

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
19 september 2023	D.160456 Z.049861

Portefeuillehouder J.P. Neven
Begrotingsprogramma en Fysieke leefomgeving: ruimtelijke ordening
taakveld

Onderwerp Bestemmingsplan 'Eck en Wiel,
Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3'

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen bij het bestemmingsplan 'Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3';
2. Het bestemmingsplan 'Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3' met identificatienummer 'NL.IMRO.0214.ECKRijnbandijk10a-BVA1' gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

Het college vraagt de raad in te stemmen met het bestemmingsplan 'Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3' met bijbehorende Nota van zienswijzen. Het bestemmingsplan geeft een actuele planologische regeling voor de bestaande camping en omliggende voormalige bedrijfswoningen. De camping wordt landschappelijk ingepast.

HOOFDLIJNEN

1. Inleiding

Op 21 maart heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3'. Het plan voorziet in de realisatie van een nieuwe voorzieningen zoals een receptie, horeca, sanitair en een zwembad. De oude gebouwen van de voormalige steenfabriek zijn inmiddels gesloopt maar de karakteristieke schoorsteen blijft behouden. Het bestemmingsplan regelt de bescherming van de schoorsteen. De voormalige bedrijfswoningen krijgen in dit plan een reguliere woonbestemming. Het ontwerpplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Over het plan zijn 18 zienswijzen ingediend. Deze geven aanleiding het plan aan te passen ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden van de voorzieningen.

2. Doel / meetbaar effect

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3' om een actuele planologische regeling te hebben voor camping Verkrema, de voormalige bedrijfswoningen en de voormalige campings 'De Schans' en 'Het Dijkje'.

3. Argumenten

3.1. Modernisering van camping Verkrema is nodig

Camping Verkrema met bijbehorende voorzieningen is verouderd. Door de plaatsing van nieuwe verplaatsbare chalets en de realisatie van voorzieningen wordt weer een eigentijds toeristisch aanbod gemaakt. Het bestemmingsplan maakt de kwaliteitsverbetering planologisch mogelijk en geeft een actueel planologisch kader. Het geldende bestemmingsplan sluit niet meer aan op de feitelijke situatie.

3.2. De camping wordt landschappelijk ingepast

Voor de camping is een inrichtings- en beplantingsplan opgesteld. De camping wordt landschappelijk ingepast. Met name langs de Rijnbandijk en de toegangsweg komen groenstroken.

3.3. De ontwikkeling past in de Omgevingsvisie

De recreatiesector wordt als een steeds belangrijkere sector gezien. Voor het inzetten op toerisme en recreatie zijn (extra) accommodaties en recreatiemogelijkheden nodig. In de Omgevingsvisie zijn recreatie ontwikkelingsgebieden aangegeven. De camping ligt buiten zo'n gebied. Omdat het een bestaand terrein voor verblijfsrecreatie betreft en de omvang niet toeneemt past de ontwikkeling in het beleid van de Omgevingsvisie. De ontwikkeling betreft vooral een kwaliteitsverbetering van het bestaande toeristisch-recreatieve aanbod.

3.4. Gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden worden ingeperkt

Het geldende bestemmingsplan geeft geen maximale aantallen voor recreatieverblijven. Dit betekent dat binnen de huidige bestemming 'Verblijfsrecreatie' zo'n 200 recreatieverblijven kunnen worden gerealiseerd. Dit bestemmingsplan beperkt dit aantal tot:

- 63 verplaatsbare recreatiewoningen tot 50 m²;
- 43 verplaatsbare recreatiewoningen tot 75 m²;
- 18 kampeermiddelen, die uitsluitend tussen 1 april en 31 oktober aanwezig mogen zijn.

Tevens wordt het bebouwingsoppervlakte aanzienlijk beperkt. Voor de drie campings waren de volgende bebouwingsoppervlaktes toegestaan:

- Verkrema: 3529 m²;
- De Schans: 465 m²;
- Het Dijkje: 216 m².

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 m². Met afwijking kan dit worden uitgebreid tot 687,5 m².

De goot- en bouwhoogte van de voorzieningen is in het geldende plan 4 en 8 meter. In het ontwerpplan was dit uitgebreid tot 6 en 10 meter, maar naar aanleiding van de zienswijzen is deze maatvoering teruggebracht tot 3 en 5 meter. Dit betekent een beperking ten opzichte van het geldende plan.

3.5. De bedrijfswoningen zijn niet meer nodig

Het totale plangebied omvatte oorspronkelijk drie campings. Camping Verkrema aan de Rijnbandijk 10a en 10b, camping de Schans aan de Schans 3 en motorcamping het Dijkje aan de Rijnbandijk 6a.

Camping de Schans is opgeheven en een deel van het terrein krijgt een bestemming Natuur. Een ander deel wordt bij camping Verkrema gevoegd. De twee bedrijfswoningen van camping de Schans krijgen een reguliere woonbestemming.

Motorcamping het Dijkje bestaat niet meer en het terrein krijgt eveneens een bestemming Wonen.

Camping Verkrema wordt gemoderniseerd. De stacaravans worden vervangen door verplaatsbare chalets. De bedrijfswoning Rijnbandijk 10a hoort niet meer bij de camping en krijgt een bestemming Wonen. In het nieuwe bestemmingsplan is geen bedrijfswoning voor camping Verkrema opgenomen. Voor alle woningen geldt dat de bestaande inhoud niet mag worden vergroot, omdat deze in de uiterwaarden liggen.

3.6. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven het plan aan te passen

Veel indieners van zienswijzen zijn kritisch over de ontwikkeling van de camping waarbij vooral de ligging binnen de uiterwaarden een rol speelt. Daarbij lijkt men uit het oog te verliezen dat het om een bestaande camping gaat waarbij de ingezette ontwikkeling grotendeels ook zonder bestemmingswijziging mogelijk is. Het geldende bestemmingsplan biedt meer bouw- en gebruiksmogelijkheden dan het nieuwe plan. Dit bestemmingsplan perkt een aantal ontwikkelingsmogelijkheden juist in.

Samenvattend heeft het voorliggende plan de volgende gevolgen.

- 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 wordt gemaximeerd en neemt af.
- De oppervlakte bebouwing neemt aanzienlijk af. De gebouwen van de voormalige steenfabriek hadden een oppervlakte van 2751 m² en zijn gesloopt. Daarvoor in de plaats komen voorzieningengebouwen met een maximale oppervlakte van 550 m². In het ontwerpplan was dit nog 1000 m².
- De totale oppervlakte verhard oppervlakte (bebouwing en verharding) neemt enigszins af in de toekomstige situatie en wel met 475 m².
- Het plan voorziet in beplanting op en rond het terrein.

4. Kanttekeningen

4.1. Het gebruik wordt intensiever

Het gebruik van de camping zal intensiever worden. Op het terrein worden 106 chalets geplaatst en 18 kampeermiddelen. De voorzieningen omvatten een receptie, sanitair, horeca, winkel en een zwembad. Primair zijn de uiterwaarden bestemd voor extensieve recreatie. Omdat het een bestaande camping betreft, waarbij de kwaliteit van het toeristisch aanbod wordt verbeterd vinden we de ontwikkeling op deze locatie passend. Doordat de bestaande gebouwen van de voormalige steenfabriek worden gesloopt neemt het totale bebouwingsoppervlakte af. Daarbij is de intensivering geen gevolg van het nieuwe bestemmingsplan maar van de gewijzigde exploitatie. Ook onder het geldende bestemmingsplan kon de exploitatie worden gewijzigd en intensiever worden.

TOELICHTING EN UITVOERING

5. Financiën

De kosten voor het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. De aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan valt onder de categorie groot initiatief waarvoor de leges € 11.154,90 bedragen. De kosten voor het maken van het bestemmingsplan met onderzoeken zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten. Eventuele tegemoetkoming in planschade kan daardoor verhaald worden op de initiatiefnemer.

6. Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd op de website ruimtelijke plannen <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0214.ECKRijnbandijk10a-BON1> en bekendgemaakt in het Gemeenteblad. Gedurende zes weken kon iedereen een zienswijze over het ontwerpplan indienen. Er zijn 18 zienswijzen ontvangen. De indieners van zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd over de behandeling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad en krijgen een brief als het plan wordt vastgesteld.

7. Uitvoering en planning

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, zal het plan opnieuw ter inzage worden gelegd. Gedurende zes weken kunnen belanghebbende tegen het plan in beroep gaan bij de Raad van State. De ter inzage legging van het vastgestelde plan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het plan in werking.

8. Participatie

Op 21 maart 2023 is een bewonersparticipatieavond georganiseerd waar de plannen voor de camping werden toegelicht en vragen konden worden gesteld. Het verslag van deze bijeenkomst is bijgevoegd.

9. Duurzaamheid

Onderdeel van het plan vormt de oprichting van een nieuw, duurzaam, voorzieningengebouw met restaurant. Het gebouw wordt een stuk energiezuiniger dan het bestaande gebouw. Door de toepassing van houten materialen, sedumdaken en glaspartijen gaat het gebouw op een fraaie

wijze op in het landschap. Ook de nieuwe chalets worden geïsoleerd en zijn veel energiezuiniger dan de bestaande stacaravans.

Ten opzichte van de bestaande inrichting wordt het zuidelijk deel van het recreatiepark aanzienlijk vergroend met nieuwe bomen, hagen en struiken. Dit komt het verblijfsklimaat van recreanten ten goede. De toename van bomen en struiken zorgt ook voor nieuwe schuil- en verblijfsplaatsen voor dieren.

Bijlagen:

1. Nota van zienswijzen
2. Bestemmingsplan 'Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3'
 - 2.1. Toelichting
 - 2.2. Regels
 - 2.3. Verbeelding
3. Verslag bewonersparticipatieavond 21-3-2023
4. Raadsbesluit

Inlichtingen bij:

Portefeuillehouder J.P. Neven

Domein Ruimte