

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 maart 2019,

gelet op Wet ruimtelijke ordening,

besluit :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De ontvangen zienswijze van:
 - Indiener 1
 - Indiener 2
 - Indiener 3ontvankelijk te verklaren;
3. Deze zienswijzen gedeeltelijk over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde zienswijzennotitie "BP Buitengebied herziening 2018, Zandstraat 8" d.d. 18 maart 2019;
4. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016, Zandstraat 8', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1148-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "grootschalige basiskaart (GBK) van maart 2018", gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 25 april 2019

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,



mw. drs. H.P. van Ommeren

de voorzitter,



H. van Kooten

Gemeenteraad	25 april 2019	
--------------	---------------	--

Kerkdriel, 26 maart 2019

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2016, Zandstraat 8 "(BP1148)

Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De ontvangen zienswijze van:
 - Indiener 1
 - Indiener 2
 - Indiener 3ontvankelijk te verklaren;
3. Deze zienswijzen gedeeltelijk over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde zienswijzennotitie 'BP Buitengebied herziening 2018, Zandstraat 8" d.d. 18 maart 2019;
4. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016, Zandstraat 8', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1148-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "grootschalige basiskaart (GBK) van maart 2018", gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan moet de planologische basis leggen voor het functioneel toevoegen van een drijvend havenservicegebouw met bedrijfswoning, alsmede de aanleg van een parkeerplaats in het recreatiepark De Zandmeren te Kerkdriel. Daarnaast wordt het aantal vierkante meters bebouwing met betrekking tot de recreatiewoningen aangepast en gaat de initiatiefnemer De Zandmeren BV zich richten op watersportactiviteiten op de Maasplas.

De ontwikkeling en versterking van de recreatieve functie van de Zandmeren is een belangrijk speerpunt van ons college. Het voorliggende bestemmingsplan dat deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk maakt, draagt hieraan bij.

De basis van de exploitatie is dag- en verblijfsrecreatie met de nadruk op watersportgerelateerde activiteiten. De dagrecreatie (Landrover Experience en Fun Experience) is gericht op groepen en bedrijven uit heel Nederland, die met personeel en/of relaties een recreatieve en sportieve dag willen doorbrengen op of in de nabijheid van het recreatiepark.

De activiteiten waren in eerste instantie gericht op groepsgroottes variërend van 15 tot 100 personen per dag. Dit aantal is door de initiatiefnemer bijgesteld naar groepen variërend van 20 tot 40 personen. De ideale bezetting voor de toekomst is gemiddeld 5 dagen per week, waarbij de pieken te verwachten zijn in het voorjaar en het najaar, buiten de schoolvakanties. Mogelijke activiteiten zijn

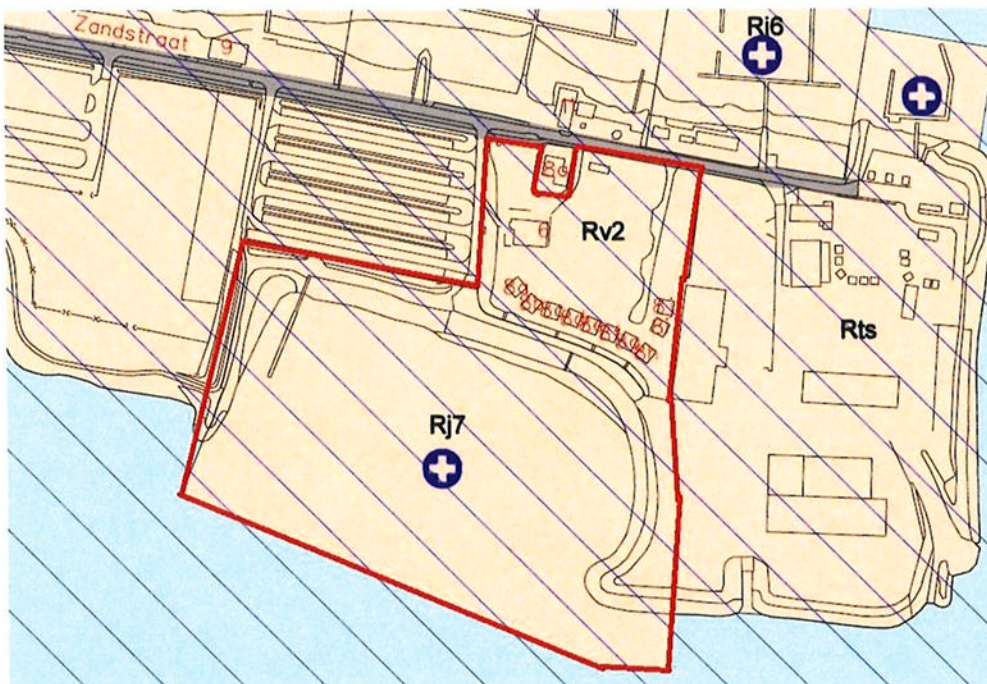
karten op het water, Perfect Square, Sloepen Race, Urban Challenge Parcours, Eilandenspel, Reservewiel spel, 4 x 4 Defender Track, Rib Experience en Suppen.

Vigerende bestemming

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling geldt het bestemmingsplan "Buitengebied, Buitendijks deel", vastgesteld door de raad van Maasdriel op 22 februari 2006. Hier geldt de bestemming 'Recreatiedoeleinden' met de nadere aanduidingen 'Primaire waterstaatsdoeleinden' en 'Rj7' ten behoeve van een jachthaven. De gronden ter plaatse van de nadere aanduiding "Primaire waterstaatsdoeleinden" zijn primair bestemd voor de instandhouding van de waterstaatsdoeleinden.

De gronden zijn daarnaast (secundair) bestemd voor recreatiebedrijven en –voorzieningen met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen. Ter plaatse van de betreffende aanduiding 'Rj7' op de kaart is uitsluitend de functie 'jachthaven Zandstraat zuid Rj7' toegestaan. Richting de Zandstraat is op de plankaart tevens de aanduiding 'Rv2' aangegeven. Dit betekent dat hier als nevenactiviteit een horeca-/kantinefunctie is toegestaan. Zomerhuisjes zijn uitsluitend toegestaan op de gronden behorende bij de bedrijfsmatig geëxploiteerde terreinen gelegen binnen het vlak met de aanduiding Rv2.

In het vigerende bestemmingsplan zijn maximaal 30 zomerhuisjes toegestaan, waarvan er op dit moment 8 aanwezig zijn. Op de tot 'Recreatiedoeleinden' bestemde gronden zijn uitsluitend gebouwen toegestaan ten behoeve van recreatiedoeleinden alsmede bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van reeds bestaande bedrijfswoningen. Er mogen geen nieuwe bedrijfswoningen worden opgericht.



Uitsnede verbeelding van het vigerende BP 'Buitengebied buitendijks deel'

Vorbereiding planvorming

Het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken hebben van 1 november tot en met 12 december 2018 als ontwerp ter inzage gelegen. In de periode dat het plan ter inzage lag, zijn er drie zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen richten zich in hoofdzaak op de verkeersaantrekkende werking van het plan en het effect daarvan op de Paterstraat. Deze straat zou het aantal bewegingen niet aankunnen en er zou

daardoor sprake zijn van een onaanvaardbare en verkeersonveilige situatie. Met betrekking tot dit aspect is in beeld gebracht hoeveel extra bewegingen de verbreding van de recreatieve functies veroorzaakt (in het worst-case scenario) en of de Paterstraat dit aan kan.

In bijgevoegde zienswijzennotitie zijn de zienswijzen samengevat en is een voorstel gedaan voor de beantwoording van de zienswijzen.

Met de initiatiefnemer is overleg gevoerd over de intensiteit van de activiteiten. Deze zijn door hem met betrekking tot het aantal bezoekers en evenementendagen naar beneden bijgesteld. Hierdoor wordt ook het aantal verkeersbewegingen minder. De initiatiefnemer gaat uit van gemiddeld 20-40 personen per dag voor de watersportactiviteiten. Het aantal evenementendagen zal rond de 80 liggen. Planologisch-juridisch moet dit in de regels worden vastgelegd.

Verkeersaantrekkende werking

Uit het rapport van Goudappel Coffeng uit oktober 2018 blijkt dat het aantal motorvoertuigen op de Paterstraat per etmaal 2.900 bedraagt. Het bestemmingsplan laat een verbreding van de recreatieve activiteiten toe. In de toelichting werd voor de activiteiten (Fun Experience en Landrover Experience) uitgegaan van maximaal 100 personen per dag. In overleg met de initiatiefnemer is dit bijgesteld naar 50 bezoekers per dag. Samen met de camperplaatsen, de bedrijfswoning en het personeel zorgt dit voor een toename van 100 motorvoertuigbewegingen (mvt) per etmaal. De Paterstraat is niet aangemerkt als een onveilige weg. De capaciteit van de weg is ook na een reconstructie voldoende om deze extra bewegingen te verwerken.

Worst-case scenario

Bij deze berekening is ervan uitgegaan dat al deze activiteiten in hun maximale capaciteit op dezelfde dag zullen plaatsvinden en dat de verkeersbewegingen allemaal over de Paterstraat gaan. In de praktijk zullen deze verspreid over de week plaatsvinden, zal niet altijd de maximale capaciteit bereikt worden en zal een deel van de bewegingen niet over de Paterstraat gaan.

Voor nadere informatie hierover verwijzen wij u naar de zienswijzennotitie. De beantwoording van de zienswijzen leidt tot een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan. Een overzicht hiervan vindt u onder het kopje van de conclusie van de zienswijzennotitie. De belangrijkste wijzigingen zijn:

1. Aanpassing van de toelichting met betrekking tot de te verwachten bezoekersaantallen;
2. Aanvulling van de toelichting met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking;
3. Aanvulling van de regels met een maximum aantal mensen dat per dag van de georganiseerde activiteiten binnen het plangebied gebruik mag maken;

Kernvraag

Wilt u het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen?

Beoogd effect

De bouw- en gebruiksmogelijkheden ten behoeve van de dag- en verblijfsrecreatie vergroten.

Argumenten

1.1 Er is een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten.

Artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor bepaalde ruimtelijke initiatieven die in een bestemmingsplan planologisch vastgelegd worden. Omdat de kosten in dit geval zijn verzekerd in een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer is dit niet nodig. Daarnaast is er een

planschadeovereenkomst gesloten, zodat eventuele planschade bij initiatiefnemer verhaald wordt.

2.1 De zienswijzenprocedure is doorlopen en er zijn 3 zienswijzen ingekomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn zijn drie zienswijzen ingekomen. Omdat de zienswijzen binnen de termijn zijn ingekomen, zijn deze daarmee ontvankelijk.

3.1 De zienswijzen zijn inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van Maasdriel

De zienswijzen zijn in de zienswijzennotitie samengevat weergegeven en van een standpunt voorzien. De zienswijzen zijn inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van de gemeente Maasdriel.

De beantwoording van de zienswijzen leidt tot een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan onder het kopje van de conclusie van de zienswijzennotitie is een totaaloverzicht opgenomen van zaken die naar aanleiding van de zienswijzen zijn aangepast in het bestemmingsplan.

4.1 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht

Het bestemmingsplan is op 1 november 2018 in ontwerp ter visie gelegd. Het is nodig het (digitale) bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen om het ook rechtskracht te geven.

4.2 Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de visie op Recreatie & Toerisme

In de visie op Recreatie & Toerisme is aangegeven dat de Zandmeren één van de ontwikkellocaties is waar de gemeente de focus op heeft. Vanuit die focus wordt ingezet op een betere beleving van recreatiegebied De Zandmeren. Het recreatiegebied moet gedurende het gehele jaar bezoekers trekken zodat de beleving in het gehele gebied voor een groter deel van het jaar wordt vergroot en het recreatiegebied daarmee wordt versterkt. Een gevarieerd aanbod in dagrecreatie (activiteiten) en goede voorzieningen op het gebied van verblijfsrecreatie (huisjes) moeten hieraan bijdragen. Met dit bestemmingsplan wordt hier invulling aan gegeven.

4.3 Dit bestemmingsplan zorgt voor een kwalitatieve verbetering van het gebied

De ontwikkeling en versterking van de recreatieve functie van de Zandmeren is een belangrijk speerpunt van het college. Door de verbreding van de gebruiksmogelijkheden van de jachthaven en het omliggende terrein krijgt het gebied een nieuwe impuls. De bestaande recreatiewoningen hebben achterstallig onderhoud en voldoen niet meer aan hedendaagse eisen. Met de realisatie van de nieuwe recreatiewoningen zullen ook deze worden aangepakt. Het gebied krijgt daarmee een kwaliteitsimpuls.

4.4 De ontwikkeling is ruimtelijk en milieuplanologisch aanvaardbaar

De verbreding van de gebruiksmogelijkheden op het gebied van recreatie is aanvaardbaar en zal niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving. De activiteiten zullen leiden tot meer verkeersbewegingen van en naar De Zandmeren. Deze bewegingen zullen voor een deel plaatsvinden over de Paterstraat. Het aantal extra bewegingen op het totaal aantal verkeersbewegingen is echter niet dusdanig dat dit leidt tot een onaanvaardbare verkeersdruk. Het zal daarbij in hoofdzaak gaan om auto- en fietsverkeer en niet om zware en middelzware vrachtwagens.

4.5 *Rijkswaterstaat heeft geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling*

Op 22 februari 2018 heeft de Minister van I&W / RWS een watervergunning verleend voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Zandstraat 8 te Kerkdriel. Vanwege de ligging van het projectgebied binnen het stroomvoerend gebied van het rivierbed was dit een vereiste. De Watervergunning is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Kanttekeningen/risico's

A. Algemeen

Gezien het feit dat er zienswijzen zijn ingediend tegen het bestemmingsplan is er een kans dat er ook beroep zal worden ingesteld. Zolang er geen voorlopige voorziening wordt gevraagd kan de ondernemer op eigen risico aan de slag. Het beroep wordt behandeld door de Raad van State..

Door in de regels van het bestemmingsplan het maximum aantal bezoekers van de activiteiten vast te leggen hopen we de bezwaren en zorgen bij de indieners van de zienswijzen weg te nemen. Op basis van logboeken van de initiatiefnemer of locatiebezoek van de gemeente kan indien nodig handhavend worden opgetreden.

Bedrijfsvoering

Financieel

Er is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal (bijdrage bovenwijks, planschade, apparaatskosten). Voor de kosten van de ambtelijke inzet voor het begeleiden van de procedures (apparaatskosten) is een bijdrage beschikbaar uit de anterieure overeenkomst. De verwachting is dat dit bedrag toereikend is.

Personeel en organisatie

De werkzaamheden behoren tot de reguliere taken van de afdeling.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen (Kontakt, gemeentelijke website en www.officielebekendmakingen.nl). De indieners van een zienswijze worden daarnaast schriftelijk geïnformeerd over uw besluit.

Juridische zaken

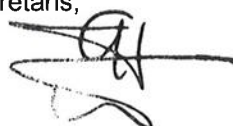
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt in het kader van de beroepsprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld tegen het plan bij de Raad van State.

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt (tenzij binnen die termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend en wordt toegewezen).

Evaluatie/controle

Na realisatie van de voorzieningen zullen wij de procedure evalueren.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,



Drs. G.T. Wildeman

de burgemeester,



H. van Kooten

Team : Ruimtelijke Ontwikkeling
Steller : S. Bosch
Portefeuillehouder : wethouder P. de Vries

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Nota van zienswijzen d.d. 18 maart 2019
3. Bestemmingsplan incl. toelichting, regels, verbeelding
4. Inrichtingstekening;
5. Bijlagenboek milieu-onderzoeken

Het ontwerpbestemmingsplan is te vinden via onderstaande link:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0263.BP1148-ON01>