Voorletters
[redacted]

Voornaam
[redacted]

Geboortedatum
[redacted]

Adres
[redacted]

Postcode en woonplaats
[redacted]

Telefoonnummer
[redacted]

E-mailadres
[redacted]

Maakt u bezwaar tegen een belastingaanslag of een ander besluit?

Ander besluit

Tegen welk besluit maakt u bezwaar?

Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3
Gemeente Buren
bestemmingsplan
ontwerp (2023-03-23)

Vul, indien bekend, het nummer van de belastingaanslag of het andere besluit in

NL.IMRO.0214.ECKRijnbandijk10a-BON1

Waarom bent u het er niet mee eens?

Ondanks dat er in de aanvraag staat dat de verkeerssituatie niet zal veranderen, heb ik een andere mening.
Voorheen, toen het uitsluitend een camping was, was er alleen recreatie van april tot oktober. Nu met het plaatsen van huisjes zal er het hele jaar door recreatie zijn. Dit zal een hogere verkeersbelasting rondom dit gebied gaan geven. Ook het feit dat er meer mensen aanwezig zullen zijn op dit recreatiegebied geeft meer verkeersbelasting!
De onveilige verkeerssituatie die er nu al is op en rondom de Veerweg in Eck en Wiel zal alleen nog maar onveiliger worden!
Voordat de gemeente toestemming geeft aan deze bestemmingswijziging op Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3 moet er eerst een definitief VEILIG verkeersplan komen voor de Veerweg in Eck en Wiel en moet ook het veilige verkeersplan zijn uitgevoerd.

Wilt u bijlagen meesturen?

1

Bijlage 7.

Zienswijze 7:

Zienswijze van [redacted] en [redacted], bewoners van [redacted]
met betrekking tot het voornemen tot wijziging bestemmingsplan Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3, Gemeente Buren. Bestemmingsplan, ontwerp (2023-03-23)

Geacht gemeentebestuur van Buren,

Aanvankelijk hadden automobilisten de vrijheid om te bewegen waar en hoe ze maar wilden. Steeds drukker verkeer en voortschrijdend inzicht op basis van analyse van ongelukken noodzaakte de overheid tot beperkende maatregelen; zoals opleidings- en voorrangsregels, snelheidsbeperking, keuringen en veiligheidsregels (dragen van gordels, kreukelzones).

We hebben dan ook geen sterke juridische basis als wij ons beroepen op eerder genoten vrijheden wanneer wij dronken, zonder geldig rijbewijs, veel te hard rijdend, zonder gordel en driftig append op de weg worden aangetroffen.

Hetzelfde geldt wanneer Soof, anno 2023 een verzoek doet tot aanpassing van het bestemmingsplan, waarbij het zich beroept op decennia eerder gegeven vergunningen aan de voormalige eigenaars van de Schans en Verkrema, waardoor zij

1. ***strafeloos een groot en hoog plateau denkt te kunnen creëren in de uiterwaard***, terwijl er recentelijk op grote schaal een overheidsinspanning heeft plaatsgehad om de rivier de ruimte te geven, en alle vorm van stremming te verminderen.

2. ***voorstelt een groot nieuw gebouw (met ontvangstruimte, een inpandig zwembad, restaurant etc.) in de uiterwaard neer te zetten***, met als uitleg dat er netto meer gesloopt wordt dan er bebouwd wordt. Een drogreden, er worden namelijk een aantal oude loodsen neergehaald om plaats te maken voor 43 semi-permanente eco-lodges van 75m2. Die grond wordt dus al met bebouwing gevuld. Het voorgestelde nieuwe gebouw is gewoon een nieuw groot gebouw, terwijl de centrale overheid aangeeft dat er geen nieuwe bebouwing mag plaatsvinden in de uiterwaard.

3. ***recreatie woningen op eigen grond aanbiedt met de suggestie dat de exploitatie het gehele jaar rond kan en mag plaatsvinden***, en daarmee kopers een flink ("inflatie-compenserend") rendement aan verhuur voorspiegelt. Tot op heden moeten recreatiewoningen in de Nederrijn uiterwaard in de overstromingsgevoelige periode van oktober tot april worden weggehaald. Alleen daarom immers worden dit soort recreatieparken in overstromingsgebied toegestaan: de rivier kan binnen een paar dagen enorm wassen, sneller dan alle huizen kunnen worden verplaatst, en dit gevaar wordt in tijden van klimaatverandering alleen maar groter geacht. (Alle parkeigenaren stellen dat zij deze majeure operatie van verplaatsing, mocht zij zich voordoen in de zomer zouden aankunnen, maar geven niet aan hoe dat moet als het totaal aan lodges gelijktijdig moet worden opgehesen en verplaatst over de dijk, terwijl er een noodsituatie heerst m.b.t. de belasting van die dijk, zoals in 1995).

4. ***geen toegevoegde verstoring met betrekking tot fauna en flora zal bewerkstelligen***, dit terwijl:
- de haven wordt uitgebreid en passanten (motorboten, jetski's) zullen worden aangespoord om aan te leggen.
- er in het plan wordt aangenomen dat de bewoners per huis 2 auto's (110x2=220) zullen inbrengen, auto's van andere bezoekers voor restaurant en overige gasten daargelaten.
- Soof van plan is het park het gehele jaar door te laten bewonen, een verdubbeling van de belasting van het uiterwaard ecosysteem.
- Soof aangeeft de markante schoorsteen van de voormalige steenfabriek te willen handhaven en de gezichtsbepalendheid ervan te versterken. Op de brochure is aangegeven hoe, door als uithangbord te dienen, 2x "SOOF Nautique" met grote letters. In het ergste geval met neonverlichting of van beneden aangestraald. Dat zal de vogels en insecten in het gebied goed doen, en de directe omwoners in het gebied eveneens plezieren! Lichtvervuiling is een grote zorg.

Wij willen de gemeente erop wijzen dat er op ons huis in Eck en Wiel, buitendijks gelegen, een herinneringssteen is aangebracht met de indicatie hoe hoog het water in het verleden is gestegen: 9,26m NAP. Daar kan geen recreatiepark, verhoogde grond of niet, tegenop. In de toekomst wordt de waterstand alleen maar hoger en frequenter verwacht.

Wij willen het gemeentebestuur met klem aanraden goed na te gaan wat de consequenties zullen zijn van het voorgestelde voor de verantwoordelijkheid van de gemeente, nu en in de toekomst. Op grond van het huidige en onlangs aangegeven aanstaande beleid van de centrale overheid, lijkt het ons onmogelijk voor de gemeente om op de voorgestelde verandering van het bestemmingsplan in te gaan.

5 mei 2023,

[redacted] & [redacted]

Bijlage 8.

Zienswijze 8:

Zienswijze van [redacted] gemeente Buren
Met betrekking tot het voornemen tot wijziging bestemmingsplan
Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3
Gemeente Buren. Bestemmingsplan, ontwerp (2023-03-23)

Geacht gemeentebestuur,

Als inwoners van de gemeente Buren maken we ons ernstige zorgen over uw voornemen tot wijziging van bestemmingsplan Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3 waarin u omvangrijke nieuwe bebouwing mogelijk maakt in de uiterwaard van de Nederrijn nabij Maurik en Eck en Wiel.

Er wordt met de beoogde recreatieve voorzieningen steeds meer (gebruiks)ruimte onttrokken aan ons als bewoners in dit gebied. Voor ons als inwoners van de dorpen langs de rivier wordt de vrije toegang tot de dijk, de uiterwaarden en de rivier steeds moeilijker.

1. **Toename van verkeer op de dijk en omgeving.**

Door een omzetting van deze familie-seizoens-camping naar een jaarrond in gebruik zijnd recreatiepark gericht op wekelijkse verhuur zal het verkeer op dijk en omgeving aanzienlijk toenemen. Dit gaat ten koste van **veiligheid** van de wandelaars, fietsers en andere weggebruikers van de dijk en toe- en afvoerwegen. Veel bewoners van Maurik en Eck en Wiel wandelen en fietsen hier regelmatig. Er is nu al veel last van het autoverkeer op de dijk. Voor de eigen inwoners zou dit verkeer eerder moeten afnemen om de leef kwaliteit van het gebied te behouden en te verbeteren. Er wordt met de beoogde recreatieve voorzieningen steeds meer (gebruiks)ruimte onttrokken aan ons als bewoners in dit gebied.

2. **Toename van negatieve druk op natuur, landschap en direct aangrenzend Nature 2000 gebied.**

De nieuwe centrale voorzieningen zoals restaurant en zwembad en de recreatiewoningen die het hele jaar in gebruik zijn zullen gepaard gaan met extra verkeer en activiteiten die daarbij leiden tot een vergroting van de belasting op natuur en landschap inclusief het direct aangrenzende Natura 2000 gebied. Dat geldt voor luchtverontreiniging inclusief stikstof, lawaai en drukte en wat dies meer zij. De druk op natuur en milieu op de bijzondere natuur van uiterwaarden en oeverwallen zal hierdoor verder toenemen, vergelijkbaar met andere gebieden in Nederland waar rustige familie seizoen's campings zijn omgevormd tot jaar rond in gebruik zijnde recreatieparken met faciliteiten zoals restaurants en zwembaden. Wij noemen dit een Roompotisering van het uiterwaardengebied van de gemeente Buren. Wij vinden dat de gemeente te veel gemakkelijk ruimte biedt aan dit proces waarbij de karakteristieke rust, ruimte, natuur en landschap wordt opgeofferd aan intensieve bebouwing en intensieve recreatie.

3. **Bebouwing is in strijd met het beleid Ruimte voor de Rivier.**

Bebouwing van uiterwaard en de ophoging van uiterwaard in het stroomvoerend regiem van de rivier zoals in dit plan is weergegeven leidt tot een vermindering van de ruimte voor de rivier bij hoogwater. Door klimaatverandering zal hoogwater vaker voorkomen en extremer worden. Om overstromingen te voorkomen is er, sinds de bijna overstroming van de Betuwe

met evacuatie van ruim 250.000 bewoners, ongeveer 2,5 miljard euro aan overheids-middelen geïnvesteerd in het vergroten van de ruimte voor de rivier. Hiertoe zijn in de uiterwaard gelegen huizen afgebroken en bossen zijn gekapt. Met de voorliggende wijziging bestemmingsplan inclusief de ophoging van gronden wordt een deel van de eerdere investeringen in Ruimte voor de Rivier vernietigd. Voor zover wij kunnen nagaan is het plan inclusief de ophoging van gronden strijdig met de Beleidslijn Grote Rivieren zoals die geldt voor niet rivier-gebonden activiteiten. Na de bijna-ramp in 1995 besloot het kabinet bij monde van minister Jorritsma tot het "stoppen met bouwen in de uiterwaard" Later hebben verschillende vastgoed-projectontwikkelaars kleine weggetjes gevonden om toch te bouwen. Daarom is vorig jaar door de regering op de rem getrapt.

De Deltacommissaris adviseerde vorig jaar in zijn brief van 7 april nadrukkelijk om te stoppen met bouwen in de uiterwaarden en te beginnen met opruimen van bestaande bebouwing. Letterlijk adviseerde de Deltacommissaris: "accepteer geen nieuwe niet watergebonden buitendijkse ontwikkelingen in het waterbergend en stroom voerend gebied van de grote rivieren en ruim bestaande overstromingsgevoelige objecten geleidelijk op". Het kabinet kwam later dat jaar met een verbod op het bouwen in de uiterwaarden zie de brief van minister Harbers en Staatsecretaris Heijnen hieronder geciteerd: "We staan in de uiterwaarden geen nieuwe bebouwing meer toe……ruimtelijke plannen van de gemeenten en provincies worden hierop aangepast".

In de toelichting wordt in de beschrijving van het toepasselijke nationale en provinciale beleid wel melding gemaakt van een 'regeling' die van toepassing is op het besluitvlak, maar vervolgens wordt niet vermeld welke regeling dat is, welke gebieden worden bedoeld met 'gebied 1' en 'gebied 2' en is voorts niet duidelijk op welke wijze is getoetst. Aannemelijk is dat het hier gaat om het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening gaat, maar een uitdrukkelijke verwijzing is wel op zijn plaats. Uit de tekst lijkt verder af te leiden dat het hele gebied in het stroom voerend deel van de rivier ligt. Op grond van artikel 2.4.4 Barro mag een bestemmingsplan uitsluitend een wijziging mogelijk maken ten behoeve van die in die bepaling genoemde activiteiten. Blijkens de toelichting is geen van deze activiteiten hier aan de orde. Dat betekent dat art. 2.4.5 van het Barro van toepassing is en dat de wijziging slechts is toegestaan indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren op een vanuit rivierkundig oogpunt bezien zo gunstig mogelijke locatie. In het bestemmingsplan moet worden vastgelegd welke rivierverruimende maatregelen worden genomen. In de algemene criteria die in artikel 2.4.3 van het Barro zijn opgenomen wordt onder meer als eis gesteld dat door de nieuwe bestemmingen geen feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier mag ontstaan.

Uit niets blijkt dat aan deze criteria is getoetst. In de toelichting wordt slechts vermeld dat met Rijkswaterstaat afstemming heeft plaatsgevonden. Dit is oncontroleerbaar en zou op zijn minst moeten zijn vastgelegd in een schriftelijk advies waaruit blijkt welke rivierkundige toets door Rijkswaterstaat is uitgevoerd om te beoordelen of aan de criteria van het Barro wordt voldaan. Omdat in de toelichting wordt opgemerkt dat voor de activiteiten nog een watervergunning zal moeten worden aangevraagd, in het kader waarvan nog zal moeten worden afgewogen of de plannen voldoen aan het bepaalde in de Beleidslijn grote rivieren. Voordat die afweging is gemaakt is een wijziging van het bestemmingsplan prematuur, omdat niet duidelijk is of die vergunning zal worden verleend en het plan uitvoerbaar is. Wat

betreft het Barro is in ieder geval de vraag of sprake is van een belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit niet kenbaar afgewogen en evenmin is duidelijk welke rivierverruimende maatregelen worden genomen en hoe die zijn geborgd in het bestemmingsplan. Het nieuwe plan maakt de bouw van recreatiewoningen mogelijk waar dat op grond van het vigerende bestemmingsplan niet was toegestaan en kent aan een deel van het plangebied de bestemming wonen toe met daarbij behorende bebouwing. Dit zijn duidelijk nieuwe bestemmingen die moeten voldoen aan de criteria die in het Barro worden gesteld. Omdat de afweging op grond van deze criteria niet kenbaar heeft plaatsgevonden kan daar in dit stadium niet op worden gereageerd, maar gezien hetgeen hierboven is opgemerkt komt het ons niet waarschijnlijk voor dat de beoogde wijziging van het bestemmingsplan aan die criteria voldoet.

4. **Gemeente brengt de overstromingsveiligheid van eigen bewoners in gevaar**.

Met het toestaan van de nieuwe bebouwing worden er ca. 110 recreatiewoningen geplaatst in het winterbed van de rivier. Die woningen zijn volgens de plannen verplaatsbaar. Rijkswaterstaat eist dat alle 110 de woningen verplaatst worden bij extreem hoogwater. Door klimaatverandering is de kans op een hoogwater zoals in 1995 nu en in de toekomst veel groter dan voorheen. Helaas staat er in de vergunning aanvraag niet

1) Welke organisatie stelt vast wat extreem hoogwater is?
2) Wat is het niveau waarop dat is vastgesteld.
3) Hoeveel dagen van tevoren is bekend wanneer het extreem hoogwater wordt bereikt?
4) Welke partij is wettelijk aansprakelijk voor het verplaatsen van de woningen?
5) Welke rechtspersoon is aansprakelijk voor de schade wanneer de woningen niet tijdig zijn verplaatst.
6) Welke partij is aansprakelijk indien de rechtspersoon onder 5 inmiddels failliet is?

Het probleem bij extreem hoogwater is dat er in zo'n situatie veel meer gebieden langs de grote rivieren in een alarmtoestand zijn, zoals in 1995 toen er geen zwaar verkeer werd toegestaan op de dijken en de militairen werden ingeroepen om de dijken te bewaken. Voor de eigenaren geldt dat deze buitendijkse recreatiewoningen bij wet niet kunnen worden verzekerd tegen wegspoelen door hoog rivierwater en mogelijke vervolgschade. Indien de recreatiewoningen worden verrast door het hoge water belemmeren ze de vrije doorgang van water of ze slaan los van hun fundering. De rivier stuwt dan op en de brokstukken kunnen de dijk beschadigen. Met als gevolg dat de kans op overstroming van de Betuwe toeneemt.

De kans op overstroming van de Betuwe is in de huidige situatie al het hoogste van alle gebieden van Nederland, zie bijgaand kaartje. De kans op verlies van leven door verdrinking is in de Betuwe ruim 100 keer zo groot als in de Randstad. De Betuwe fungeert voor Nederland als water opvang bekken bij extreme rivier afvoer. De gemeente maakt door het wijzigen van het bestemmingsplan de situatie erger, gevaarlijker. Gevaarlijker dan in de situatie met de seizoens-camping waarbij tenten en caravans in de (winter) hoog water periode werden weggehaald.

Voor zover de activiteiten zouden kunnen worden toegestaan dient het bestemmingsplan ten minste een duidelijke regeling te bevatten waarmee gegarandeerd is dat de huisjes daadwerkelijk worden verplaatst bij hoogwater, zoals een voorwaarde dat de bebouwing alleen dan in stand mag worden gelaten indien en zo lang een partij de verantwoordelijkheid draagt voor verplaatsing, daartoe bevoegd is, een terrein beschikbaar is waar de huisjes kunnen worden geplaatst bij hoogwater en door middel van een bankgarantie of anderszins aantoonbaar over voldoende middelen beschikt om de verplaatsing te allen tijde op korte termijn te kunnen uitvoeren. De planregels bevatten geen enkele bepaling die zekerstelt dat de recreatiewoningen daadwerkelijk verplaatst worden indien de waterstand daar aanleiding toe geeft.

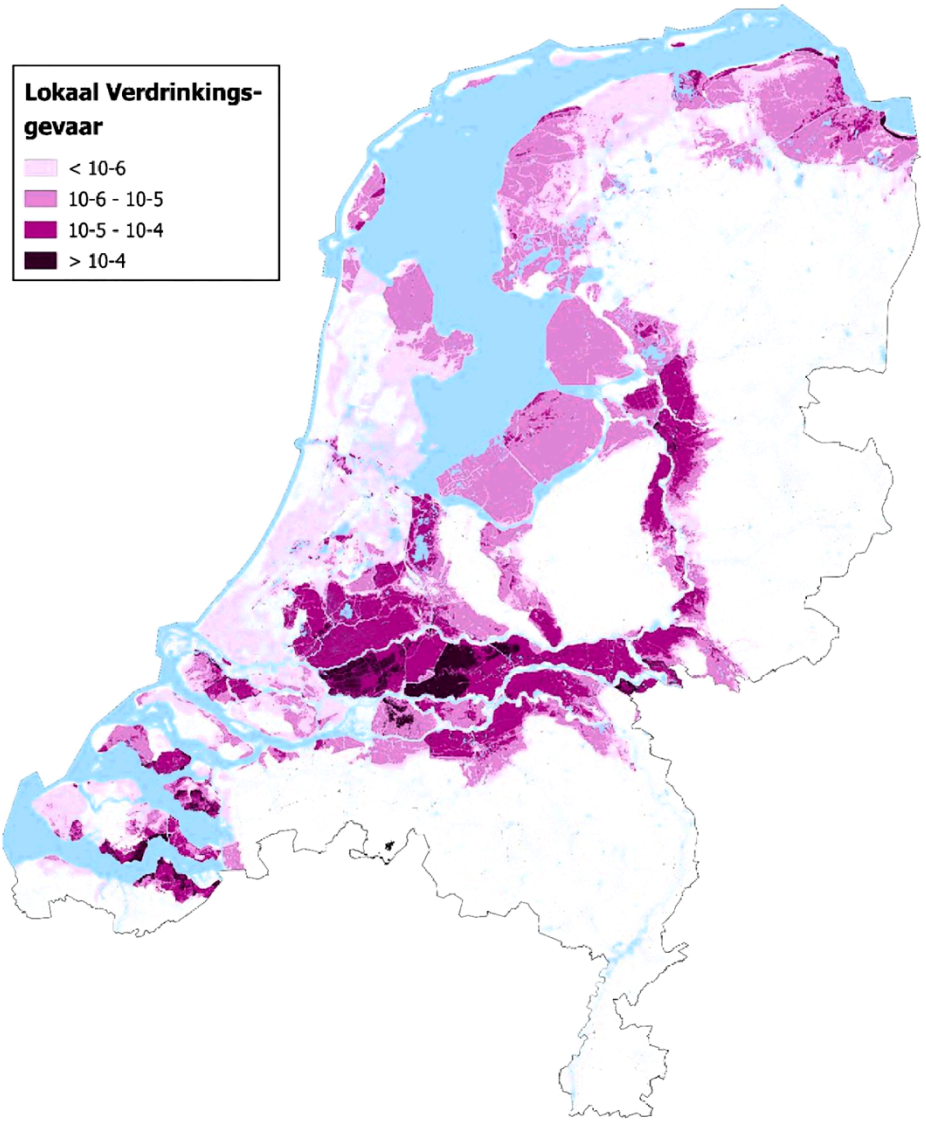
5. Verpanding van de grond, kwetsbaarheid van eigenaren en van gemeente.

We begrijpen uit de aanvraag dat de recreatiewoningen met bijbehorende grond worden verkocht aan particuliere eigenaren. Dat betekent dat de gemeente straks te maken heeft met ca. 110 particuliere eigenaren met ieder een eigen stukje grond in de uiterwaard. Wat kan de gemeente doen wanneer de komende jaren vanuit het Ministerie van I en M de opdracht komt om te beginnen met het opruimen van bebouwing in de uitwaarden. Het gaat om eigenaren die veelal wonen in het buitenland en die zeer waarschijnlijk onvoldoende op de hoogte zijn van de risico's die ze lopen. Wie voelt zich bijvoorbeeld ten tijde van extreem hoogwater verantwoordelijk voor deze eigenaren en de recreanten die de woningen huren. Wat is dan de rol en aanspreekbaarheid en aansprakelijkheid van de overheidsinstantie die de vergunning heeft afgegeven om te bouwen in het winterbed van de rivier waarbij de woningen niet zijn verzekerd tegen schade door de rivier. De huisjes verkoop brochure geeft duidelijk aan dat het beleggen in deze woningen valt buiten het toezicht van de AFM, de Autoriteit Financiële Markten. De AFM vraagt altijd om een heldere en toetsbare omschrijving van de risico's van een investering/belegging. Wij vermoeden dat een heldere risicoparagraaf ontbreekt in de verkoopbrochure. Wij vinden dat de gemeente veel te gemakkelijk voorbijgaat aan de verantwoordelijkheid voor de mensen die hier een droomhuisje denken te kopen met tijdelijk gegarandeerd rendement.

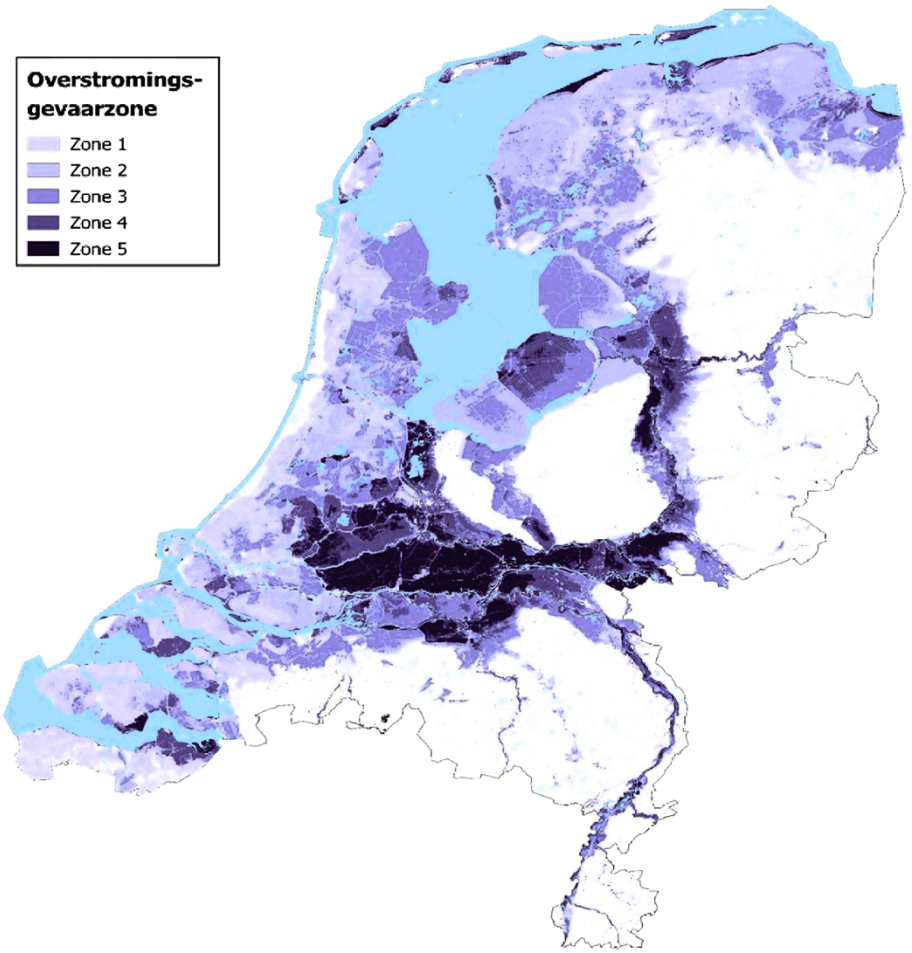
Op basis van bovenstaande argumenten en veiligheidsbeschouwingen willen wij er bij u aandringen het voorstel tot wijziging van het bovengenoemde bestemmingsplan af te wijzen. Wij zullen deze zienswijze gaarne bij u toelichten.

[redacted]

5 mei 2023.



Figuur 1. Lokaal Verdrinkingsgevaar als functie van de 'huidige' kansen (momentopname, circa 2022) en resulterende waterdiepten van dijkdoorbraken, uitgedrukt als jaarlijkse kans te overlijden door een overstroming. Publicatie in het Tijdschrift H2O 2023: Overstromingsgevaar en de woningbouwopgave: ruimtelijke zonering? Door Frans Klijn (Deltares, TU Delft), Karin de Bruijn, Marco Hoogvliet & Kymo Slager (Deltares).



Figuur 2. Een mogelijke overstromingsgevaarzonering, gebaseerd op het Lokaal Schadegevaar (LSG) en het Lokaal Verdrinkingsgevaar (LVG) voor de 'huidige' kansen (momentopname, circa 2022) en resulterende waterdiepten. Publicatie in het Tijdschrift H2O 2023: Overstromingsgevaar en de woningbouwopgave: ruimtelijke zonering? Door Frans Klijn (Deltares, TU Delft), Karin de Bruijn, Marco Hoogvliet & Kymo Slager (Deltares).

Tabel 1. Indeling in gevaarzones, met een indicatie van het waarschijnlijke schadegevaar en aanduiding van de meest voorkomende combinatie van overstromingskarakteristieken. Publicatie in het Tijdschrift H2O 2023: Overstromingsgevaar en de woningbouwopgave: ruimtelijke zonering? Door Frans Klijn (Deltares, TU Delft), Karin de Bruijn, Marco Hoogvliet & Kymo Slager (Deltares).

Zone	Gevaar	Overstromingskarakteristieken
0	Afwezig	Niet-overstroombaar
1	Zeer gering (schadegevaar < 5 €/jr)	Overstroombaar, zeer kleine (en/of onbekende) kans
2	Gering (schadegevaar 5- 50 €/jr)	Overstroombaar, zeer kleine kans en/of geringe waterdiepte
3	Matig (LSG 50- 500 €/jr of LSG 5- 50 en LVG > 10^{-5})	Overstroombaar, kleine kans en/of beperkte waterdiepte
4	Groot (LSG 500- 5.000 €/jr of LSG 50- 500 en LVG > 10^{-5})	Overstroombaar, middelgrote kans en middelgrote waterdiepte
5	Zeer groot (LSG > 5.000 €/jr of LSG 500-5000 en LVG > 10^{-5})	Overstroombaar, grote kans en grote waterdiepte

Bijlage 9.

Zienswijze 9:

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Buren
De Wetering 1
4021 VZ MAURIK

Datum: 7 mei 2023
Betreft: Zienswijze wijziging bestemmingsplan camping Verkrema

Geacht College van B en W,

Hierbij deel ik mijn zienswijze betreffende de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan camping Verkrema.

Twintig jaar geleden hebben wij ons huis aan de [redacted] zorgvuldig uitgekozen vanwege het prachtige uitgestrekte landschap voor het achter het huis en de rustige omgeving.
In de afgelopen jaren zie ik deze kwaliteiten steeds meer in het gedrang komen door een toenemende verkeersdrukte in het buitengebied. De voorheen relatief rustige wegen als bijvoorbeeld de Rijnstraat en de Rijnbandijk veranderen tijdens het voorjaar, de zomer en de herfst in zeer drukke wegen. In de zomer gaan wij in het weekend al niet meer fietsen of wandelen over de dijk, omdat het voor ons domweg te druk en te gevaarlijk is geworden.
Deze verkeersdrukte in het buitengebied is in de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen door een aantal elementen:

1. De toename van het snelle en zwaardere gemotoriseerde verkeer (auto's, motoren, grote vrachtwagens en steeds grotere landbouwvoertuigen);
2. De toename van het toeristisch verkeer van motoren (lange colonnes, snel, lawaaierig en veel);
3. De toename van het toeristisch verkeer van fietsen, colonnes met elektrische scooters, Tuctucs en wandelaars;
4. De transformatie van klassieke campings met stacaravans naar moderne parken met zogenaamde Tiny-houses. Deze Tiny-houses worden het hele seizoen verhuurd en de huurders trekken er uiteraard op uit. Dit geeft een veel zwaardere belasting voor de infrastructuur dan in de oude situatie. Naast de hoeveelheid Tiny-houses baart mij ook de manier waarop de nieuwe huisjes in het landschap geplaatst worden grote zorgen.
   Een eigen berekening:

Wielsche Dreef:	230
Marina park	165
Verkrema/Soof	258
Eiland van Maurik	70 (vorig jaar nieuw)
Eiland van Maurik	50 (langs het water)
Nieuwe parken	???
Totaal voorlopig	**773**

Mijns zienswijze bevat twee kernpunten:

1. Er ontstaat een onverantwoorde toenemende verkeersbelasting van de infrastructuur in het buitengebied door de nieuwe recreatie-ontwikkelingen samen met het groeiende toeristisch en agrarisch verkeer.
   Het huidige aanbod van campings en dagrecreatie vormt met name in het buitengebied al een zware belasting voor de huidige infrastructuur en de verkeersveiligheid. De dijken en andere smallere wegen worden steeds drukker en het is wachten op meer ongelukken. De prettige en veilige leefomgeving komt/is in het buitengebied in gevaar.
   Welke objectieve norm hanteert de gemeente voor de verkeersveiligheid op de wegen in het buitengebied?
   Hoe wordt de drukte in dit gebied in kaart gebracht?

2. Aantasting van het landschap
   In de Omgevingsvisie van de gemeente Buren wordt gesproken over "het borgen van de kwaliteit van ons landschap" en "het recreatief medegebruik van het landschap".
   Als ik zie hoe er een paar jaar geleden ca 50 huisjes rond het meer bij de jachthaven gezet zijn en hoe nu bij de voormalige Loswal Tiny-houses langs de dijk geparkeerd zijn, heb ik niet echt vertrouwen gekregen dat de gemeente deze kernwaarden daadwerkelijk toepast.
   Welke voorwaarden stelt de gemeente aan de recreatie om huisjes aan en in te passen binnen het landschap van het buitengebied en de kwaliteit van dit gebied zo te waarborgen?

Graag ontvang ik een schriftelijke reactie op mijn zienswijze en antwoord op de gestelde vragen.

Met vriendelijke groet,



Bijlage 10.

Zienswijze 10:

[redacted]

Van: gemeente@buren.nl
Verzonden: zondag 7 mei 2023 17:13
Aan: Gemeente Buren
Onderwerp: Zienswijze indienen

Naam

[redacted]

Adres

[redacted]

Postcode woonplaats

[redacted]

Naam ontwerpbestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning

Ontwerpbestemmingsplan Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3

Uw zienswijze op het plan of besluit

ik maak bezwaar tegen dit ontwerpbestemmingsplan.
Als burgemeester en gemeenteraad van de gemeente Buren
bent U verantwoordelijk voor het welzijn van de bewoners
van Uw gemeente.
In 1971 zijn wij vanuit het westen in Eck en Wiel komen wonen
voor de rust.Vele zomers hebben we doorgebracht op het
Eiland van Maurik en de Loswal met onze zeilboot en kano's.
Samen met vele dorpsbewoners. Nu zitten we aan de strandjes aan de rivier ... Hoe lang nog zonder gevaar van
speedboten en jetskies?
Nu rijden we met een grote boog om het Eiland en de Loswal
heen.
De teloorgang van dit unieke rivieren gebied doet ons veel
verdriet.
Om die reden steunen wij de Dijkwacht werkgroep .
Aanvulling: Hoe kan het dat
__ een projectontwikkelaar van buitenaf dit mooie landschap mag
verwoesten?
__ mensen die al 60 jaar op de camping van Verkrema staan,
weggejaagd worden?
__ dat er geen plaats meer is voor kampeerders met tenten
en caravans?
__ hoe kan het dat er geen starterswoningen gebouwd worden
voor onze jonge mensen?

___mensen met geld dure lodges kunnen kopen?
__ mensen met geld dure lodges ea. kunnen huren?
__ wat voor geld is dit?

Wij maken ons ongerust over de verhouding
arm en rijk.
Wij maken ons ongerust over onze veiligheid.

Bestaat er nog zoiets als respect en verantwoordelijkheidsgevoel?

Met vriendelijke Groet, [redacted] en [redacted].

Wilt u een kopie van het formulier per e-mail ontvangen?

ja

E-mailadres

[redacted]

1

Bijlage 11.

Zienswijze 11:

Onderwerp: **Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3**

Van : [redacted]

[redacted]

Datum: 10 mei 2023

Graag delen wij met u onze zienswijzen op de voorgenomen invulling van het recreatiepark Verkrema, zoals deze zijn beschreven in het bovengenoemde ontwerp bestemmingsplan.

Wij hebben om de volgende redenen bezwaar tegen de plannen:

1. De invulling van het gebied betekent een ernstige aantasting van de landschappelijke kwaliteit
2. Het gebruik levert een aanzienlijke overlast voor de aanwonenden van de Rijnbandijk
3. De wijzigingen van het profiel ter plaatse en de bouw van lichte woningen leidt tot toename van het overstromingsgevaar en persoonlijke schade voor ons als inwoners van de Betuwe.

Ad. 1: in de plannen en schetsen zoals die naar buiten zijn gebracht betreft het hier een chalet park met hoge dichtheid van huisjes. Niet alleen het oppervlak per recreatie eenheid neemt aanzienlijk toe maar ook het aantal recreatie eenheden. Dit soort bebouwingsdichtheden hoort ons inziens absoluut niet in dit waardevolle landschappelijke gebied. Het voorbeeld “Marinapark” laat zien tot welke aantasting van het landschap dit soort bebouwing leidt.

Ad 2. De steeds groeiende recreatiesector in het Rivierengebied levert een aanzienlijke belasting van de verkeersveiligheid op de dijken. Ook dit plan leidt tot verdere groei van het aantal verkeersbewegingen en recreatief gebruik van de dijk ter plaatse. Zonder wezenlijke wijziging van het wegprofiel komt de verkeersveiligheid steeds meer in gevaar. Voorts levert het groeiende aantal verkeersbewegingen in de zomer ook steeds meer overlast op. De invulling van de camping Verkrema zal dit knelpunt alleen nog maar verergeren.

Ad 3. De waterveiligheid is in Nederland een belangrijke aandachtspunt en al sinds 1995 zijn de rivieren als grootste bron van onveiligheid ten gevolge van hoog water geïdentificeerd. Door ruimte te geven aan de rivieren wordt waterafvoer bij zeer hoge waterstanden zo veel als mogelijk gefaciliteerd. Voorts wordt door continue dijkverbetering onze veiligheid gewaarborgd.

Dit plan brengt op twee wijzen onze veiligheid in gevaar. Ten eerste wordt door de (illegale?) terreinophoging de capaciteit van de rivier beperkt in plaats van verruimd. Ten tweede wordt er door de plaatsing van de lichtgebouwde chalets een groot aantal objecten in het stroomgebied gebracht die bij hoog water gaan drijven en de hellingen van de dijken onherstelbaar beschadigen waardoor dijkdoorbraak niet uitgesloten kan worden. Niet alleen wordt zo onze directe veiligheid in gevaar gebracht, maar worden wij als inwoners van de gemeente op hoge kosten gejaagd omdat de gemeente aansprakelijk gesteld zal worden voor de schade aan de dijk, immers de gemeente is bevoegd gezag in deze.

Wij sluiten ons voorts aan bij de zienswijzen die de Dijkwacht Buren inbrengt tegen deze plannen en waarin het hierboven gestelde uitgebreid onderbouwd wordt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]&[redacted]

Bijlage 12.

Zienswijze 12:

Zienswijze van [redacted] en [redacted], bewoners van [redacted]
met betrekking tot het voornemen tot wijziging bestemmingsplan Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3, Gemeente Buren. Bestemmingsplan, ontwerp (2023-03-23)

Geacht gemeentebestuur van Buren,

Op 26 mei 2021 geeft de Regiekamer Gemeente bestuur van Buren het volgende advies:
Afspraak in plannen. Meer informatie nodig. Plangebied (incl. bestaande woningen?) + landschappelijke inrichting + parkeren.

RO: ja, mits. Bestemmingsplan Bestemmingsplan Buitengebied, Verblijfsrecreatieterreinen, vastgesteld 21-5-2013 Buitengebied, vierde herziening, vastgesteld 20-5-2014 Buitengebied, Reparatieplan verblijfsrecreatieterreinen, vastgesteld 28-10-2014

Juridisch -procedureel
De bestemming Recreatie -Verblijfsrecreatie t/m 55 m2 is van toepassing met verschillende dubbelbestemming. Relevant is de dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functie die geldt voor het gehele terrein. Het bestemmingsplan geeft aan dat ter plaatse van de dubbelbestemming geen recreatiewoningen zijn toegestaan (art 11.1.a onder 3).

Een recreatiewoning is een gebouw, uitsluitend bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben (art 1.48)

Aanvrager wil gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid (art 11.5.b) voor het plaatsen van grotere recreatieverblijven dan 55 m2. De bestemming wordt dan gewijzigd naar Recreatie - Verblijfsrecreatie t/m 75 m2.

De wijziging van bestemming maakt de aanduiding Waterstaat - Waterstaatkundige functie niet anders. Dat betekent dat recreatiewoning niet zijn toegestaan en de voorgestelde chalets zijn zoals uit de afbeeldingen bij het verzoek duidelijk aan te merken als recreatiewoningen.

Geconcludeerd kan worden dat van de wijzigingsbevoegdheid geen gebruik kan worden gemaakt.

Inhoudelijk
Het terrein heeft op dit moment een lage ruimtelijke kwaliteit. Het verzoek biedt kansen voor een kwaliteitsverbetering.

Het verzoek is nu te beperkt om hiervoor een goede beoordeling te maken. Voor het terrein zou een plan moeten worden uitgewerkt waarbij duidelijk wordt wat gebouwd gaat worden, hoe het terrein er uit gaat zien en hoe de landschappelijke inpassing en terreininrichting worden vormgegeven.

Onderzoeken:
Gebruikelijke onderzoeken en een Inrichtingsplan.

Procedure:
Er is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Wonen: meer informatie. Wonen er op deze locatie ook mensen permanent?

Economie: ja, mits. Dit betreft een mooie aanvulling op het aanbod en passend bij verbetering kwaliteit verblijfstoerisme.

Stedebouw: ja, mits. Bestemmingsplan, welstandsnota. Een upgrading van deze camping wordt als zeer waardevol geacht. Als voorwaarde dient te worden gesteld dat er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing (inclusief bijbehorend parkeerterrein aan de westzijde). Gebruikelijke onderzoeken.

Verkeer: meer informatie. Parkeren -> nieuwe functies (o.a. horeca) steenfabriek. Parkeerbalans maken.

Beheer: er is geen advies gegeven.

Water: er is geen advies gegeven.

Landschap & natuur: er is geen advies gegeven.

1

Mogen wij u uitnodigen om ons de navolgende vragen te beantwoorden:

1. Volgens het RO advies is het voorgestelde plan niet mogelijk binnen de kaders van het huidig geldende omgevingsvisie. Waarom baseert u de toestemming op de oude en inmiddels achterhaalde Bestemmingsplan Buitengebied?
2. *"Relevant is de dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functie die geldt voor het gehele terrein. Het bestemmingsplan geeft aan dat ter plaatse van de dubbelbestemming geen recreatiewoningen zijn toegestaan (art 11.1.a onder 3)"* Waarom en op basis waarvan wilt u dan toch toestemming verlenen voor het bouwen van de geplande recreatiewoningen?
3. *"De wijziging van bestemming maakt de aanduiding Waterstaat - Waterstaatkundige functie niet anders. Dat betekent dat recreatiewoning niet zijn toegestaan en de voorgestelde chalets zijn zoals uit de afbeeldingen bij het verzoek duidelijk aan te merken als recreatiewoningen."* Waarom en op basis waarvan wilt u dan toch toestemming verlenen voor het bouwen van de geplande recreatiewoningen?
4. "Geconcludeerd kan worden dat van de wijzigingsbevoegdheid geen gebruik kan worden gemaakt." Waarom en op basis waarvan wilt u dan toch toestemming verlenen voor het bouwen van de geplande recreatiewoningen?
5. *"Wonen: meer informatie. Wonen er op deze locatie ook mensen permanent?"* Welke positie neemt het bestuur hierin en hoe denkt zij dit te gaan handhaven
6. *"Economie: ja, mits. Dit betreft een mooie aanvulling op het aanbod en passend bij verbetering kwaliteit verblijfstoerisme."* Welke economische meerwaarde geeft het de gemeente Buren in zake inkomsten, economische bijdrage middenstand, bestedingen, etc. Welke economische kosten zal het de gemeente Buren geven zoals, handhaven, controle, schoonmaak, etc.
7. *"Stedebouw: ja, mits. Bestemmingsplan, welstandsnota. Een upgrading van deze camping wordt als zeer waardevol geacht. Als voorwaarde dient te worden gesteld dat er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing (inclusief bijbehorend parkeerterrein aan de westzijde). Gebruikelijke onderzoeken."* Welke meerwaarde wordt er dan gegenereerd? Wat zijn uw kwalitatieve en kwantitatieve meetwaarden die u graag gegeneerd wil zien? Kunt u aangeven welke onderzoeken u hierin vereist en verwacht?
8. *"Verkeer: meer informatie. Parkeren -> nieuwe functies (o.a. horeca) steenfabriek. Parkeerbalans maken."* Kun u ons inzicht geven in dit onderzoek? De verkeersdruk en belasting van de dijk, Veerweg Wielse dreef en omliggende wegen. De parkeer balans. De steenfabriek is inmiddels afgebroken. Waarom is hier geen nieuwe functie voor gekozen zoals bedoeld?
9. *"Beheer: er is geen advies gegeven."* Kunt u toelichten waarom er geen advies op dit onderwerp is gegeven en of er in een later stadium hierop wel een advies is gegeven en zo ja, welk advies dit dan is geweest?
10. *"Water: er is geen advies gegeven"* Kunt u toelichten waarom er geen advies op dit onderwerp is gegeven en of er in een later stadium hierop wel een advies is gegeven en zo ja, welk advies dit dan is geweest?
11. *"Landschap & natuur: er is geen advies gegeven"* Kunt u toelichten waarom er geen advies op dit onderwerp is gegeven en of er in een later stadium hierop wel een advies is gegeven en zo ja, welk advies dit dan is geweest?

Mail van 20 mei 2021 09:42 uur van persoon X van Vakantiepark Thijmse Berg B.V. aan [redacted] met als RE Vekrema

"Uiteraard begrijp ik dat de gemeente Buren voorwaarden tot medewerking zal verlenen, dus dat er een goede landschappelijke inpassing komt (is al een voorwaarde) en je je moet houden aan de oppervlakte eisen van het bestemmingsplan. Het gaat er nu voor ons in dit stadium er enkel om of de gemeente Buren in principe bereid is medewerking te verlenen aan verruiming van de oppervlaktemaat op het hoog gelegen gedeelte voor de plaatsing van deze Eco Lodges. Belangrijk is nog wel te melden dus dat deze mobiel aankomen op locatie en niet traditioneel gebouwd gaan worden."

Kunt u bevestigen dat het nog steeds zo is dat de geplande lodges arriveren als toegezegd?

Mailwisseling als hieronder vernoemd:

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 17 juni 202110:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Verkrema

Hoi [redacted]

Het bestemmingsplan heeft het over Recreatieverblijven en verdeelt deze onder in Kampeermiddelen en Recreatiewoningen. Kampeermiddelen zijn onder meer stacaravans.

De term mobiele recreatiemiddelen kent het bestemmingsplan niet en is planologisch en bij het verlenen van de Omgevingsvergunning niet relevant.

Voor het recreatieterrein aan de Rijnbandijk 10a te Eck en Wiel is de maximale oppervlakte voor recreatieverblijven 55 m2. Recreatieverblijven van 75 m2 zijn nu niet toegestaan.

De vraag is of de te plaatsen Recreatieverblijven aan te merken zijn als kampeermiddelen of recreatiewoningen. In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan staat het volgende.

1.36 kampeermiddel
een al dan niet als bouwwerk aan te merken tent,'tentwagen, kampeerauto, trekkersnut, (sta)caravan of hiermee gelijk te stellen onderkomen, dat bestemd is voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.48 recreatiew ning
een gebouw, uitsluitend bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

Mijn standpunt is dat het hier om recreatiewoningen gaat. De uiterlijke verschijningsvorm en de oppervlakte maken dat de mobiele recreatiemiddelen die nu geplaat t worden niet als kampeermiddel zijn aan te merken.

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: dinsdag 15 juni 2021 22:40
Aan: -
Onderwerp: Fwd: Verkrema

3

Best,

Zou je nog onderstaande vraag kunnen kijken? Alvast

dank!

Groet

Outlook voor iOS downloaden

Van, , ... _./< 1 Vakantiepark de Thijmse Berg B.V.
Verzonden: Tuesday, June 15, 202110:35:44 PM
Aan:I
Onderwerp: RE: Ve[redacted],

Dank voor je reactie op dit moment, dat waardeer ik enorm. Ik begrijp de conclusie, maar er blijft voor mij toch 1 onduidelijkheid, zie mijn eerdere communicatie met RWS hieronder. Op het watervrije gedeelte zijn de afmetingen niet gelimiteerd voor mobiele recreatiemiddelen. Onze Lodges worden mobiel gebouwd en komen in 2 helften met onderstel (chassis) en wielen eronder op de kavel. We gaan dus niet permanent bouwen op de kavel, komen mobiel aan op locatie met een dieplader.
Weliswaar wel 75m2. Vallen deze dan niet binnen het criterium van mobiele recreatiemiddelen? Voor de wetgever (juridisch) leveren wij deze eenheden namelijk als "roerend" goed (in de btw-sfeer) en niet als zijnde onroerend.
Ik heb volledigheidshalve ook nog even [redacted] toegevoegd hoe met vanuit RWS deze eenheden beoordeelt in een eerdere beantwoording. In de bijlage heb ik een afbeelding toegevoegd om duidelijk te maken hoe wij de Lodges plaatsen en wat voor een type eenheden het om gaat. Dat geeft een duidelijk beeld.

Als we hier gezamenlijk concluderen dat de eenheden zoals toegevoegd in de bijlage gezien worden als mobiele recreatiemiddelen dan is er geen wijziging van de vergunning vereist, aldus RWS.
Dit lijkt dus in contrast met de (voorlopige) conclusie die nu door de gemeente is getrokken.

Op zich zou het geen probleem zijn de bestemmingsplanprocedure te doorlopen, maar dit heeft wel (grote) consequenties voor de condities waarop wij nu de beoogde overname insteken (exploitatiemodel), alsmede de prijs die we moeten betalen voor de overname.

Concreet mijn vraag in het kort: gelet op het antwoord van RWS hieronder, zien we de eenheden zoals afgebeeld als recreatiewoning of als mobiel recreatiemiddel ?

1•\ ik zou het bijzonder waarderen als we hierin nog even helderheid kunnen krijgen, los van formele verslag en de slotconclusie.

Alvast dank en fijn vervolg van de avond. M vr gr,•

En dan mijn volgende vraag: Beperken de locaties A en met name B zich in de watervergunning ook tot 42m2? In het bestemmingsplan zit een wijzigingsbevoegdheid naar 75 ml maar vermoedelijk zal Rijkswaterstaat op dit punt de vergunning niet willen verruimen, is dat juist?
m.a.w. mijn vraag is concreet: Beperkt het hele terrein zich tot een maximale oppervlaktemaat van 42ml?
Locatie A:
Nee, zie mijn mail van16 maart, punt 2, 3 en 4.

4

Op het watervrij vergunde terrein mogen, naast de in de vergunning aangegeven bouwwerken ook standplaatsen voor caravans aanwezig zijn. De afmetingen daarvan zijn op deze locatie niet gelimiteerd dus voor mobiele recreatiemiddelen is hier geen wijziging van de vergunning vereist. 75 m2 past in beginsel dus binnen de watervergunning.
Permanente bebouwing (recreatiewoningen) op deze locatie zijn watervergunningplichtig en zullen we vermoedelijk niet kunnen toelaten wegens strijd met de Beleidsregels.

Met vriendelijke groet.

j

Nieuwe Veenendaal 29 E: [redacted]
T: +31(0)317- 612 3
De Thijmse Berg 3911 MJ Rhenen
www.thijmseberg.nl
, da

VAKANTIEPARK DE THIJMSE BERG



Van: <
Verzonden: dinsdag 15 juni 202121:22
Aan: 1 Vakantiepark de Thijmse Berg B.V.
Onderwerp: RE: Verkrema BestE

Het verslag van de bijeenkomst op 26 mei is nog iet vastgesteld. (dat gebeurt maandag aanstaande pas).

Wel zie ik in de behandeling dat er vanuit de verschillende invalshoeken positief gereageerd is op jullie verhaal, maar dat het voorstel niet kan zonder aanpassing van het bestemmingsplan:

Juridisch- procedureel
De bestemming Recreatie -Verblijfsrecreatie t/m 55 m^2 is van toepassing met verschillende dubbelbestemming. Relevant is de dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige:functie die geldt voor het gehele terrein.
Het bestemmingsplan geeft aan dat ter plaatse van de dubbelbestemminggeen recreatiewoningen zijn toegestaan {art 11.1.a onder 3). Een recreatiewoning is een gebouw, uitsluitend bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben (art 1.48)
Aanvrager wil gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid (art 11.5.b)voor het plaatsen van grotere recreatieverblijven dan 55 m^2. De bestemming wordt dan gewijzigd naar Recreatie -Verblijfsrecreatie t/m 75 m^2. De wijziging van bestemming maakt de aanduiding Waterstaat-Waterstaatkundige functie niet anders. Dat betekent dat recreatiewoningniet zijn toegestaan en de voorgestelde chalets zijn zoals uit de afbeeldingen bij het verzoek duidelijk aan te merken als recreatiewoningen. Geconcludeerd kan worden dat van de wijzigingsbevoegdheid geen gebruik kan worden gemaakt.

Inhoudelijk
Het terrein heeft op dit moment een lage ruimtelijke kwaliteit. Het verzoek biedt kansen voor een kwaliteitsverbetering. Het verzoek is nu te beperkt om hiervoor een goede beoordeling te maken. Voor het terrein zou een plan moeten worden uitgewerkt waarbij.duidelijk wordt wat gebouwd gaat worden, hoe het terrein er uit gaat zien en hoe de landschappelijke inpassing en terreininrichting worden vormgegeven.

5

Dat betekent dat we graag medewerking verlening op basis van een uitgewerkt plan, waarin bovenstaande punten zijn meegenomen en dit ook met Rijkswaterstaat/Waterschap wordt afgestemd. Bij het formele verslag zit ook de slotconclusie en de vervolgstappen+ advies richting ons College. Maar hopelijk geeft dit al wat meer inzicht in hoe we als gemeente naar de opgave kijken.

Met vriendelijke groet,

Beleidsmedewerker Economie en Recreatie & Toerisme
Accountmanager Bedrijven
Domein Ruimte
Gemeente Buren

De Wetering 1
4021 VZ Maurik

Postbus 23
4020 BA Maurik

00

Het is interessant te lezen dat tussen alle betrokken partijen de grenzen van het onbetamelijke worden opgezocht en overschreden teneinde de plannen en ambities te verwezenlijken zonder oog te hebben voor de omgeving, omwonenden, historie, landschappelijke waarden en natuur.

Onbetwist en aantoonbaar is er de voorgelegde plannen sprake van recreatiewoningen. Door het simpele toevoegen van enkele wielen is het niet gelijk een stacaravan geworden. Hoe kan het dat de gemeente Buren medewerking verleend aan het oprekken en ombuigen van alle wettelijke kaders teneinde dit plan te laten plaatsvinden. Waar zijn de morele kaders die de gemeente dient te hanteren in het borgen van de veiligheid en geborgenheid van al haar burgers in de gemeente.

Wij willen het gemeentebestuur met klem aanraden goed na te gaan wat de consequenties zullen zijn van het voorgestelde voor de verantwoordelijkheid van de gemeente, nu en in de toekomst. Op grond van het huidige en onlangs aangegeven aanstaande beleid van de centrale overheid, lijkt het ons onmogelijk voor de gemeente om op de voorgestelde verandering van het bestemmingsplan in te gaan.

Bij een positief besluit is de gemeente Buren moreel en juridisch aansprakelijk geworden voor de schade die hieruit voortvloeit. Hoog water kan niet alleen materiele schade met zich meebrengen maar ook lichamelijk letsel en zelfs de dood. Het kan uw burgers in gevaar brengen die u beloofd heeft te beschermen. Schade die veroorzaakt wordt door de (enorme) toename van het verkeer. Schade die ontstaat door milieuvervuiling en geluidshinder. Schade aan de de door ons zo gekoesterde natuur in het buitengebied. Schade van alle juridische procedures die zullen volgen.

Waarom wil de gemeente Buren dit risico lopen, omwille van enkele recreatie woningen?

9 mei 2023,

[redacted] en [redacted],

Bijlage 13.

Zienswijze 13:

Zienswijze m.b.t. het voornemen tot wijziging bestemmingsplan Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3. Gemeente Buren.
Bestemmingsplan, ontwerp (2023-03-23)

Geacht gemeentebestuur,

Als recent inwoners van de gemeente Buren maken we ons ernstige zorgen over uw voornemen tot wijziging van bestemmingsplan Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3, waarin u omvangrijke nieuwe bebouwing mogelijk maakt in de uiterwaard van de Nederrijn nabij Maurik en Eck en Wiel.

Er wordt met de beoogde recreatieve voorzieningen steeds meer (gebruiks)ruimte onttrokken aan ons als bewoners in dit gebied. Voor ons als inwoners van de dorpen langs de rivier wordt de vrije toegang tot de dijk, de uiterwaarden en de rivier steeds moeilijker.

1. Toename van verkeer op de dijk en omgeving

Door een omzetting van deze familie-seizoens-camping naar een jaarrond in gebruik zijnd recreatiepark gericht op wekelijkse verhuur zal het verkeer op dijk en omgeving aanzienlijk toenemen. Dit gaat ten koste van veiligheid van de wandelaars, fietsers en andere weggebruikers van de dijk en toe- en afvoerwegen.

Wij zijn hier speciaal komen wonen omdat wij graag in de omgeving van Maurik en Eck en Wiel wandelen en fietsen. Er is nu al veel last van het autoverkeer op de dijk.
Voor de eigen inwoners zou dit verkeer eerder moeten afnemen om de leef kwaliteit van het gebied te behouden en te verbeteren. Er wordt met de beoogde recreatieve voorzieningen steeds meer (gebruiks)ruimte onttrokken aan ons als bewoners in dit gebied.
Daarnaast is de combinatie met het verkeer van de pont en de verkeersstroom naar het vakantiepark niet berekend op meer verkeer. Zeker niet als er op Heerlijkheid van Eck en Wiel ook een evenement is.

2. Toename van negatieve druk op natuur, landschap en direct aangrenzend Nature 2000 gebied.

De nieuwe centrale voorzieningen, zoals restaurant en zwembad en de recreatiewoningen die het hele jaar in gebruik zijn, zullen gepaard gaan met extra verkeer en activiteiten, die daarbij leiden tot een vergroting van de belasting op natuur en landschap inclusief het direct aangrenzende Natura 2000 gebied. Dat geldt voor luchtverontreiniging inclusief stikstof, lawaai en drukte en wat dies meer zij.

De druk op natuur en milieu op de bijzondere natuur van uiterwaarden en oeverwallen zal hierdoor verder toenemen, vergelijkbaar met andere gebieden in Nederland waar rustige familie seizoen's campings zijn omgevormd tot jaar rond in gebruik zijnde recreatieparken met faciliteiten zoals restaurants en zwembaden.

Wij noemen dit een Roompotisering van het uiterwaardengebied van de gemeente Buren. Wij vinden dat de gemeente te veel gemakkelijk ruimte biedt aan dit proces waarbij de karakteristieke rust, ruimte, natuur en landschap wordt opgeofferd aan intensieve bebouwing en intensieve recreatie.

Eigen inwoner telt niet
Daarnaast kunnen de inwoners van dit gebied geen gebruik maken van de faciliteiten. Zij hebben dus alleen de overlast. Het voelt als ongelijkheid, want de basisvoorzieningen als speeltoestellen en het onderhoud ervan is wegens bezuinigingen gestopt.

3. Bebouwing is in strijd met het beleid Ruimte voor de Rivier

Bebouwing van uiterwaard en de ophoging van uiterwaard in het stroomvoerend regiem van de rivier zoals in dit plan is weergegeven leidt tot een vermindering van de ruimte voor de rivier bij hoogwater. Door klimaatverandering zal hoogwater vaker voorkomen en extremer worden.

Vernietiging van eerdere investeringen

Om overstromingen te voorkomen is er, sinds de bijna overstroming van de Betuwe met evacuatie van ruim 250.000 bewoners, ongeveer 2,5 miljard euro aan overheids- middelen geïnvesteerd in het vergroten van de ruimte voor de rivier. Hiertoe zijn in de uiterwaard gelegen huizen afgebroken en bossen zijn gekapt. Met de voorliggende wijziging bestemmingsplan inclusief de ophoging van gronden wordt een deel van de eerdere investeringen in Ruimte voor de Rivier vernietigd.

Voor zover wij kunnen nagaan is het plan inclusief de ophoging van gronden strijdig met de Beleidslijn Grote Rivieren zoals die geldt voor niet rivier-gebonden activiteiten.

Stoppen met bouwen in de uiterwaard

Na de bijna-ramp in 1995 besloot het kabinet bij monde van minister Jorritsma tot het "stoppen met bouwen in de uiterwaard" Later hebben verschillende vastgoed-projectontwikkelaars kleine weggetjes gevonden om toch te bouwen. Daarom is vorig jaar door de regering op de rem getrapt.

De Deltacommissaris adviseerde vorig jaar in zijn brief van 7 april nadrukkelijk om te stoppen met bouwen in de uiterwaarden en te beginnen met opruimen van bestaande bebouwing. Letterlijk adviseerde de Deltacommissaris: "accepteer geen nieuwe niet watergebonden buitendijkse ontwikkelingen in het waterbergend en stroom voerend gebied van de grote rivieren en ruim bestaande overstromingsgevoelige objecten geleidelijk op".

Verbod op het bouwen in de uiterwaarden

Het kabinet kwam later dat jaar met een verbod op het bouwen in de uiterwaarden zie de brief van minister Harbers en Staatsecretaris Heijnen hieronder geciteerd: "We staan in de uiterwaarden geen nieuwe bebouwing meer toe.....ruimtelijke plannen van de gemeenten en provincies worden hierop aangepast".

In de toelichting wordt in de beschrijving van het toepasselijke nationale en provinciale beleid wel melding gemaakt van een 'regeling' die van toepassing is op het besluitvlak, maar vervolgens wordt niet vermeld welke regeling dat is, welke gebieden worden bedoeld met 'gebied 1' en 'gebied 2' en is voorts niet duidelijk op welke wijze is getoetst.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Aannemelijk is dat het hier gaat om het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) gaat, maar een uitdrukkelijke verwijzing is wel op zijn plaats. Uit de tekst lijkt verder af te leiden dat het hele gebied in het stroom voerend deel van de rivier ligt. Op grond van artikel 2.4.4 Barro mag een bestemmingsplan uitsluitend een wijziging mogelijk maken ten behoeve van die in die bepaling genoemde activiteiten. Blijkens de toelichting is geen van deze activiteiten hier aan de orde.

Dat betekent dat art. 2.4.5 van het Barro van toepassing is en dat de wijziging slechts is toegestaan indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren op een vanuit rivierkundig oogpunt bezien zo gunstig mogelijke locatie.

Rivierverruimende maatregelen

In het bestemmingsplan moet worden vastgelegd welke rivierverruimende maatregelen worden genomen. In de algemene criteria die in artikel 2.4.3 van het Barro zijn opgenomen wordt onder meer als eis gesteld dat door de nieuwe bestemmingen geen feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier mag ontstaan. Uit niets blijkt dat aan deze criteria is getoetst. In de toelichting wordt slechts vermeld dat met Rijkswaterstaat afstemming heeft plaatsgevonden.

Dit is oncontroleerbaar en zou op zijn minst moeten zijn vastgelegd in een schriftelijk advies, waaruit blijkt welke rivierkundige toets door Rijkswaterstaat is uitgevoerd om te beoordelen of aan de criteria van het Barro wordt voldaan. Omdat in de toelichting wordt opgemerkt dat voor de activiteiten nog een watervergunning zal moeten worden aangevraagd, in het kader waarvan nog zal moeten worden afgewogen of de plannen voldoen aan het bepaalde in de Beleidslijn grote rivieren.

Voordat die afweging is gemaakt is een wijziging van het bestemmingsplan prematuur, omdat niet duidelijk is of die vergunning zal worden verleend en het plan uitvoerbaar is.

Wat betreft het Barro is in ieder geval de vraag of sprake is van een belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit niet kenbaar afgewogen en evenmin is duidelijk welke rivierverruimende maatregelen worden genomen en hoe die zijn geborgd in het bestemmingsplan.

Nieuwe bestemmingen

Het nieuwe plan maakt de bouw van recreatiewoningen mogelijk waar dat, op grond van het vigerende bestemmingsplan, niet was toegestaan. Het kent aan een deel van het plangebied de bestemming wonen toe met daarbij behorende bebouwing. Dit zijn duidelijk nieuwe bestemmingen die moeten voldoen aan de criteria die in het Barro worden gesteld.

Omdat de afweging op grond van deze criteria niet kenbaar heeft plaatsgevonden kan daar in dit stadium niet op worden gereageerd, maar gezien hetgeen hierboven is opgemerkt komt het ons niet waarschijnlijk voor dat de beoogde wijziging van het bestemmingsplan aan die criteria voldoet.

4. Gemeente brengt de overstromingsveiligheid van eigen bewoners in gevaar

Met het toestaan van de nieuwe bebouwing worden er ca. 110 recreatiewoningen geplaatst in het winterbed van de rivier. Die woningen zijn volgens de plannen verplaatsbaar.

Rijkswaterstaat eist dat alle 110 de woningen verplaatst worden bij extreem hoogwater. Door klimaatverandering is de kans op een hoogwater zoals in 1995 nu en in de toekomst veel groter dan voorheen. Helaas staat er in de vergunning aanvraag niet:

1. Welke organisatie stelt vast wat extreem hoogwater is?
2. Wat is het niveau waarop dat is vastgesteld.

3. Hoeveel dagen van tevoren is bekend wanneer het extreem hoogwater wordt bereikt?
4. Welke partij is wettelijk aansprakelijk voor het verplaatsen van de woningen?
5. Welke rechtspersoon is aansprakelijk voor de schade wanneer de woningen niet tijdig zijn verplaatst.
6. Welke partij is aansprakelijk indien de rechtspersoon onder 5 inmiddels failliet is?

Het probleem bij extreem hoogwater is dat er in zo'n situatie veel meer gebieden langs de grote rivieren in een alarmtoestand zijn, zoals in 1995 toen er geen zwaar verkeer werd toegestaan op de dijken en de militairen werden ingeroepen om de dijken te bewaken.

Voor de eigenaren geldt dat deze buitendijkse recreatiewoningen bij wet niet kunnen worden verzekerd tegen wegspoelen door hoog rivierwater en mogelijke vervolgschade. Indien de recreatiewoningen worden verrast door het hoge water belemmeren ze de vrije doorgang van water of ze slaan los van hun fundering. De rivier stuwt dan op en de brokstukken kunnen de dijk beschadigen. Met als gevolg dat de kans op overstroming van de Betuwe toeneemt.

De kans op overstroming van de Betuwe is in de huidige situatie al het hoogste van alle gebieden van Nederland, zie bijgaand kaartje. De kans op verlies van leven door verdrinking is in de Betuwe ruim 100 keer zo groot als in de Randstad. De Betuwe fungeert voor Nederland als water opvang bekken bij extreme rivier afvoer. De gemeente maakt door het wijzigen van het bestemmingsplan de situatie erger, gevaarlijker. Gevaarlijker dan in de situatie met de seizoens-camping waarbij tenten en caravans in de (winter) hoog water periode werden weggehaald.

Voor zover de activiteiten zouden kunnen worden toegestaan dient het bestemmingsplan ten minste een duidelijke regeling te bevatten, waarmee gegarandeerd is dat de huisjes daadwerkelijk worden verplaatst bij hoogwater. Bijvoorbeeld: een voorwaarde dat de bebouwing alleen dan in stand mag worden gelaten indien en zo lang:

- een partij de verantwoordelijkheid draagt voor verplaatsing;
- daartoe bevoegd is,
- een terrein beschikbaar is waar de huisjes kunnen worden geplaatst bij hoogwater;

- en door middel van een bankgarantie of anderszins aantoonbaar over voldoende middelen beschikt om de verplaatsing te allen tijde op korte termijn te kunnen uitvoeren.

De planregels bevatten geen enkele bepaling die zekerstelt dat de recreatiewoningen daadwerkelijk verplaatst worden indien de waterstand daar aanleiding toe geeft.

5. Verpanding van de grond, kwetsbaarheid van eigenaren en van gemeente.

We begrijpen uit de aanvraag dat de recreatiewoningen met bijbehorende grond worden verkocht aan particuliere eigenaren. Dat betekent dat de gemeente straks te maken heeft met ca. 110 particuliere eigenaren met ieder een eigen stukje grond in de uiterwaard. Wat kan de gemeente doen wanneer de komende jaren vanuit het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) de opdracht komt om te beginnen met het opruimen van bebouwing in de uitwaarden?

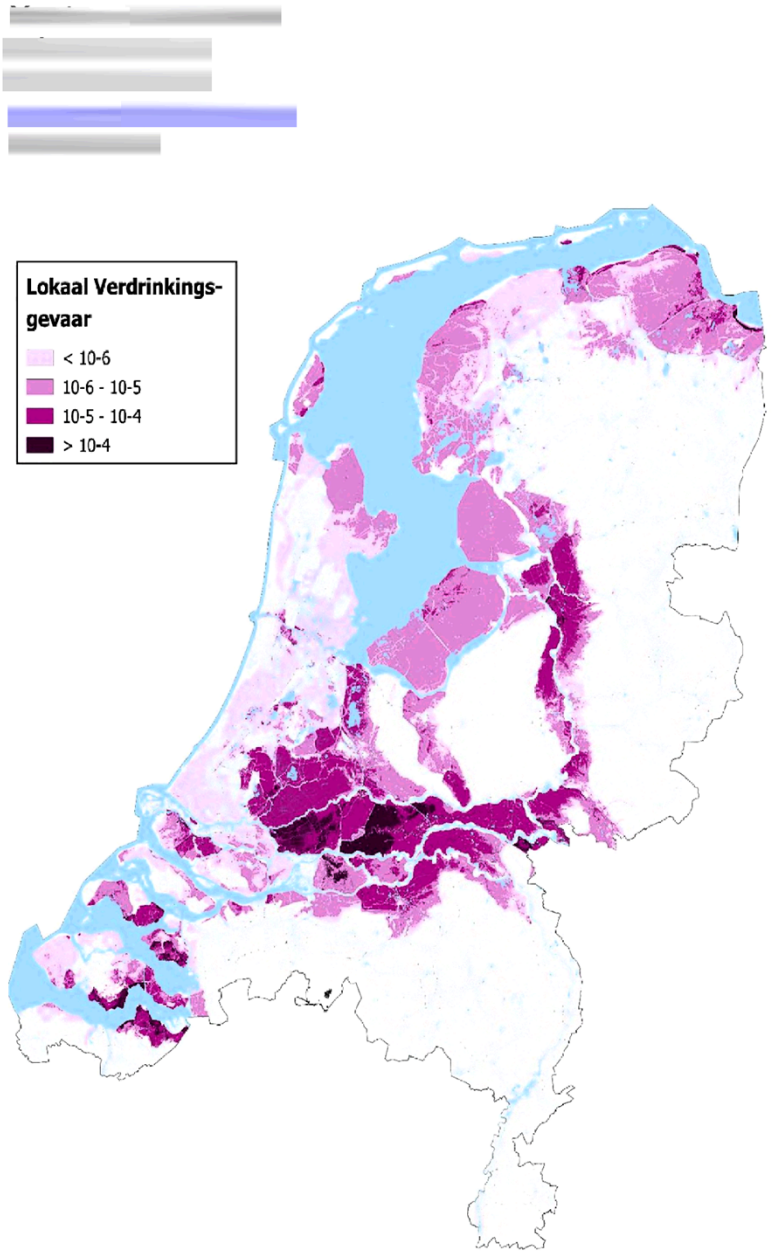
Het gaat om eigenaren die veelal wonen in het buitenland en die zeer waarschijnlijk onvoldoende op de hoogte zijn van de risico's die ze lopen.

Wie voelt zich bijvoorbeeld ten tijde van extreem hoogwater verantwoordelijk voor deze eigenaren en de recreanten die de woningen huren?
Wat is dan de rol, aanspreekbaarheid en aansprakelijkheid van de overheidsinstantie die de vergunning heeft afgegeven om te bouwen in het winterbed van de rivier, waarbij de woningen niet zijn verzekerd tegen schade door de rivier?

De huisjes verkoop brochure geeft duidelijk aan dat het beleggen in deze woningen valt buiten het toezicht van de AFM, de Autoriteit Financiële Markten. De AFM vraagt altijd om een heldere en toetsbare omschrijving van de risico's van een investering/belegging. Wij vermoeden dat een heldere risicoparagraaf ontbreekt in de verkoopbrochure.

Wij vinden dat de gemeente veel te gemakkelijk voorbijgaat aan de verantwoordelijkheid voor de mensen die hier een droomhuisje denken te kopen met tijdelijk gegarandeerd rendement.

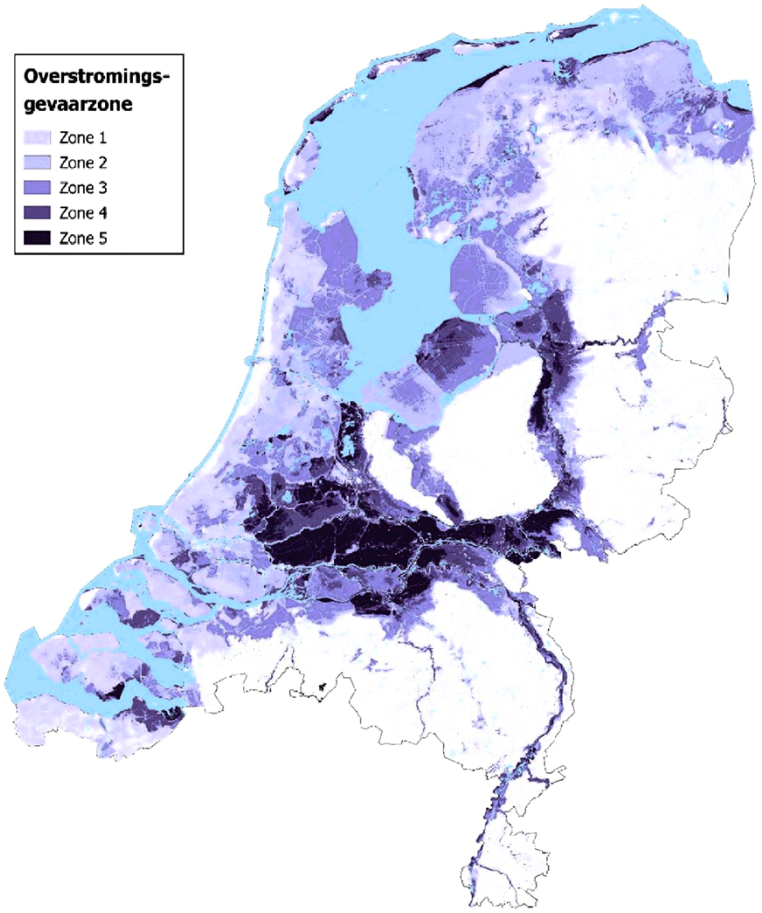
Op basis van bovenstaande argumenten en veiligheidsbeschouwingen willen wij er bij u aandringen het voorstel tot wijziging van het bovengenoemde bestemmingsplan af te wijzen. Wij zullen deze zienswijze gaarne bij u toelichten.



Figuur 1. Lokaal Verdrinkingsgevaar als functie van de 'huidige' kansen (momentopname, circa 2022) en resulterende waterdiepten van dijkdoorbraken, uitgedrukt als jaarlijkse kans te overlijden door een

7

overstroming. Publicatie in het Tijdschrift H2O 2023: Overstromingsgevaar en de woningbouwopgave: ruimtelijke zonering? [redacted] (Deltares, [redacted]), [redacted] & Kymo Slager (Deltares).



Figuur 2. Een mogelijke overstromingsgevaarzonering, gebaseerd op het Lokaal Schadegevaar (LSG) en het Lokaal Verdrinkingsgevaar (LVG) voor de 'huidige' kansen (momentopname, circa 2022) en resulterende waterdiepten. Publicatie in het Tijdschrift H2O 2023: Overstromingsgevaar en de woningbouwopgave: ruimtelijke zonering? [redacted] (Deltares, [redacted]), [redacted] & Kymo Slager (Deltares).

Zone	Gevaar	Overstromingskarakteristieken
0	Afwezig	Niet-overstroombaar
1	Zeer gering (schadegevaar < 5 €/jr)	Overstroombaar, zeer kleine (en/of onbekende) kans
2	Gering (schadegevaar 5- 50 €/jr)	Overstroombaar, zeer kleine kans en/of geringe waterdiepte
3	Matig (LSG 50- 500 €/jr of LSG 5- 50 en LVG > 10^{-5})	Overstroombaar, kleine kans en/of beperkte waterdiepte
4	Groot (LSG 500- 5.000 €/jr of LSG 50- 500 en LVG > 10^{-5})	Overstroombaar, middelgrote kans en middelgrote waterdiepte
5	Zeer groot (LSG > 5.000 €/jr of LSG 500-5000 en LVG > 10^{-5})	Overstroombaar, grote kans en grote waterdiepte

Tabel 1. Indeling in gevaarzones, met een indicatie van het waarschijnlijke schadegevaar en aanduiding van de meest voorkomende combinatie van overstromingskarakteristieken. Publicatie in het Tijdschrift H2O 2023: Overstromingsgevaar en de woningbouwopgave: ruimtelijke zonering? [redacted] (Deltares, [redacted]), [redacted] & Kymo Slager (Deltares).

Bijlage 14.

Zienswijze 14:

[redacted]

Van: gemeente@buren.nl
Verzonden: donderdag 11 mei 2023 16:04
Aan: Gemeente Buren
Onderwerp: Zienswijze indienen

Naam

[redacted]

Adres

[redacted]

Postcode woonplaats

[redacted]

Naam ontwerpbestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning

Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3

Uw zienswijze op het plan of besluit

Goedemiddag,

Namens Rijkswaterstaat Oost-Nederland dien ik een zienswijze in op het plan omtrent camping Verkrema te Eck en Wiel. We hebben geconstateerd dat in de ter inzage liggende versie van het plan de dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functie ontbreekt ten opzichte van het huidige vigerende plan 'Buitengebied, Verblijfsrecreatieterreinen'. De locatie van voorliggend plan valt volledig binnen het (stroomvoerend deel) rivierbed zoals bedoeld in bijlage 3 van het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening. Als bevoegd gezag willen we de gemeente en planvormers dan ook verzoeken de dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functie te herstellen voor het volledige plangebied. Dit in combinatie met de op het moment standaard regels van de gemeente voor de dubbelbestemming. Bijgevoegd is een kaart met waar voor het plangebied bijlage 3 van het barro geldig is (in blauw).

Eventuele bijlagen

- Dubbelbestemming-Waterstaat-Rijnbandijk-6a-10a-10b-en-Schans-3.JPG

Wilt u een kopie van het formulier per e-mail ontvangen?

ja

E-mailadres

[redacted]

Bestand

- Dubbelbestemming-Waterstaat-Rijnbandijk-6a-10a-10b-en-Schans-31.JPG

1

Bijlage 15.

Zienswijze 15:

[redacted]

Van: gemeente@buren.nl
Verzonden: donderdag 11 mei 2023 16:57
Aan: Gemeente Buren
Onderwerp: Zienswijze indienen

Naam

[redacted] en [redacted]

Adres

[redacted]

Postcode woonplaats

[redacted]

Naam ontwerpbestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning

Ontwerpbestemmingsplan Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3

Uw zienswijze op het plan of besluit

Zienswijze m.b.t. het voornemen tot wijziging bestemmingsplan Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3.
Gemeente Buren.
Bestemmingsplan, ontwerp (2023-03-23)

Geacht gemeentebestuur van Buren,
Als inwoners van de Wielseweg te Eck en Wiel maken we ons ernstige zorgen over uw voornemen tot wijziging van bestemmingsplan Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3, waarin omvangrijke nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt in de uiterwaard van de Nederrijn nabij Eck en Wiel.

Wij wonen nu bijna 20 jaar aan de Wielseweg in Eck en Wiel met uitzicht op de Rijnbandijk, met aan de andere kant van diezelfde dijk familie-seizoens-camping Vekrema-de Schans, een rustige camping waar mensen met een kleinere beurs seizoensplekken huurden. Deze mensen voelden zich verantwoordelijk voor hun plek en onderkomen omdat het met eigen spaarcenten gerealiseerd was. Ze kwamen hier meestal al jaren en langere periodes gedurende het seizoen. Dat maakte dat deze camping een oase van rust was voor de bewoners van de camping en ook voor de bewoners er om heen.

In de nieuwe situatie met 110 eenheden die jaarrond voor periodes van 1-2 weken verhuurd gaan worden, valt te verwachten dat het veel drukker en onrustiger gaat worden. Ook het zwembad en restaurant wat ook voor mensen die niet op het park verblijven toegankelijk wordt zal aan die drukte en onrust bijdragen.
Vanuit onze achtertuin zien wij nu al regelmatig verkeersonveilige situaties op de Rijnbandijk. Fietsers en voetgangers komen in de knel door auto's, (groot) agrarisch verkeer en scheurende motoren. Bij toename van het verkeer zal dat zeker niet minder worden.

Door de ontwikkeling van steeds meer recreatievoorzieningen in de uiterwaarden wordt de gebruiksruimte voor ons als inwoners van deze streek kleiner en recreatieve toegang tot de rivier steeds moeilijker.

Ik, [redacted], ben opgegroeid in Kamperland op het eiland Noord Beveland in Zeeland en heb in de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw daar de ontwikkeling van het toerisme van dichtbij meegemaakt. Dat begon net als hier met familiecampings met seizoensplaatsen en bungalowparken waar huisjes stonden die alleen door de eigenaren en hun familie werden gebruikt. Een deel van deze toeristen werd in de loop der jaren opgenomen in de plaatselijke gemeenschap omdat ze daar ook deelnamen aan onder andere verenigingen en kerkbezoek.
Vanaf de jaren 90 kwam daar verandering in. Net als bij Verkrema-de Schans werd de seizoensrecreanten door de terreineigenaren de huur opgezegd om zo ruimte te maken voor huisjes, lodges, chalets, glamping faciliteiten, etcetera die verhuur voor het hele jaar mogelijk moesten maken.
De bewoners van Kamperland zagen daar in eerste instantie niet zoveel kwaad in. Nu het gerealiseerd is en blijkt dat de exploitanten van deze parken alleen maar meer honger hebben naar nòg meer ruimte voor nòg meer huisjes wordt voor hen duidelijk dat door toeristische roofbouw, onder aanvoering van de Roompot, de rust en de ruimte van Noord Beveland voorgoed verstoord is. (Zie ook NRC 22-04-2023 en 10-05-2023)
In de gemeente Buren staan we nu nog op een punt om het niet zover te laten komen: Geen Roompot aan de Rijn.
Ik zou het gemeentebestuur willen vragen om goed te kijken naar wat ontwikkelingen, zoals die nu hier door recreatieondernemers worden ingezet, in andere plaatsen in Nederland hebben betekend voor met name het welzijn en veiligheid van de eigen inwoners van die plaatsen. De schaal waarop op dit moment rondom Eck en Wiel en Maurik recreatieve verblijfsparken worden gerealiseerd naast de parken die er al zijn maakt dat de plaatselijke bevolking in de verdrukking komt. De druk op publieke voorzieningen wordt veel te groot: van wegen en parkeerplaatsen tot winkels en de

1

huisarts.

Dan zijn er nog de milieu aspecten.
Na de bijna ramp in 1995 is door de centrale overheid bij monde van meerdere bewindslieden aangegeven dat er niet meer in de uiterwaarden gebouwd mag worden. Zo te zien gaat Soof er van uit dat dat niet voor hen geldt door alvast een groot plateau te maken waardoor de huisjes hoger komen te staan maar er vooral ook minder ruimte komt voor de rivier. Dat Soof zich hierbij beroept op verleende vergunningen uit het verleden lijkt mij een onzinnig argument. In die tijd was opwarming van de aarde en klimaatcrises nog lang geen issue. Er wordt nu van ons allemaal verwacht een steentje bij te dragen om de klimaatcrises en de gevolgen daarvan te bezweren. Dan lijkt het mij een vreemde zaak dat een bedrijf ruimte krijgt om plannen te ontwikkelen die daar haaks op staan. De 'lodges' kunnen nog zo 'eco' genoemd worden, ze pikken ruimte voor de rivier in en het jaarrond verhuren van de ecolodges en het exploiteren van een restaurant en zwembad zullen voor meer verkeer zorgen. Dit alles verstoort natuur en landschap en aangrenzende Natura 2000 gebieden en is een bedreiging voor het welzijn en de veiligheid van de eigen inwoners.

Vertrouwend dat U als gemeentebestuur het welzijn en de veiligheid van uw eigen inwoners als uitgangspunt neemt, lijkt het ons niet mogelijk voor de gemeente om tot verandering van het bestemmingsplan over te gaan.

10 Mei 2023
[redacted] en [redacted]
[redacted]

Eventuele bijlagen

- Zienswijze-ontwerpbestemmingsplan-Eck-en-Wiel-Rijnbandijk-6a-10a-10b-en-Schans-3.pdf

Wilt u een kopie van het formulier per e-mail ontvangen?

ja

E-mailadres

[redacted]

Bijlage 16.

Zienswijze 16:

betreft: **Zienswijze op wijziging bestemmingsplan Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3, Eck en Wiel**

datum: Maurik, 10 mei 2023

Geacht gemeentebestuur,

Als aanwonenden aan de Rijnbandijk, in de directe nabijheid van betreffend recreatiepark, maken wij ons grote zorgen over de huidige ontwikkelingen.
Wij scharen ons dan ook volledig achter de Zienswijze zoals is ingediend door de Dijkwacht Buren en hebben daarnaast nog enkele punten van zorg, ter aanvulling hierop.

Hoe kunnen wij, als bewoners van de gemeente Buren, ons hier nog veilig voelen als de gemeentelijke overheid, de volksvertegenwoordiging die het dichtst bij de bevolking zou moeten staan, de maatregelen, adviezen en aanbevelingen vanuit de Rijksoverheid negeert en dwarsboomt door wijzigingen in bestemmingsplannen te overwegen die in strijd zijn met de landelijke investeringen die gedaan zijn voor de ruimte voor de rivieren om zo onze veiligheid te waarborgen?

In het plan is sprake is van een verhoogd middenterrein. Wij zien nu dat een deel van dit terrein al met enkele meters is verhoogd (zie bijgesloten foto's dd 6 mei 2023) terwijl de rest van dit middenterrein nu nog meters lager ligt dan het niveau van het zomerdijkje. Indien ook dit terrein wordt opgehoogd, is dit zeer in strijd met de maatregelen die genomen zijn in het kader van de ruimte voor de rivier.

De genoemde 110 lodges zijn met kraan en vrachtauto te verplaatsen naar een terrein in IJzendoorn, in geval van verwachte hoogwaterstanden en dus niet uit voorzorg elke winter.
Dit betekent in geval van calamiteiten een enorme extra belasting voor het wegennet in de regio, die bij een dreigende dijkdoorbraak met evacuatie, zoals in 1995, al overbelast zijn.
Heeft de gemeente niks geleerd van deze bijna-ramp in 1995 en de onverwacht hoge waterstand in zomer 2021?
Door de klimaatverandering zullen er in de toekomst vaker en heviger regenbuien te verwachten zijn die, naast de gebruikelijke hoogwaterstanden in de winter door smeltwater, vooral in de zomer snelle en onverwachte hoge waterstanden kunnen veroorzaken.

Wij zien op dit moment al vergevorderde werkzaamheden op het terrein en zelfs ophogingen van het terrein, nog voordat de wijziging in het bestemmingsplan is goedgekeurd. Heeft de gemeente hier geen handhavingsplicht?

Verder maken wij ons zorgen over de kans dat de nieuwe opzet van het park een andersoortig publiek trekt dat voor meer overlast gaat zorgen. Voorheen waren het voornamelijk mensen met een vaste seizoensplek, die vooral hun rust zochten op de kleinschalige, groene camping aan de rivier.
De luxe van de nieuwe zogenoemde Ecolodges, waarvoor hoge huren gevraagd worden, zal ons inziens, meer een publiek trekken dat draagkrachtiger is, andere waarden en normen heeft en wellicht kiest voor een plek aan de rivier, niet voor de rust, maar voor de mogelijkheid om met gemotoriseerde vaartuigen, als jetski's of speedboten te kunnen racen op vaarwater wat door Rijkswaterstaat is aangemerkt als snelvaargebied. Met mogelijk geluidsoverlast en golfoverlast als gevolg en dat in een gebied dat valt onder Natura 2000.

Wij hopen dat u onze zorgen ter harte neemt en laat meewegen in uw beslissing omtrent de wijziging in het bestemmingsplan. We zijn graag bereid deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,







Zienswijze 16 aanvulling:

[redacted]

Van: gemeente@buren.nl
Verzonden: donderdag 11 mei 2023 09:58
Aan: Gemeente Buren
Onderwerp: Zienswijze indienen

Naam

[redacted]

Adres

[redacted]

Postcode woonplaats

[redacted]

Naam ontwerpbestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning

wijziging bestemmingsplan Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3, Eck en Wiel

Uw zienswijze op het plan of besluit

Appendix bij gisteren ingediende zienswijze:
Ik reed gisteravond achter een Convoi Exceptionnel tussen Tiel en Maurik. Bij elke rotonde en wegversmalling werden obstakels verwijderd, verkeersborden en paaltjes uit de grond getrokken omdat het object er niet tussendoor paste. Tegenliggers moesten de berm in of uitwijken naar het fietspad naast de weg. Lange file achter ons. Het ging om het transport van één vakantiehuisje. Het duurde ca. 45 minuten. Hoe zal dat gaan als er 110 huisjes van Eck en Wiel naar IJzendoorn vervoerd moeten worden?

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Bijgesloten een filmpje. Linksonder een omvergereden paaltje bij een wegversmalling.

Eventuele bijlagen

- Convoi-Exceptionnel-20-05-2023.mp4

Wilt u een kopie van het formulier per e-mail ontvangen?

ja

Bestand

- Convoi-Exceptionnel-20-05-20231.mp4

Bijlage 17.

Zienswijze 17:

Zienswijze van [redacted] bewoner van [redacted] met betrekking tot het voornemen tot wijziging bestemmingsplan Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3, Gemeente Buren. Bestemmingsplan, ontwerp (2023-03-23)

Eck en Wiel, 10 mei 2023

Geacht gemeentebestuur van Buren,

Mijn zienswijze is dat er bij de opstelling van dit bestemmingsplan ten onrechte en bij herhaling wordt uitgegaan van ongewijzigd gebruik van het recreatiepark met een afname van de bebouwing en de verharding. Hierdoor wordt aangenomen dat er (vergrote) recreatiewoningen kunnen worden gebouwd, de waterveiligheid niet verandert, er geen ladderstoets nodig is, er geen noodzaak bestaat tot bodemsanering van een ernstige bodemverontreiniging aan de Rijn, wordt er geen nadere toetsing gedaan op het aantal verkeersbewegingen en wordt ook op voorhand aangenomen dat de plannen geen nadelig effect hebben op de ecologie. Ik wil mijn zienswijze toespitsen op twee onderdelen, te weten de waterveiligheid en de natuurontwikkeling.

Waterveiligheid

De laatste jaren is het besef van de ernst van de klimaatcrisis gegroeid en eveneens het inzicht welke grote effecten het veranderende klimaat, ook in zomerperiodes, heeft voor de te verwachte extreme neerslag en hoge waterstanden van de Rijn. Niet voor niets heeft Minister Harbers in zijn brief aan de Tweede Kamer van 25.11.2022 daarom aangegeven dat geen nieuwe bebouwing in de uiterwaarden wordt toegestaan. In de recente uitspraak van de Raad van State over de stadsblokken Meinerswijk in Arnhem wordt de bouw in de uiterwaarden mogelijk gemaakt omdat er door initiatiefnemers maatregelen zijn getroffen die de waterstand in de Rijn met 10 cm. geacht worden te verlagen.

Gemeente Buren geeft in zijn regels aan dat plannen geen feitelijke belemmeringen mogen opleveren voor de vergroting van de afvoercapaciteit van het water. Bestemmingen moeten zodanig worden gesitueerd dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is. Compenserende maatregelen voor waterstandsverhoging of bergend vermogen moeten in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Mijn zienswijze is dat niet voldoende is aangetoond dat deze plannen geen belemmeringen opwerpen tegen de afvoercapaciteit en het bergend vermogen. Ik zie geen berekeningen van de waterstandeffecten van deze plannen. Met hoeveel mm. wijzigen de waterstanden? Wat is voorzien in compensatie van de waterstandseffecten rekening houdend met o.m. het volgende:

- Het voorzieningengebouw wordt volgens de toelichting kleiner maar het bestemmingsplan maakt afwijking mogelijk (dus ook vergroting) met 25%
- De verplaatsing van de vakantiewoningen bij plotseling hoogwater is van een geheel andere orde dat de huidige situatie waar de kampeerders eenvoudig hun caravan van de camping afhalen en roept de nodige en niet beantwoordde vragen op over de operationele realisatiemogelijkheden in een crisissituatie. Zijn er scenario's gemaakt waarbij het niet tijdig lukt vakantiewoningen te verplaatsen?
- Het bestemmingsplan maakt bijgebouwen en gebouwde erfafscheidingen mogelijk tot 1 en 2 m hoogte die belemmerend werken op de waterafvoer

- De verhoging van een substantieel deel van het terrein.
- Een transparante berekening van de verhardingen van het gehele terrein en de effecten daarvan op het bergend vermogen en de wateroverlast bij hevige neerslag ontbreekt

Er is niet voorzien in extra maatregelen om de waterstand te verlagen en tekeningen laten zien dat bij een hevige bui op de laaggelegen delen momenteel al wateroverlast ontstaat. Infiltratievoorzieningen zijn ten onrechte nog niet berekend in de plannen opgenomen.

Tenslotte is mijn zienswijze ten aanzien van de waterveiligheid dat de overheid nooit zou mogen toestaan dat er in de uiterwaarden door de verkoop van een groot aantal (mini)percelen aan particuliere eigenaren een krentenbrood ontstaat van eigendommen. Is er afgewogen wat de meerkosten zijn van onteigening door het nu toestaan van deze ontwikkeling als er in de toekomst een situatie ontstaat dat de overheid moet gaan ingrijpen in de bergingscapaciteit van het rivierbed en het stroom voerende gedeelte? En wat mogelijke op de belastingbetaler afgewentelde kosten zijn als de overheid eigenaren moet gaan compenseren voor schade die ontstaat wanneer het niet lukt de vakantiewoningen tijdig te verwijderen bij hoog water?

Natuurontwikkeling

In het ontwerpbestemmingsplan wordt op voorhand gesteld dat het initiatief geen nadelig effect heeft op de Natura 2000 gebieden vanuit trilling, geluid, stof of lichthinder. En dat het beplantingsplan bijdraagt aan het verbeteren van de natuur – en landschapswaarden.

Hoewel ik toejuich dat het noord-westelijk deel van de huidige kampeerplaatsen niet meer gebruikt gaat worden voor tenten (is kennelijk niet mee verkocht door de vorige eigenaren, die daar nog wonen) is mijn zienswijze dat:

- Ten onrechte aangenomen wordt de nieuwe inrichting geen gevolg heeft voor het aantal verblijfsrecreanten. Dat is uitermate onwaarschijnlijk wanneer de huidige caravans en tenten, die slechts voor een half jaar bewoond mogen worden (tijdens de zomerperiode), nu worden vervangen door vakantiewoningen die het hele jaar rond verhuurd worden aan verschillende huurders door een professionele marketing- en verhuurorganisatie. Bovendien worden door de voorgestelde bestemmingsplan wijziging 43 grotere vakantiewoningen (75m2 ipv 55m2) mogelijk gemaakt. Toename van het aantal recreanten zal leiden tot meer intensieve recreatie, ook in de periode oktober-april, waardoor de natuurontwikkeling onder druk komt;
- Meer mensen en meer verkeersbewegingen leiden tot meer geluid, stikstofuitstoot, fijnstof en licht. Dit is allemaal schadelijk voor de natuur(ontwikkeling). De toelichting van het ontwerp geeft ten onrechte geen inzicht in uitgevoerd verkeersonderzoek en parkeeronderzoek.
- Er ontbreekt een lichtplan. Duisternis is essentieel voor de natuurontwikkeling) en wordt ook door bewoners van het gebied gezien als een belangrijke kwaliteit.
- Huidige bomen zijn niet ingetekend in de plannen. Er is geen waarborg voor de aanleg van de in het beplantingsplan getekende nieuwe beplanting. Er is niet aangegeven voor welke (beschermde) diersoorten deze plannen een goed leefmilieu opleveren en welke verwachtingen er bestaan voor de ontwikkeling van flora en fauna.
- Een regeling voor het beheer ontbreekt. Op deze wijze is het uitermate onwaarschijnlijk dat bloemrijk grasland zoals nu ingetekend hier tot ontwikkeling zal komen. De intensieve bebouwing, dicht op elkaar (n.b. de ruimte tussen de lodges is vaak smaller dan de

breedte van de lodges zelf!) zal eerder leiden tot een verdere toename van verharding (betegeling en/of kunstgras).

Ik zou het gemeentebestuur willen oproepen rekening te houden met de recente (nationale en internationale) scenario's voor klimaatverandering en de ontwikkeling van biodiversiteit, en op te komen voor de veiligheid en leefbare toekomst van zijn burgers, recreanten en de natuur. De inzichten daarover zijn sterk gewijzigd de afgelopen 10 jaar waarin ontwerpen voor verandering van het bestemmingsplan in stapjes steeds zijn aangepast aan de wensen van de particuliere exploitant en ontwikkelaar. Het huidige voorstel is een brug te ver. Het is niet houdbaar te stellen dat er sprake is van ongewijzigd gebruik van het recreatiepark. Het is ook niet goed uit te leggen nu, in het huidig tijdsgewricht, niet echt bij te sturen op het punt van waterveiligheid en natuurontwikkeling.



Bijlage 18.

Zienswijze 18:

We hebben begrepen dat het huis van de vorige eigenaar , een zwembad, kantine, dakterras en vermaak word gerealiseerd.

Dit is vrij dicht bij ons huis en wij zijn hier gaan wonen met de prachtige uitzichten en rust.
Een zwembad met kinderen en toebehoren zoals draaiende motoren zal een aantal decibels geven.
Ook de rust kwa mensen voor ons huis zijn we een beetje bang voor dat dat te niet gaat.

We vinden het een prachtig park en hele mooie plannen.
Maar is hier over na gedacht, dat is meer onze vraag aan de gemeente.
De ontwerper van Soof snap ik.
Prachtig plan, als het hopelijk niet te veel een compleet andere woonsituatie krijgen na tich jaren hier zo fijn wonen.