



Nota zienswijze

**TAM-omgevingsplan
"Buitengebied, Varsseveldseweg 38, Terborg"**

Deze nota maakt als bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan "Buitengebied, Varsseveldseweg 38, Terborg"

1. Inleiding

Het ontwerp TAM-omgevingsplan “Buitengebied, Varsseveldseweg 38, Terborg is 30 oktober 2024 conform de wettelijke vereisten gepubliceerd en heeft vanaf 31 oktober 2024 tot en met 11 december 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken op de ontwerpstukken.

Zienswijzen

In totaal is er één zienswijze ingediend.

Deze zienswijzen is tijdig ingediend binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging en is daarom ontvankelijk.

Opzet van de Nota

Hoofdstuk 2 van deze Nota zienswijzen bevat een inhoudelijke weergave van de ingediende zienswijze, uiteengezet in meerdere zienswijzegronden, alsmede de gemeentelijke reactie op die afzonderlijke zienswijzegronden. Na de gemeentelijke reactie op iedere zienswijzegrond wordt onder het ‘kopje’ conclusie, de eindbeoordeling van dat betreffende deel van de zienswijze gegeven. Deze luidt: ‘gegrond’ of ‘ongeground’.

In hoofdstuk 3 van deze nota treft u de eindconclusie voor de gehele zienswijze zoals die is ingediend.

Anonimiseringsverplichting

In de Nota zijn de NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats) van de indiener van de zienswijze vervangen door: reclamant.

Dit weglaten van de NAW-gegevens van ingediende zienswijzen – de 'anonimiseringsverplichting' - vloeit voort uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen.

2. Beantwoording zienswijzen

reclamant	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
Reclamant.	1. Bij het lezen van de ontwerpversie hebben wij geconstateerd dat wederom op verschillende onderdelen wordt afgeweken van eerdere kaders. Wij hebben geen probleem met het omzetten naar een woning met ondergeschikt kleinschalig kampeerterrein, maar wel binnen de afgesproken kaders en het beleid voor het buitengebied dat voor iedereen van toepassing is. Het plan voldoet hier op heel veel punten niet aan. -Al sinds 1994 is in de vergunning voor de camping vastgelegd welke eisen er zijn ten aanzien van landschappelijke inpassing: * Rondom het kampeerterrein moet een groenstrook met beplanting zijn aangelegd. * De beplanting moet in de gelegenheid zijn om zodanig uit te groeien dat binnen enkele jaren de kampeermiddelen vanaf de openbare weg aan het oog zijn onttrokken. * Deze beplanting dient te bestaan uit drie rijen bladverliezende houtsoorten langs de buitenzijde en een rij groenblijvende houtsoorten langs de binnenzijde van het kampeerterrein. * De onderlinge plantafstand dient 1 meter te bedragen en er dient 2 a 3 jarig plantmateriaal te worden gebruikt. * Aan bladverliezende houtsoorten dient te worden geplant o.a. eik, vlier, vuilboom, hazelaar, meidoorn en aan groenblijvende houtsoorten liguster en hulst. * Jaarlijks moet het afgestorven plantgoed door levend plantgoed worden vervangen, totdat naar oordeel van het bevoegd gezag een aanvaardbare begroeiing is ontstaan.	1. Met dit plan wordt de camping in de staat waarin ie zich nu bevindt wordt beëindigd. Dat betekent automatisch dat de 30 jaar oude vergunning daarmee verdwijnt, of simpelweg op houdt te bestaan. Dat neemt niet weg dat er uitvoerig gekeken is naar een verantwoorde en 'groene' inpassing van dit project. Met het opstellen van voorliggend ontwerp TAM-omgevingsplan is in nauwe samenwerking met de provincie Gelderland een Versterkingsplan/Landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarbij de bestaande beplanting zoveel mogelijk in stand is gelaten en de nodige versterkingen/nieuwe aanplant is opgenomen. De uitvoering van het Versterkingsplan is juridisch geborgd in artikel 10.2 van de planregels van het TAM-omgevingsplan Buitengebied, Varsseveldseweg 38, Terborg. Daarmee is duidelijk op grond van het door de provincie goedgekeurde groene versterkingsplan, zeer serieus werk is gemaakt van een verantwoorde groene inpassing. Daarnaast is het zo dat de huidige coniferen haag blijft staan. De prachtige populieren houtsingel blijft in stand en wordt aangevuld met een takkenril en het gat tussen de coniferen en populieren wordt conform het provinciaal goedgekeurde versterkingsplan dichtgeplant met een beuken haag van streekeigen soort, waarbij het blad gedurende de winterperiode aan de takken blijft zitten, zodat er, ondanks het feit dat er 's winters niet gekampeerd wordt, beperkt zicht is door deze haag.	Ongegrond

	* De groenstrook met beplanting moet voortdurend in goede staat van onderhoud verkeren. De huidige groenstrook aan onze kant is niet aansluitend. Er zit een gat tussen de coniferen en de populieren. Er ligt nu een bult zand, welke bijna uit elkaar zakt. Door dit gat is er weinig privacy voor ons, campinggasten en de eigenaren. Tevens staan er een bewakingscamera en een waarschuwbord cameratoezicht. De populieren staan ruim uit elkaar en geven ook 's-zomers doorkijk. Daarnaast is de rommel achter de sanitaire unit duidelijk zichtbaar. In het nieuwe plan wordt deze situatie niet veranderd. Er komt wel een beukenhaag maar deze staat ingetekend op de plek waar al coniferen staan. Gaan deze weg of is het een tekenfout en komt de haag op de plek van de zandbult? De geplande takkenril tussen de populieren geeft niet voldoende afsluiting zodat zicht op en van de camping blijft. Wij vragen op dit punt niet meer dan het nakomen van de kaders uit de vergunning, ook voor de nieuwe situatie.		
	2. Bij omzetting van bedrijfsactiviteiten naar wonen, moet overtollige bebouwing gesloopt worden en moeten nevenactiviteiten bij een woning passen binnen de bouwregels die horen bij een woning (hoofdgebouw met maximaal 150 m2 bijbehorende bouwwerken). Zonder nadere motivering wordt hier voor deze locatie vanaf geweken en mag ineens 395 m2 aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn. Meer dan een verdubbeling van hetgeen voor andere woningen in het buitengebied wordt toegestaan. Daarmee is er geen sprake meer van een woning met ondergeschikt kleinschalig kampeerterrein, maar van een nieuwe woning met voortzetting van de camping.	2. Er is in onderhavige kwestie geen sprake van een Rood voor Rood/Functieverandering, maar het betreft een gedeeltelijke legalisatie van een strijdige situatie. Daarbij is gekozen de vigerende recreatieve functie van het perceel af te halen, maar is wel een aanduiding toegekend op basis waarvan een kleinschalig kampeerterrein is toegestaan. D.m.v. deze aanduiding kan er enkel nog met een gemaximeerd aantal mobiele kampeermiddelen tijdens het seizoen overnacht worden. In onderhavige kwestie is dus sprake van maatwerk waarbij in goed overleg is besloten de bestaande rechten voor wat betreft de bijgebouwen in stand te laten en dat betreft voor gebouwen binnen het bouwvlak de bestaande 245 m2 vermeerderd met de reguliere 150 m2.	Ongegrond

	3. Op de locatie is nu geen bedrijfswoning toegestaan, er wordt illegaal gewoond in een schuur die niet voldoet aan de bouwtechnische eisen (met verhoogd risico op brand). Er is dus geen sprake van omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Voor het toevoegen van een woning in het buitengebied geldt het 'Uitnodigingskader Wonen buitengebied'. Het toevoegen van woningen is mogelijk, als hier voldoende sloopmeters of natuuraanleg tegenover staan. In de toelichting van het ontwerp TAM-omgevingsplan wordt het uitnodigingskader niet eens als beleidskader genoemd. Daar waar alle andere woningbouwontwikkelingen in het buitengebied gehouden worden aan het uitnodigingskader, wordt hier zonder nadere onderbouwing ineens een nieuwe woning toegestaan zonder voldoende sloopmeters of groenaanleg.	3. Zoals onder punt 2 aangegeven is er geen sprake van functieverandering/RvR, want dat is namelijk het beleid dat is ondergebracht in het Uitnodigingskader 'Wonen in het Buitengebied'. Daarbij was er ten tijde van het legalisatievraagstuk voor onderhavige kwestie nog geen sprake van een vastgesteld Uitnodigingskader Wonen in het buitengebied. Daarop is ook het principebesluit van 9 mei 2023 genomen. Dat principebesluit is de basis voor de verdere uitwerking van onderhavig plan.	Ongegrond
	4. De paardenstal en paardenbak zijn illegaal aangelegd. In het buitengebied mogen bij woningen paardenstallen voor zover het past in de maximale 150 m2 aan bijbehorende bouwwerken. Hier mag de paardenstal ineens bovenop de 150 m2. Paardenbakken dienen bij woningen binnen de woonbestemming te liggen op maximaal 50 meter van de woning. Zonder nadere motivering mag voor dit plan ineens een paardenbak in een agrarische bestemming worden aangelegd en op meer dan 100 meter van de woning.	4. Er is gekozen om de recreatieve functie deels te wijzigen in een agrarische functie. In lijn met de functie 'agrarisch' zoals die in het vigerende omgevingsplan is overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied, zijn paardenbakken toegestaan. Daarnaast is ook in lijn met het eerder genoemde principebesluit aangegeven dat gekozen is de paardenschuur en de paardenbak te laten vallen binnen de toegestane 150 m2 als onderdeel van de reguliere woning.	Ongegrond
	5. Op verschillende punten wordt in de regels (bewust dan wel onbewust) afgeweken van de standaard regels zoals die gelden in het buitengebied. Dit wordt in de plantoelichting nergens onderbouwd, waardoor het er op lijkt dat de hoop is	5. Planologische procedures zijn door de wetgever in het leven geroepen zodat het mogelijk wordt gemaakt om daar waar het noodzakelijk wordt geacht, gericht en zorgvuldig af te kunnen wijken van de heersende kaders. Daarbij is het	Ongegrond

	dat het niemand opvalt. Toevallig vallen de afwijkingen allemaal in het voordeel uit van de initiatiefnemer. Bij de regels rondom woningen en het kleinschalig kampeerterrein zijn artikelen verwijderd, waardoor er ineens meer mogelijkheden zijn.	uiteraard wel belangrijk dat alle ruimtelijk relevante aspecten tegenover elkaar afgewogen worden. In onderhavig plan is dat zorgvuldig gedaan, en is geconstateerd dat sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan locaties, zoals de Omgevingswet dat voor ruimtelijke initiatieven, die afwijken van heersende kaders, vereist.	
	6. Ook zijn benodigde onderzoeken niet of maar half uitgevoerd. Voorbeeld hiervan is het ecologisch onderzoek. Daarin is nog niet eens de helft van de ontwikkeling beoordeeld en bij wat wel is beoordeeld staat meerdere keren dat effecten voor beschermde dieren eigenlijk niet goed zijn uit te sluiten. Maar de conclusie is wonderbaarlijk genoeg wel dat de plannen geen effect hebben op beschermde dieren en planten.	6. Er is door het onafhankelijke bureau Natuurbank Overijssel uit Aalten een QuickScan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Daarbij is gekeken naar de Effectbeoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming, Gelders Natuurnetwerk en Natura 2000. H6 van dat onderzoek geeft een helder en compleet beeld en sluit af met de navolgende conclusie (<i>zie afbeelding in dit kader</i>) die in principe voor zich spreekt. Maar zoals het alle milieu gerelateerde onderzoeken betreft is ook dit onderzoek ter beoordeling aan de Omgevingsdienst (ODA) voorgelegd. En zij hebben geadviseerd dat het plan doorgang	Ongegrond

		kan hebben. In onderstaande tabel worden de wettelijke consequenties samengevat weergegeven. <table><tr><th>Soortgroep</th><th>Functie</th><th>Beschermde soorten planlocatie</th><th>Verbodsbepalingen (Wet natuurbescherming)</th><th>Aandachtspunt</th></tr><tr><td>Grondgebonden zoogdieren</td><td>Foerageergebied</td><td>Diverse soorten</td><td>Niet van toepassing; functie is niet beschermd</td><td>Geen</td></tr><tr><td>Grondgebonden zoogdieren</td><td>Vaste rust- en voortplantingsplaats</td><td>Niet aanwezig</td><td>Niet van toepassing</td><td>Geen</td></tr><tr><td>Grondgebonden zoogdieren</td><td>Doden van dieren</td><td>Niet van toepassing</td><td>Niet van toepassing</td><td>Geen</td></tr><tr><td>Vogels</td><td>Foerageergebied</td><td>Diverse soorten</td><td>Niet van toepassing; functie is niet beschermd</td><td>Geen</td></tr><tr><td>Vogels</td><td>Bezette nesten (niet jaarrond beschermd)</td><td>Niet aanwezig</td><td>Niet van toepassing</td><td>Geen</td></tr><tr><td>Vogels</td><td>Jaarrond beschermde nest- en rustplaats</td><td>Niet aanwezig</td><td>Niet van toepassing</td><td>Geen</td></tr><tr><td>Vogels</td><td>Doden van dieren</td><td>Diverse van toepassing</td><td>Niet van toepassing</td><td>Geen</td></tr><tr><td>Vleermuizen</td><td>Verblijfplaats</td><td>Niet aanwezig</td><td>Niet van toepassing</td><td>Geen</td></tr><tr><td>Vleermuizen</td><td>Foerageergebied</td><td>Diverse soorten</td><td>Niet van toepassing; er wordt geen essentieel foerageergebied aangetast</td><td>Geen</td></tr><tr><td>Vleermuizen</td><td>Vliegroue</td><td>Niet aanwezig</td><td>Niet van toepassing</td><td>Geen</td></tr><tr><td>Vleermuizen</td><td>Doden van dieren</td><td>Niet van toepassing</td><td>Niet van toepassing</td><td>Geen</td></tr><tr><td>Amfibieën</td><td>Foerageergebied</td><td>Diverse soorten</td><td>Niet van toepassing</td><td>Geen</td></tr><tr><td>Amfibieën</td><td>Vaste rustplaats</td><td>Niet aanwezig</td><td>Niet van toepassing</td><td>Geen</td></tr><tr><td>Amfibieën</td><td>Voortplantingsplaats</td><td>Niet aanwezig</td><td>Niet van toepassing</td><td>Geen</td></tr><tr><td>Amfibieën</td><td>Doden van dieren</td><td>Niet aanwezig</td><td>Niet van toepassing</td><td>Geen</td></tr><tr><td>Overige soorten</td><td>Dieren en overige functies</td><td>Niet aanwezig</td><td>Niet van toepassing</td><td>Geen</td></tr></table> Alleen met betrekking tot geluid heeft de ODA aanvullingen vereist voor wat betreft de geluidwering bij de woning en dit advies is opgevolgd, waardoor een extra onderzoek is uitgevoerd.	Soortgroep	Functie	Beschermde soorten planlocatie	Verbodsbepalingen (Wet natuurbescherming)	Aandachtspunt	Grondgebonden zoogdieren	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen	Grondgebonden zoogdieren	Vaste rust- en voortplantingsplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen	Grondgebonden zoogdieren	Doden van dieren	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Geen	Vogels	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen	Vogels	Bezette nesten (niet jaarrond beschermd)	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen	Vogels	Jaarrond beschermde nest- en rustplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen	Vogels	Doden van dieren	Diverse van toepassing	Niet van toepassing	Geen	Vleermuizen	Verblijfplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen	Vleermuizen	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; er wordt geen essentieel foerageergebied aangetast	Geen	Vleermuizen	Vliegroue	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen	Vleermuizen	Doden van dieren	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Geen	Amfibieën	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing	Geen	Amfibieën	Vaste rustplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen	Amfibieën	Voortplantingsplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen	Amfibieën	Doden van dieren	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen	Overige soorten	Dieren en overige functies	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen	
Soortgroep	Functie	Beschermde soorten planlocatie	Verbodsbepalingen (Wet natuurbescherming)	Aandachtspunt																																																																																				
Grondgebonden zoogdieren	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen																																																																																				
Grondgebonden zoogdieren	Vaste rust- en voortplantingsplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen																																																																																				
Grondgebonden zoogdieren	Doden van dieren	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Geen																																																																																				
Vogels	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen																																																																																				
Vogels	Bezette nesten (niet jaarrond beschermd)	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen																																																																																				
Vogels	Jaarrond beschermde nest- en rustplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen																																																																																				
Vogels	Doden van dieren	Diverse van toepassing	Niet van toepassing	Geen																																																																																				
Vleermuizen	Verblijfplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen																																																																																				
Vleermuizen	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; er wordt geen essentieel foerageergebied aangetast	Geen																																																																																				
Vleermuizen	Vliegroue	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen																																																																																				
Vleermuizen	Doden van dieren	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Geen																																																																																				
Amfibieën	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing	Geen																																																																																				
Amfibieën	Vaste rustplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen																																																																																				
Amfibieën	Voortplantingsplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen																																																																																				
Amfibieën	Doden van dieren	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen																																																																																				
Overige soorten	Dieren en overige functies	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen																																																																																				
	7. Ook bij het nieuwe landschapsplan zijn fouten gemaakt. De al verplichte landschappelijke inpassing (hierboven genoemd) is niet opgenomen en in de nieuwe situatie worden de eisen vanuit de compensatie voor aantasting van de groene ontwikkelingszone onzorgvuldig toegepast. Zo worden illegaal gebruik van de woning en sommige illegale bouwwerken niet meegeteld, omdat het er feitelijk al is. Ander voorbeeld is dat een standaard beukenhaag meegeteld wordt als inheemse scheerheg (zodat het punten oplevert). En wederom vallen de afwijkingen van de normale werkwijze uit in het voordeel van de initiatiefnemer.	7. Het Landschappelijke versterkingsplan is nauwkeurig beoordeeld door de provincie aan de hand van de nu geldende landschappelijke kaders welke betrekking hebben op de gebiedsindeling. Op alle geldende criteria is het Landschappelijk versterkingsplan door de provincie goedgekeurd.	Ongegrond																																																																																					

	8. Samenvattend ziet het plan eigenlijk helemaal niet op de transformatie van een camping naar een woning met ondergeschikt kleinschalig kampeerterrein. Initiatiefnemer wil van beiden alleen maar de voordelen en niet de nadelen. De illegale woning wordt gelegaliseerd, er komen extra bouw mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken en de bouwrechten en gebruiksrechten van de huidige camping blijven gewoon bestaan. Dit is niet hoe de gemeenteraad de spelregels voor ontwikkelingen heeft vastgesteld, ook niet als het college van burgemeester en wethouders een actieve rol heeft gehad in de illegale situatie.	8. Het plan ziet toe op de legalisatie van een illegale bewoning van een legaal aanwezig gebouw. Daarbij is het een harde eis dat het gebouw dat een reguliere woning wordt moet voldoen aan het voormalig bouwbesluit, het huidige Besluit bouwwerken leefomgeving. En het plan ziet toe op het planologisch verwijderen van de camping voor wat betreft de mogelijkheden voor jaarrond plekken, sta-caravans en chalets. Ook ziet het plan toe op de verwijdering van die sta-caravans en chalets. Verder kent het plan de mogelijkheid om een kleinschalig kampeerterrein te exploiteren voor enkel mobiele kampeermiddelen tijdens het kampeerseizoen dat loopt van 15 maart t/m 31 oktober, zoals dat bij zoveel woonfuncties in het buitengebied is toegestaan.	Ongegrond
--	--	--	-------------------------

3.

Conclusie

Alles zorgvuldig afwegende, daarbij constaterende dat er onder andere sprake is van een ‘Evenwichtige Toedeling van Functies Aan locaties’ en ook een door de provincie goedgekeurd Landschappelijk versterkingplan, dat juridisch geborgd is, komen wij tot de conclusie dat de ingediende zienswijze niet leidt het aanhouden en/of al dan niet geheel of gedeeltelijk wijzigen van het TAM-omgevingsplan “Buitengebied, Varsseveldseweg 38, Terborg”