

Bestemmingsplan

TOP in de Ooijpolder

Gemeente Berg en Dal



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam: TOP in de Ooijpolder
Identificatienummer: NL.IMRO.1945.BP-0001
Status: Concept
Datum: 19 januari 2021
Projectnummer Buro SRO: 39.90.03

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:



Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: 
Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.buro-sro.nl

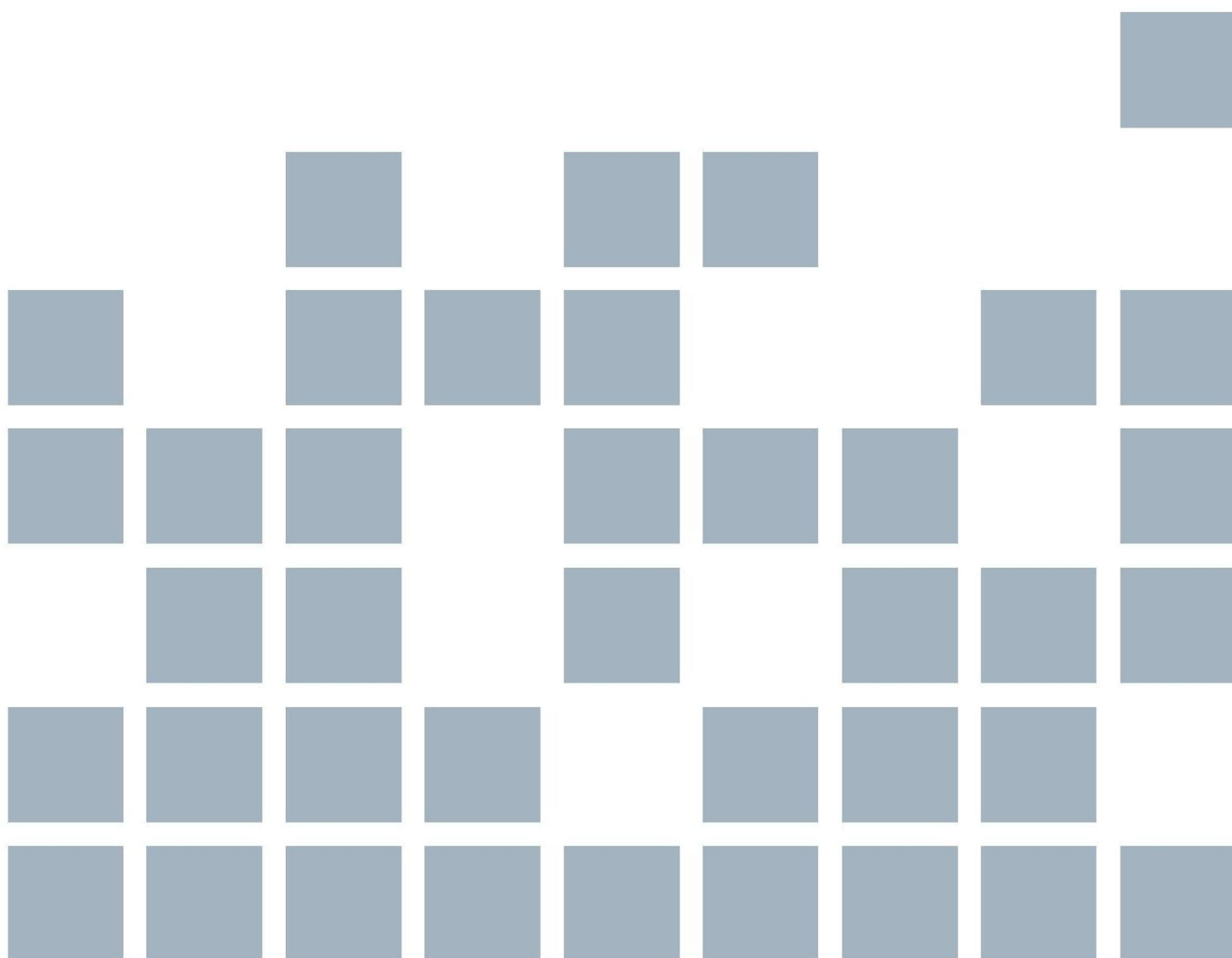


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Het initiatief	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	17
4.1 Milieu	17
4.2 Water	21
4.3 Ecologie	22
4.4 Verkeer	24
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	25
4.6 Explosieven	26
4.7 Kabels en leidingen	26
4.8 Economische uitvoerbaarheid	27
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	28
5.1 Algemeen	28
5.2 Wijze van bestemmen	28
Hoofdstuk 6 Procedure	30
6.1 Algemeen	30
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	30
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	30
6.4 Verslag zienswijzen	30
Bijlagen bij de toelichting	31
Bijlage 1 Verkenning TOP in de Ooijpolder	33
Bijlage 2 Bodemonderzoek	35
Bijlage 3 Watertoets	37
Bijlage 4 Quickscan flora en fauna	39
Bijlage 5 Voortoets stikstofdepositie	41
Bijlage 6 Aanvullend ecologisch onderzoek	43
Bijlage 7 Verkeerskundig ontwerp en advies	45
Bijlage 8 Verslag informatiebijeenkomst	47

Regels		49
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	51
Artikel 1	Begrippen	51
Artikel 2	Wijze van meten	54
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	55
Artikel 3	Recreatie - Dagrecreatie	55
Artikel 4	Verkeer	56
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4	57
Hoofdstuk 3	Algemene regels	60
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	60
Artikel 7	Algemene bouwregels	60
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	60
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	61
Artikel 9	Overgangsrecht	61
Artikel 10	Slotregel	61
 Bijlagen bij de regels		 63
Bijlage 1	Staat van horeca activiteiten	65
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan	67

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Het voornemen bestaat om aan de kruising van de Nieuwe Rijksweg en de Sint Hubertusweg in het buitengebied van de gemeente Berg en Dal een toeristisch overstappunt te realiseren. De locatie is gezien de ligging in de Ooijpolder, waar veel wordt gerecreëerd, geschikt voor een toeristisch overstappunt. Met het plan wordt een parkeerterrein voor 80 auto's gerealiseerd met daarbij een ondergeschikte dagrecreatieve horecagelegenheid. Er is veel ruimte voor een landschappelijke inrichting en de bestaande bedrijfswoning in het plangebied wordt gesloopt.

Omdat de ontwikkeling strijdig is met het geldende bestemmingsplan en omdat het initiatief past op de locatie en gewenst is, wordt medewerking verleend. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Sint Hubertusweg 11 in Beek. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens is in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 is vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Eerst wordt inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Vervolgens wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Sint Hubertusweg 11 ten noorden van de kern Beek. Bijgevoegde afbeelding geeft dit globaal aan. De Nieuwe Rijksweg (N325) ligt ten zuiden van het plangebied en leidt in westelijke richting naar Nijmegen en in oostelijke richting naar Duitsland, langs de recreatieplas Wylerbergmeer. Aan de overzijde van de Nieuwe Rijksweg ligt een woonwijk van de kern Beek. De Sint Hubertusweg (N840) loopt van Beek door de Ooijpolder naar de Waal. De Ooijpolder is een open gebied waar veel wordt gerecreëerd. Langs de noord en westzijde loopt de Landbouwweg, waaronder een rioolleiding is gelegen. De percelen rondom het plangebied worden agrarisch gebruikt.

In de huidige situatie staat er een woning en een klein bijgebouw in het plangebied. De overige gronden bestaan uit (voormalige) volkstuinen en zijn in gebruik als moestuin of grasveld. Langs de zuid-, west- en noordrand van het plangebied staat opgaande beplanting die het plangebied enigszins afschermt van de omgeving.



Luchtfoto met plangebied rood omlijnd

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt er een toeristisch overstappunt gerealiseerd, waar recreanten hun auto kunnen achterlaten om te voet of op de fiets de Ooijpolder in te gaan. Voor de ontwikkeling van het toeristisch overstappunt is een verkenningrapport opgesteld, waarin de gewenste toekomstige situatie uitgebreid wordt beschreven. Deze is in Bijlage 1 opgenomen. De bestaande woning wordt gesloopt en er wordt een parkeerterrein met ondergeschikt daaraan een horecavoorziening en enkele recreatieve functies gerealiseerd. Door de sloop van de bestaande woning en de realisatie van de nieuwbouw ten zuiden van de huidige woning (dichter bij de provinciale weg) zorgt het nieuwe plan voor meer openheid in het landschap. De horecavoorziening zal lichte horeca betreffen, waar fietsers en wandelaars o.a. een drankje kunnen drinken en blijft nadrukkelijk ondersteunend aan de parkeervoorziening. De horecavoorziening heeft een sluitingstijd van uiterlijk 21.00 uur.

Samenvattend bestaat de ontwikkeling van het toeristisch overstappunt in de Ooijpolder uit de volgende onderdelen:

- Verhuur en reparatie van fietsen en ebikes en een toeristeninformatiepunt;
- Een parkeerterrein met 80 parkeerplaatsen en een oplaadpunt voor elektrische auto's;
- Een onverhard overloop parkeerterrein dat incidenteel zal worden gebruikt, alleen op speciale dagen met extra drukte (bijvoorbeeld tijdens de Nijmeegse Vierdaagse);
- Een gebouw (oppervlakte maximaal 434 m²) ten behoeve van dagrecreatieve horeca met terras, ondersteunend aan het parkeren en met ruime fietsenstalling, fietsoplaadvoorzieningen, etc;
- Een klein bijgebouw van één bouwlaag en een oppervlakte van maximaal 75 m², ten behoeve van opslag gereedschap, motormaaier ten behoeve van het terreinbeheer en voor winteropslag van terrasmeubilair;
- Een recreatieterrein met ruimte voor bijvoorbeeld een moestuin, speelplaats, dierenweide, beeldentuin, blote voetenpad;
- Een overstappunt voor de zonnetrein ten noorden van de dagrecreatieve horecavoorziening;
- Vergroten openheid door rooien van opgaande beplantingen met uitzondering van een knotwilgenlaantje, enkele solitairen en struweelhaag langs de huidige volkstuinten;
- Aanpassing van de ontsluiting van het plangebied.

De volgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie.



Situatieschets toekomstige situatie (bron: Zijaanzicht Landschapsarchitecten)

Het geheel zal landschappelijk worden ingepast conform het landschappelijk inrichtingsplan, dat in Bijlage 2 bij de regels is opgenomen. Voor de landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels bij dit plan (artikel 3.4.2).

De voorgenomen ontwikkeling van een toeristisch overstappunt past goed op de locatie, gezien de goede ontsluitingsmogelijkheden, bereikbaarheid en ligging aan de rand van de Ooijpolder en nabij het Wylerbergmeer. De ontwikkeling zal daarnaast bijdragen aan een afname van het gemotoriseerd verkeer in de Ooijpolder wat de kwaliteit van de recreatie en natuur in de Ooijpolder ten goede komt. De ondersteunende horecavoorziening is specifiek gericht op de functie van de TOP en kan daarom prima bestaan naast de overige in de omgeving aanwezige andersoortige horecavoorzieningen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijkswegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden.

Ladder duurzame verstedelijking

Aangezien het hier de realisatie van een toeristisch overstappunt betreft, dat gebonden is aan het buitengebied, waarbij een bestaande woning wordt gesaneerd en wegbestemd, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Op het gebied van de vrijetijdseconomie streeft de provincie naar een impuls aan de werkgelegenheid door meer toeristische bezoekers en daarmee bestedingen aan te trekken. Daartoe moet de kwaliteit van het toeristisch product omhoog. De provincie wil het bedrijfsleven ondersteunen bij het verbeteren van die kwaliteit. Verder wil de provincie de huidige kwaliteit van de dagrecreatieterreinen en routestructuren behouden of verbeteren. Voor de sector zijn er mogelijkheden om mee te liften met gebiedsprocessen en om vanuit die dynamiek kansen te grijpen. Er zijn goede afwegingen nodig voor het bieden van ruimte voor ontwikkelingen in de sector. Er moet daarbij een relatie worden gelegd tussen de kwaliteit van 'nieuwe' ontwikkelingen en de kwaliteit van het bestaande.

Omgevingsverordening Gelderland

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Planspecifiek

Algemeen

Het plangebied ligt binnen de Groene ontwikkelingszone. Binnen deze zone mogen nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, onder voorwaarde dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied per saldo substantieel worden versterkt en de versterking planologisch is verankerd in een bestemmingsplan (artikel 2.52). Als relevante kernkwaliteiten noemt de provincie:

- variabel, grotendeels agrarisch cultuurlandschap en natuurcomplexen;
- opvallende groen-blauwe en recreatieve dooradering;

- waarden voor weidevogels, water- en moerasvogels, vogels van cultuurland, vleermuizen, amfibieën, vissen, das en bever;
- leefgebied steenuil en kamsalamander;
- landschappelijke vergezichten op zowel rivier als stuwwal;
- op tal van plaatsen kleinschalige, historische landschappen met strangen, hagen en singels, knotwilgen, knotessen en ooibos, oude boerderijen, etc.;
- cultuurhistorische waarden van de polder, oude kavelpatronen, boerderijen op woerden, doorbraakkolken, oude waalmeander, waterstaatswerken (dijkjes, kades en sluisjes), kleiputten.
- Rust, ruimte en donkerte met uitzondering van de omgeving van stedelijke gebieden.

De voorgenomen ontwikkeling leidt ertoe dat bij één van de entrees van de polder het autoverkeer wordt opgevangen en niet verder de polder in rijdt en dat juist het fietsverkeer door de polder wordt gestimuleerd. De landschappelijke vergezichten worden niet verstoord, aangezien de bebouwing slechts uit anderhalve bouwlaag zal bestaan, er dichtbij de bestaande bebouwing (die wordt gesloopt) wordt gebouwd en het perceel aan meerdere zijden al is omringd door opgaand groen, dat deels wordt weggenomen. Aangezien het plangebied tegen het stedelijk gebied van Beek en een drukke verkeersader aanligt en dus in de omgeving van stedelijke gebieden, is het behoud van rust, ruimte en donkerte minder van toepassing. Wel wordt de uitstraling richting het open gebied beperkt, o.a. door de gereguleerde openstellingsuren en door de afname van autoverkeer in de polder als gevolg van dit initiatief.

Aan de overige kernkwaliteiten wordt geen afbreuk gedaan, aangezien er in het plangebied geen natuurwaarden, cultuurhistorische waarden of landschappelijke waarden aanwezig zijn, die als kernkwaliteiten worden benoemd.

De westelijke helft van het plangebied is aangeduid als Waardevol open gebied, waar de openheid door een nieuw bestemmingsplan niet mag worden aangetast (artikel 2.55). Deze aanduiding geldt voor een groot deel van de Ooijpolder. Van oudsher was de Circul van Ooij een nat komgebied waar weinig wilde groeien. Vrij recent zijn er andere prioriteiten gelegd. In het kader van de groenblauwe diensten zijn er verschillende struwweelranden, struwweelhagen en ruige greppels aangelegd als ecologische verbinding tussen de stuwwal en de Groenlanden en uiterwaarden. In ecologisch opzicht functioneren deze goed, al hebben ze wel de openheid van de Ooijpolder aangetast.

Met voorliggend plan wordt de bestaande woning in het oostelijk deel van het plangebied gesloopt en direct ten zuiden daarvan de daghorecavoorziening gerealiseerd. Hiermee bevindt de nieuwbouw zich grotendeels buiten het Waardevol open gebied. De permanente parkeerplaats komt geheel buiten de begrenzing van het Waardevol open gebied. Het bijgebouw komt wel binnen de aanduiding 'Waardevol open gebied' te staan, maar gezien de lage bouwhoogte en de positionering voor de daghorecavoorziening (gezien vanuit de polder), tast dit gebouw de waardevolle openheid niet aan. Het plangebied heeft in de huidige situatie niet de kenmerkende openheid van de rest van de Ooijpolder. Er staat op dit moment aardig wat beplanting op het terrein, een gevolg van het gebruik als volkstuinten. Het voornemen is het terrein opener te maken. Het uitgroeien van de heg op de westelijke erfgrans in de toekomst wordt in toom gehouden. De streefhoogte van de heg is 1.40 m, met enkele open doorzichten. Omdat het terrein 1.20 m lager ligt dan de Rijksweg, betekent dit dat passanten vanaf de weg over de haag heen kijken.

Door het rooien van diverse beplantingen (struiken en struweel) verbetert het zicht vanuit het plangebied naar de stuwwal, de brug van Nijmegen en de Ooijpolder. De nieuwbouw heeft een beperkte invloed op de openheid en het terrein zal per saldo een opener indruk geven vanaf de omringende wegen. Op de voorgestelde plek valt de bebouwing vanaf de Ooijpolder gezien grotendeels weg tegen de achtergrond van de stuwwal. De toepassing van natuurlijke materialen, (gedacht wordt aan hout, glas en een groen of donker dak) zorgen eveneens voor een terughoudend silhouet vanuit de Ooijpolder.

Het plangebied maakt daarnaast onderdeel uit van de Romeinse Limes: de voormalige (militaire) grens van het

Romeinse Rijk. In dit gebied kunnen archeologische overblijfselen aangetroffen worden, die niet mogen worden aangetast. In paragraaf 4.5 wordt specifiek ingegaan op de verwachting voor wat betreft het aspect archeologie.

Het onderdeel 'Vrijtijdseconomie' van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening is ook relevant voor het plangebied. De ontwikkeling van een toeristisch overstappunt in de Ooijpolder zorgt ervoor dat de recreatie in het gebied een centraal punt heeft. De omliggende fiets- en wandelroutes zullen hiervan profiteren doordat er minder gemotoriseerd verkeer over deze routes zal rijden en doordat de toegankelijkheid voor recreanten en toeristen wordt verbeterd. De kwaliteit van het toerisme in de Ooijpolder wordt hiermee versterkt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020

De structuurvisie Buitengewoon Ubbergen bevat de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gehele gemeentelijk grondgebied van de voormalige gemeente Ubbergen voor de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2025. De ambities voor functies als wonen, welzijn, zorg, mobiliteit, natuur en water, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit zijn samenhang gebracht voor zover deze betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van de dorpen, buurtschappen en het buitengebied. De visie biedt hiermee een actueel ruimtelijk kader voor de verschillende beleidsterreinen.

De ambitie voor 2020 is om bekend te staan als de groene poort van Gelderland. De natuur is van grote betekenis voor de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente. Natuur in de uiterwaarden langs de Waal en langs de randen van de gemeente zorgt voor een fraai en afwisselend beeld. Deze natuur maakt onderdeel uit van de Gelderse Poort, een natuurgebied aan het begin van de Rijndelta. Dit gebied ligt zowel in Nederland als in Duitsland en heeft derhalve een internationaal karakter. De vele oude gebouwen en monumenten in de gemeente vertellen het verhaal van de rijke historie die teruggaat tot in de Romeinse tijd. Op de dijken is er sprake van toenemende (recreatieve) verkeersdruk. Men wil op verschillende locaties in de gemeente TOP's tot ontwikkeling brengen. TOP's zijn locaties waar recreanten hun auto kunnen parkeren en kunnen overstappen op andere vormen van vervoer.

Planspecifiek

De wens voor het realiseren van een TOP wordt specifiek genoemd in de Structuurvisie. Met de ontwikkeling van een TOP in het plangebied kan er ook worden bijgedragen aan het terugdringen van het aantal autobewegingen over de dijk. Het initiatief sluit daarmee aan bij het gestelde in de Structuurvisie.

3.3.2 Economische visie Berg en Dal

Ambitie van de gemeente is een meer vitale en duurzame economie te creëren, met levendige kernen en een dynamisch buitengebied binnen een kwalitatief zeer aantrekkelijke omgeving. Ten aanzien van horeca en retail is opgenomen, dat een beperkte groei van horeca in het buitengebied wordt toegestaan. Daarbij is een aantal voorwaarden gesteld. Het moet gaan om een ondergeschikte horecavoorziening, gesitueerd bij loop- en wandelroutes, nabij kernen of nabij recreatiegebieden en binnen bestaande bebouwing.

Planspecifiek

Een TOP met ondersteunende horeca in het plangebied is een nieuwe ontwikkeling die past in de economische ambitie van de gemeente. De locatie ligt bij loop- en wandelroutes, op korte afstand van de kern Beek en nabij het recreatiegebied Wylerbergmeer. Het plan betreft de sloop van bestaande bebouwing en nieuwbouw van een kleinschalige ondergeschikte horecavoorziening binnen een zeer aantrekkelijke omgeving. Hoewel er geen sprake is van hergebruik van bestaande bebouwing, maar van nieuwbouw, is de ontwikkeling toch gewenst en wijkt de gemeente daarom op dit punt af van haar beleid.

3.3.3 Kadernota Toerisme (2016)

Voor de gemeente zijn de twee belangrijkste speerpunten op het gebied van toerisme:

1. Het verbeteren van het bestaande aanbod en ruimte bieden voor innovatie en vernieuwing. Daarbij rekening houden met de verspreiding van rust en vertier en het in stand houden en verbeteren van de landschappelijke kwaliteit. Daarbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het Landschapontwikkelingsplan 'Landschap van iedereen'
2. Investeren in een heldere positionering en marketing

Om de speerpunten te bereiken zijn er 5 thema's benoemd die de toeristische sector in Berg en Dal kunnen versterken.

Planspecifiek

Dagrecreatie en bereikbaarheid/vervoer zijn 2 van de 5 thema's die zijn benoemd om de toeristische sector in Berg en Dal te versterken. Binnen het thema bereikbaarheid is de realisatie van TOP's als project opgenomen. Het idee van een TOP past daarmee binnen de Kadernota Toerisme.

3.3.4 Landschapontwikkelingsplan 'Landschap van iedereen'

Het landschapontwikkelingsplan (LOP) bevat een aantal algemene ambities:

- Een multifunctioneel, veelkleurig landschap.
- Een landschap dat zijn karakter behoudt, maar niet stilstaat.
- Een landschap waarin alle functies goed tot hun recht komen en dat robuust is ten opzichte van nieuwe ontwikkelingen.
- Een landschap van en voor iedereen.
- Waar mogelijk verder bouwen aan de netwerken in het landschap en knelpunten oplossen.
- De inspanningen uit het verleden koesteren; werken aan behoud en versterking van kwaliteit van natuur, inclusief bermen en taluds.
- Extra aandacht voor landschappelijke kwaliteit, ommetjes en groene voorzieningen in en rondom de dorpen.

Per deelgebied is er een visie uitgewerkt, waarin de kernkwaliteiten van het deelgebied worden genoemd.

Planspecifiek

In het LOP valt het plangebied binnen het deelgebied 'De kom van de Ooij (Circul van Ooij)'. De kernkwaliteiten van dit gebied mogen niet worden aangetast. De kernkwaliteiten komen overeen met die uit de Omgevingsvisie Gelderland voor dit gebied. In paragraaf 3.2 is al ingegaan op het effect van de ontwikkeling op deze kernkwaliteiten.

3.3.5 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' dat is vastgesteld op 21 november 2013. Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingen:

- 'Wonen' met daarin de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen'.
- 'Agrarisch met waarden – Landschap 1', waarbinnen geen bebouwing is toegestaan.
- 'Recreatie – Dagrecreatie' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 3', waarmee volkstuinten zijn toegestaan en de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Binnen deze bestemming is geen bouwvlak aanwezig en mag geen bebouwing worden toegevoegd.
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'

Voor het hele plangebied geldt daarnaast de gebiedsaanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning ganzen en weidevogelgebied'. Direct naast het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'.

Het initiatief is strijdig met het geldend bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

In overeenstemming met de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Hiermee wordt in beeld gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

Voor de ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin is geconcludeerd dat er verspreid over de locatie slechts lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Gezien de aard en mate van verontreiniging zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling en is er geen nader onderzoek noodzakelijk met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

De locatie is echter wel gelegen in de pluim van een ernstige grondwaterverontreiniging. Deze grondwaterverontreiniging is gemonitord om te bepalen of er sprake is van risico's voor mens en natuur. Op basis van de resultaten is er geen gevaar voor uitdamping. Wel zijn er enkele gebruiksbepalingen voor veedrenking, besproeiing of bemaling met betrekking tot het freatisch en middeldiep grondwater. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2.

Op het gebied van bodem is het plan uitvoerbaar.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5}(fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). De grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in (paragraaf 5.2). De Wet kent onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15565513 (aan de Sint Hubertusweg ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³)	18 µg/m ³	17,3 µg/m ³	10,6 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Het initiatief zal ervoor zorgen dat er minder gemotoriseerd verkeer de Ooijpolder in rijdt en mensen vanaf het toeristisch overstappunt te voet of op de fiets de Ooijpolder ingaan. Mogelijk trekt de TOP wel extra verkeer aan, waardoor het aantal verkeersbewegingen mogelijk iets toeneemt. De eventuele toename van verkeersbewegingen zal echter in ieder geval minder zijn dan de verkeerstoename van 1.500 nieuwe woningen (wat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op

geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in geluidgevoelige functies. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt geen milieugevoelige functie toegevoegd. De enige milieugevoelige functie in het plangebied (de woning) wordt gesloopt. Voor een horecagelegenheid wordt een richtafstand van 10 meter geadviseerd. Binnen deze afstand bevinden zich geen milieugevoelige functies. Er wordt dus geen negatieve invloed uitgeoefend op het woon- en leefklimaat van milieugevoelige functies. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich ook geen milieubelastende functies. Er worden daardoor ook geen bedrijven belemmerd in hun bedrijfsuitvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de externe risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen.

Toetsingskaders zijn onder andere het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Voor inrichtingen geldt daarnaast dat verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten. Voor transportassen (weg, spoor en water) geldt dat de verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer sprake is van toename van het aantal personen (en daarmee een toename van het groepsrisico) of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Hieruit is op te maken dat op circa 260 meter ten noorden van het plangebied een gasleiding aanwezig is. Het betreft een 12 inch 40 bar leiding, waarvoor een onderzoekszone van 140 meter geldt. Gezien de feitelijke afstand tot het plangebied vormt deze buisleiding geen belemmering voor de ontwikkeling. Verder zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

Beleid waterschap Rivierenland

Met ingang van 22 december 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid van waterschap Rivierenland. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het Waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode (2016-2021) wil bereiken en hoe het dat wil doen. Speerpunten zijn bescherming tegen overstromingen (veel dijkverbeteringen), innovatie bij de zuivering van afvalwater en een klimaatbestendig watersysteem (onder andere beperken van wateroverlast).

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de

watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Langs de noord-, west- en zuidzijde van het plangebied lopen sloten (waterlopen C). In het plangebied zelf bevindt zich geen oppervlaktewater. Door de aanpassing van de kruising aan de Sint Hubertusweg wordt de noordelijke sloot deels gedempt.

Er zal door de aanleg van de toegangsweg tot de parkeerplaatsen en de bouw van het horecagebouw van circa 434 m² en bijbehorende terrassen sprake zijn van een toename van het verhard oppervlak. Daarentegen wordt de bestaande woning in het plangebied gesloopt. Er is in het plangebied voldoende ruimte om de benodigde bergingscapaciteit voor het hemelwater als gevolg van de toename van het verhard oppervlak op eigen terrein te infiltreren. Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen, zal de berging van hemelwater verder worden uitgewerkt.

Voor het initiatief is de digitale watertoets uitgevoerd (zie Bijlage 3), waarin is geconcludeerd dat nader overleg met het Waterschap nodig is.

Voor het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande riool.

Op het gebied van water is het initiatief uitvoerbaar.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Voor het initiatief is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten zijn verwerkt in deze paragraaf. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 4.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Op circa 1,9 kilometer ten noordoosten van het plangebied ligt Natura 2000 gebied 'Rijntakken'. Door de aard en de geringe omvang van de ontwikkeling en de afstand tot te beschermen gebieden, kan het optreden van significante negatieve effecten worden uitgesloten. Om de gevolgen van stikstofdepositie te berekenen is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd als bijlage 5. Hierin wordt geconcludeerd dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet toeneemt. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000 gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

Soortenbescherming

In bijgevoegde tabel uit het onderzoeksrapport is een overzicht opgenomen van de effecten op verschillende beschermde soorten.

Soortgroep		Geschied habitat	Ingrep versturend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van het groen buiten het broedseizoen (maart-half augustus) uitvoeren of vooraf inspecteren op afwezigheid van broedgevallen
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foeragegebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	ja	nee ¹	nee	nee	¹ mits toename van verlichting op de houtwal voorkomen wordt
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als egel, mol en diverse muizensoorten
Amfibieën		ja	mogelijk	ja ³	afhankelijk van nader onderzoek	³ betreft onderzoek naar gebruik van kamsalamander dan wel Alpenwatersalamander Daarnaast aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als gewone pad, bruine kikker en kleine watersalamander.
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		ja	mogelijk	ja ⁴	Afhankelijk van nader onderzoek	⁴ betreft onderzoek naar leefgebied van de sloten voor grote modderkruiper
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep versturend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		op 1,8 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		op 56 meter	nee	nee	nee	

Voor de kamsalamander, Alpenwatersalamander en de grote modderkruiper is aanvullend veldonderzoek nodig om duidelijkheid te krijgen over het gebruik van het plangebied en de directe omgeving als vaste rust- en verblijfplaats. De aanwezigheid van andere beschermde soorten vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Het onderzoeksrapport van het aanvullende onderzoek is toegevoegd als bijlage 6. Hierin wordt geconcludeerd dat de aanwezigheid van de kamsalamander, Alpenwatersalamander en de grote modderkruiper niet is aangetoond. Wel zijn enkele algemene amfibieënsoorten aangetroffen. Voor deze algemene amfibieën is de zorgplicht van toepassing.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied zal via de Landbouwweg op de Sint Hubertusweg worden ontsloten. De ontwikkeling zal bijdragen aan een afname van het autoverkeer in de Ooijpolder, doordat mensen hun auto kunnen parkeren in het plangebied en vervolgens te voet of met de fiets via de Sint Hubertusweg de Ooijpolder in kunnen. Dit zorgt voor een veiligere verkeerssituatie. De ontsluiting van het plangebied zal worden aangepast zodat de kruising op de Sint Hubertusweg berekend is op het toekomstig aantal verkeersbewegingen. Daarbij wordt ook de bereikbaarheid en verkeersveiligheid voor fiets- en voetgangers verbeterd. Voor de aanpassing van de verkeerskundige situatie rondom het plangebied is een ontwerp gemaakt, welke samen met het bijbehorend advies is opgenomen in bijlage 7

Parkeren

In het plangebied wordt een parkeerterrein met circa 80 parkeerplaatsen aangelegd. Voor een TOP zijn geen standaard parkeernormen beschikbaar. Wel kan worden gerekend vanuit de bijbehorende ondergeschikte horecavoorziening. Voor een horecagelegenheid in het buitengebied geeft CROW publicatie 317 geen parkeernormen. De zwaarste parkeernorm voor een café/bar/cafetaria is 8 parkeerplaatsen per 100 m². Uitgaande van een oppervlakte van 434 m² levert dit een parkeerbehoefte van 35 plaatsen op. Een deel van de bezoekers van de horecagelegenheid zal ook van de parkeerplaatsen gebruik maken om in de omgeving te wandelen/fietsen. Daarnaast zijn er dan nog 45 parkeerplaatsen over voor mensen die 'overstappen' op langzaam verkeer ten behoeve van recreatie in de omgeving. Er worden daarmee voldoende parkeerplaatsen aangelegd om in de parkeerbehoefte te voorzien. Ten zuiden van het parkeerterrein, wordt voorzien in een overloop gebied met 60 parkeerplaatsen, hier kunnen incidenteel in bijzondere omstandigheden nog auto's geparkeerd worden.

Verkeersaantrekkende werking

Met betrekking tot voorliggend plan is het van belang te kijken naar de verwachte toename van het aantal verkeersbewegingen. Voor de functie TOP zijn geen standaard kengetallen beschikbaar. Voor de berekening wordt ingeschat dat er dagelijks gemiddeld 3 bezoekers per parkeerplaats van deze TOP gebruik zullen maken. Dit leidt tot een verwacht bezoekersaantal van circa 240 bezoekers per dag, en circa 480 verkeersbewegingen per dag. Daarnaast wordt uitgegaan van 10 verkeersbewegingen per dag voor het personeel van de horecafunctie. Deze bewegingen bestaan volledig uit licht verkeer. Tevens zal de horecafunctie bevoorraadt worden. Als worst case scenario wordt hiervoor uitgegaan van 2 verkeersbewegingen per dag van zwaar verkeer. Dit leidt tot een totaal van 250 verkeersbewegingen van licht verkeer per dag, en 2 verkeersbewegingen van zwaar verkeer per dag. De Landbouwweg en de Sint Hubertusweg hebben voldoende capaciteit om dit aantal verkeersbewegingen op te vangen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk ruimtelijk plan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie. Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 overgegaan in de Erfgoedwet.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan (en andere ruimtelijke besluiten) opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de voormalige gemeente Ubbergen is de Sint Hubertusweg een weg daterend van voor 1832. Het initiatief heeft geen invloed op de cultuurhistorische waarde van deze weg. Het plangebied ligt binnen het gebied Romeinse Limes. De kernkwaliteiten van de Romeinse Limes zijn forten (castella), burgerlijke nederzettingen, kampdorpen (vici) grafvelden, de militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken. Dergelijke kernkwaliteiten zijn niet leesbaar aanwezig in het plangebied en worden dan ook niet aangetast.

Archeologie

Op basis van de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de voormalige gemeente Ubbergen geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde.



Uitsnede Archeologische waarde- en verwachtingenkaart

Voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² en een diepte van meer dan 30 cm onder het maaiveld. Het initiatief voorziet niet in bodemingrepen van deze omvang, waardoor nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden wordt in voorliggend plan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' overgenomen.

Op het gebied van cultuurhistorie en archeologie is het initiatief uitvoerbaar.

4.6 Explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Berg en Dal diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor hoeveelheden Conventionele Explosieven in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Door de geplande werkzaamheden kunnen deze mogelijk ter plaatse aanwezige explosieven een reëel gevaar opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving. Bij ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemingrepen moet dus worden nagegaan of explosieven aanwezig zijn.

Planspecifiek

Gelet op de ligging van het plangebied en de militaire activiteiten die in WO II in deze omgeving hebben plaatsgevonden wordt er voorafgaand aan de bodemingrepen onderzoek naar niet gesprongen explosieven uitgevoerd. Dit staat de verdere uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.7 Kabels en leidingen

Direct ten noorden en westen van het plangebied ligt een rioolleiding, waarvoor in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' een dubbelbestemming is opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming mag niet worden gebouwd. Aangezien de dubbelbestemming niet in het plangebied ligt, vormt de rioolleiding geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.8 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Deze overeenkomst zal als een separate rapportage worden opgenomen.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing.

Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Recreatie - Dagrecreatie', met een bouwvlak en de functieaanduidingen 'parkeerterrein' en 'parkeerterrein overloop'. Binnen deze bestemming zijn de functies dagrecreatie, lichte horeca, fietsverhuur en een parkeerterrein toegestaan. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' en parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'. Incidenteel parkeren is uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'parkeerterrein overloop'. Deze zal op speciale dagen met meer bezoekers worden gebruikt (zoals tijdens de Nijmeegse Vierdaagse). Met behulp van een voorwaardelijke verplichting is het realiseren van de landschappelijke inpassing en de parkeerplaatsen gewaarborgd. Met een voorwaardelijke verplichting is tevens geborgd dat de gronden en bebouwing pas in gebruik mogen worden genomen nadat de bestaande woning is gesloopt.
- 'Verkeer' voor de gewijzigde ontsluiting van het plangebied.
- 'Waarde - Archeologie 4', ten behoeve van de bescherming en veiligstelling van de voorkomende lage archeologische verwachtingswaarden.

Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden. De gebiedsaanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning ganzen en weidevogelgebied' is niet overgenomen uit het geldend bestemmingsplan, omdat hier geen regels aan verbonden zijn binnen de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie'.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt dit vooroverleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de provincie en het waterschap. Met de provincie heeft reeds overleg plaatsgevonden over de inrichting van het terrein, de omgang met de landschappelijke waarden en de verkeerskundige aspecten ten aanzien van de provinciale weg.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

De omgeving is geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Voor de bewoners uit de omgeving heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden op 23 oktober 2019. Een verslag hiervan is opgenomen in bijlage 8. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd.

6.4 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Verkenning TOP in de Ooijpolder

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Watertoets

Bijlage 4 Quickscan flora en fauna

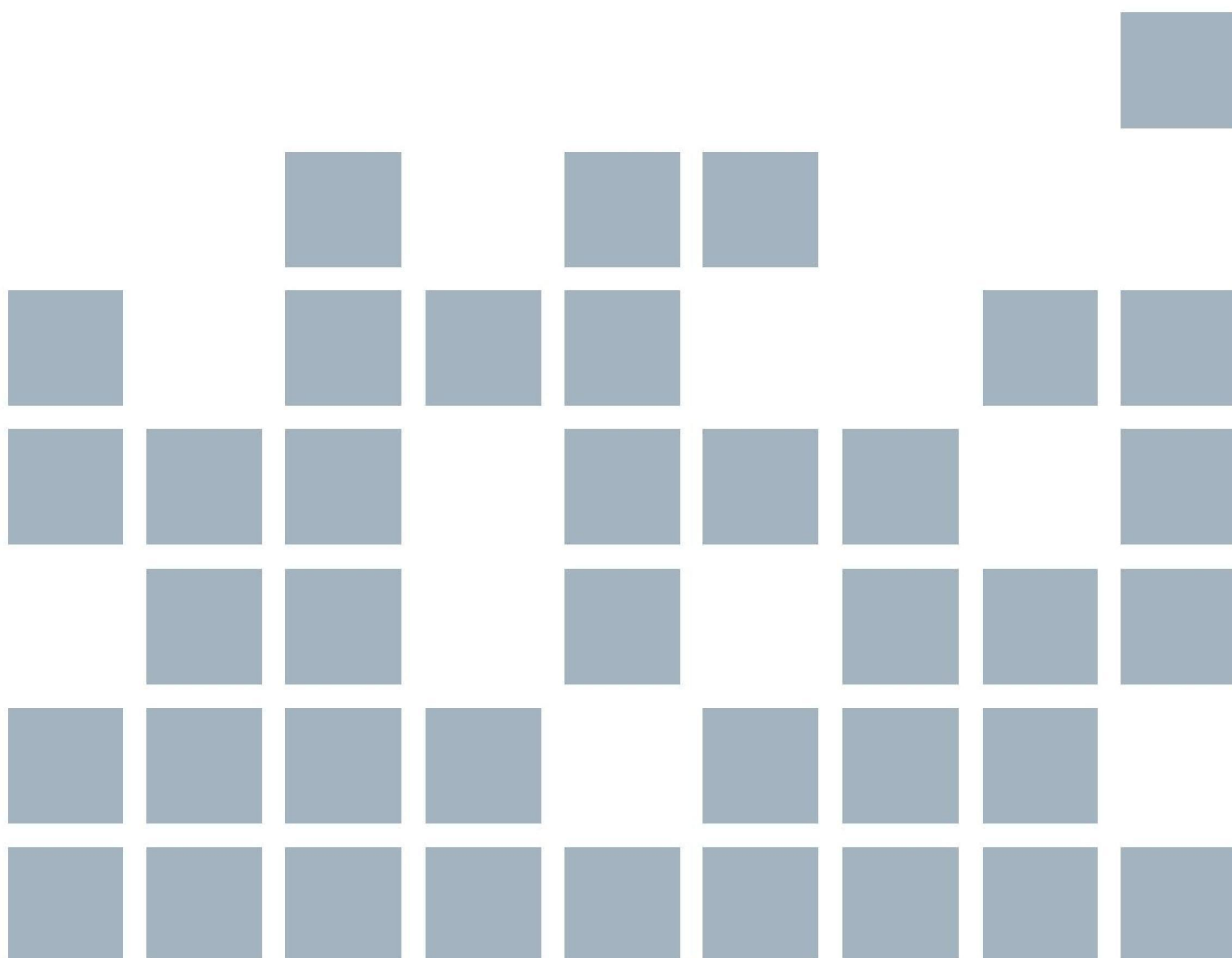
Bijlage 5 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 6 Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 7 Verkeerskundig ontwerp en advies

Bijlage 8 Verslag informatiebijeenkomst

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan TOP in de Ooijpolder van de gemeente Berg en Dal;

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1945.BP-0001 met de bijbehorende regels en bijlagen;

aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

archeologisch onderzoek:

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College van de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 Monumentenwet 1988 en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

Besluit externe veiligheid inrichtingen:

Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer, zoals dit luidde op het moment van de terinzagelegging van dit plan;

bestaand:

bij gebruik: aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van dit plan en in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand gekomen;

bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand gekomen;

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of bouwwerk geen gebouw zijnde, met een dak;

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

dagrecreatie:

recreatief verblijf zonder dat er een overnachting mee gepaard gaat;

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Horeca-activiteiten en detailhandel in volumineuze goederen zijn hieronder niet begrepen;

gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

gebruiken:

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

geluidzoneringsplichtige bedrijven / inrichtingen:

bedrijven en/of inrichtingen die op grond van de Wet geluidhinder zijn aangewezen als categorie van inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken;

hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

horecabedrijf:

een bedrijf dat tot doel heeft het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van een zaalaccommodatie, niet zijnde coffeeshops;

horecacategorie:

categorie zoals genoemd in Staat van horeca activiteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1.

huishouden:

een persoon die of een groep personen die gezamenlijk een huishouding voert;

normaal onderhoud, gebruik en beheer:

werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen; hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde;

omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

ondergeschikte bouwonderdelen:

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons en liftschachten;

ondergronds:

onder peil;

peil:

- a. voor gebouwen: de hoogte van het bestaande afgewerkte terrein (maaiveld) ter plaatse van de hoofdingang van het gebouw;
- b. voor bouwwerken anders dan onder a bedoeld: de hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte terrein;
- c. voor drijvende bouwwerken: de waterlijn;
- d. voor hoofdgebouwen: de hoogte van het bestaande afgewerkte terrein (maaiveld) ter plaatse van de hoofdingang van het bestaande hoofdgebouw;

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

recreatieve voorzieningen:

faciliteiten ten behoeve van recreatief gebruik;

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

uitvoeren:

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

waterhuishoudkundige doeleinden:

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d.;

watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van dit plan;

Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 20 oktober 2006, (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

woning:

een complex van ruimten, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991, (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de bouwperceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot de bouwperceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de bouwperceelsgrens;

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 overschrijding bouwgrenzen:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Dagrecreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor Recreatie - Dagrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatievoorzieningen;
- b. een horecabedrijf voor zover deze voorkomt in categorie 1 van de Staat van horeca-activiteiten zoals opgenomen in Bijlage 1, met bijbehorende terrassen, met dien verstande dat het horecabedrijf een sluitingstijd van uiterlijk 21.00 uur heeft;
- c. verhuur en reparatie van fietsen, e-bikes, e-scooters en vergelijkbare langzame verkeersmiddelen;
- d. informatieverstrekking voor toeristen en recreanten;
- e. landschappelijke inpassing;
- f. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- g. incidenteel parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein overloop';

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, fietsenstallingen speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt het volgende:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goot- en bouwhoogte binnen de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt niet meer dan 4,5 respectievelijk 8 m;
- c. de bebouwde oppervlakte binnen de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt niet meer dan 434 m²;
- d. de bouwhoogte binnen de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt niet meer dan 4 m;
- e. de bebouwde oppervlakte binnen de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt niet meer dan 75 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt het volgende:

- a. bouwhoogte erfafscheidingen maximaal 2 m;
- b. bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

3.2.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan onder voorwaarde dat de onderbouw niet groter is dan de maatvoering van de buitenzijde van de gevels op de begane grond;
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 teneinde een grotere bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de grotere hoogte van het bedrijfsgebouw is noodzakelijk vanuit architectonisch oogpunt;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m;

- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en van de landschappelijke waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt mede verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. woondoeleinden;
- b. detailhandel;
- c. lawaaisporten;
- d. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- e. vuurwerkbedrijven;
- f. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.;
- g. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- h. seksinrichtingen.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. De gronden en de bebouwing mogen pas in gebruik worden genomen conform de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 nadat de bestaande woning is gesloopt.
- b. De gronden en de bebouwing mogen uitsluitend in gebruik worden genomen conform de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 onder de voorwaarde dat:
 - 1. er minimaal 80 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en als zodanig in stand worden gehouden;
 - 2. het terrein landschappelijk wordt ingepast conform het inrichtingsplan in Bijlage 2 binnen 2 jaar nadat het parkeerterrein gerealiseerd en/of in gebruik genomen is en als zodanig in stand gehouden wordt;
 - 3. afwijken van het onder sub 2 genoemde inrichtingsplan is slechts toegestaan met schriftelijke toestemming van Burgemeesters en Wethouders en wanneer een gelijkwaardige inpassing gerealiseerd wordt.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. verblijfsvoorzieningen;
 - g. beeldende kunstwerken;
 - h. nutsvoorzieningen;
 - i. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend worden opgericht gebouwen van openbaar nut, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Gebouwen van openbaar nut

Voor gebouwen van openbaar nut, zoalsabri's en voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, gelden de volgende regels:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m;
- b. in afwijking van sub a geldt dat de bouwhoogte van lichtmasten en andere bouwwerken ten behoeve van de verkeersgeleiding niet meer mag bedragen dan 8 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijking nutsgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 teneinde het oprichten van grotere gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. de omgevingsvergunning mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
- d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruik, laten gebruiken of doen gebruiken van de gronden binnen deze bestemming voor:

- a. opslag-, stort- of bergplaats van andere, al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. het al dan niet ten verkoop opstellen en opslaan van nieuwe of gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorvoertuigen, aanhangwagens, machines, c.q. onderdelen daarvan.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende lage archeologische verwachtingswaarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Archeologisch rapport

Het bevoegde gezag kan in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken, met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en waarbij benodigde graafwerkzaamheden dieper zijn dan 0,3 m onder maaiveld die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 5.1, verlangen dat alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

5.2.2 Koppelen voorwaarden

Indien uit het in het vorige lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegde gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.2.3 Berekening gezamenlijke oppervlakte

Voor de berekening van de oppervlakte zoals bedoeld in artikel 5.2.1 wordt de gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken betrokken die een zodanige samenhang vertonen dat deze redelijkerwijs moeten worden beschouwd als zijnde één bouwwerk.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) op en in de gronden als bedoeld in artikel 5.1 over een oppervlakte groter dan 1.000 m² de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 0,30 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen, die in bodemingreep dieper dan 0,3 m tot gevolg hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- h. het slopen van bouwwerken.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;

- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee legaal is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- f. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning, aanlegvergunning of ontgrondingvergunning.

5.3.3 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 5.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

5.3.4 Koppelen voorwaarden

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

5.4.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' te wijzigen in die zin dat deze bestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden al dan niet behoudenswaardig zijn of al dan niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande maximale maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dan wel de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

7.2 Bestaande minimale maten

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dan wel de Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen, het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. het (proef)boren naar gas (waaronder schaliegas).

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 9.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het eerste lid onder artikel 9.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 9.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 9.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het eerste lid onder artikel 9.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

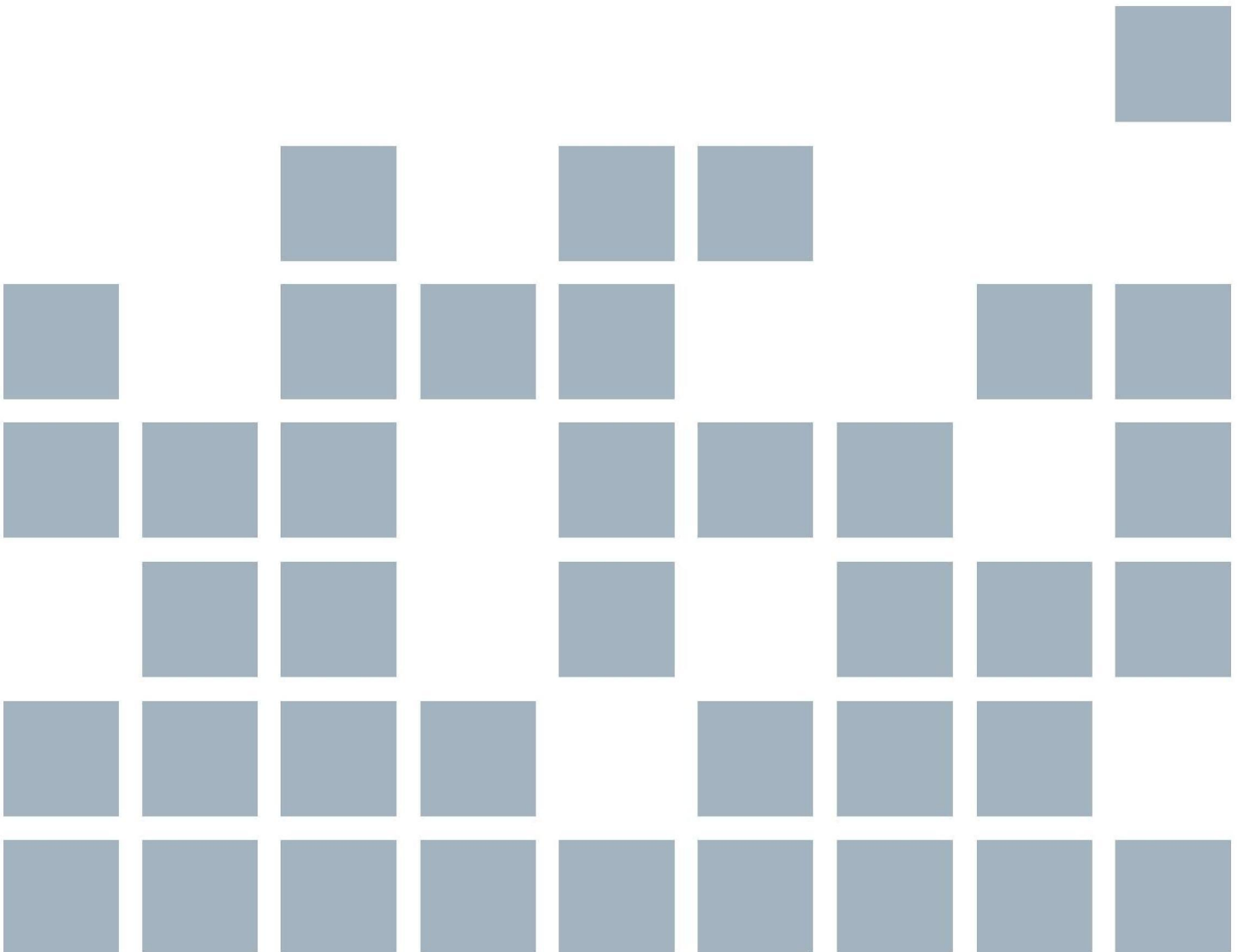
Regels van het bestemmingsplan 'TOP in de Ooijpolder'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van horeca activiteiten

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan

Verbeelding



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

0000000194