Bestemmingsplan

St. Hubertusweg 11, Beek

Gemeente Berg en Dal

BURO SRO

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	St. Hubertusweg 11, Beek
Identificatienummer:	NL.IMRO.1945.BPSTHUBERTUSWEG11-VG01
Status:	beoogd vastgesteld
Datum:	september 2024
Projectnummer Buro SRO:	39.90.03

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	BV Mooi Nederland

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. E. Stevens
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
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 9
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 10
Hoofdstuk 3 Beleidskader 12
3.1 Rijksbeleid 12
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Gemeentelijk beleid 16
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 20
4.1 Milieu 20
4.2 Water 24
4.3 Ecologie 27
4.4 Verkeer 29
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 31
4.6 Explosieven 32
4.7 Kabels en leidingen 32
4.8 Klimaatadaptatie 33
4.9 Economische uitvoerbaarheid 33
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 35
5.1 Algemeen 35
5.2 Wijze van bestemmen 35
Hoofdstuk 6 Procedure 37
6.1 Algemeen 37
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 37
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro 37
6.4 Verslag zienswijzen 37

Bijlagen bij de toelichting 39

Bijlage 1 Verkenning TOP in de Ooijpolder 41
Bijlage 2 GO-versterkingsmatrix 43
Bijlage 3 Bodemonderzoek 45
Bijlage 4 Watertoets 47
Bijlage 5 Quickscan flora en fauna 49
Bijlage 6 Voortoets stikstofdepositie 51
Bijlage 7 Verslag informatiebijeenkomst 53

Regels 55

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**57**
Artikel 1	Begrippen	57
Artikel 2	Wijze van meten	60
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**61**
Artikel 3	Groen - Landelijk groen	61
Artikel 4	Recreatie - Dagrecreatie	62
Artikel 5	Verkeer	63
Artikel 6	Leiding - Riool	65
Artikel 7	Waarde - Archeologie 4	66
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**69**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	69
Artikel 9	Algemene bouwregels	69
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	69
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**71**
Artikel 11	Overgangsrecht	71
Artikel 12	Slotregel	71

Bijlagen bij de regels 72

Bijlage 1	**Staat van horeca activiteiten**	**74**
Bijlage 2	**Landschappelijk inpassingsplan**	**76**

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 met daarboven een bedrijfswoning. Er is veel ruimte voor een landschappelijke inrichting en de bestaande burgerwoning 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 ten noorden van de kern Beek in het buitengebied van de gemeente Berg en Dal. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.

Globale ligging plangebied in de omgeving (bron: openstreetmap.org)

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 gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen 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. Het noordelijk deelgebied (strook tussen Sint Hubertusweg 11 en watergang Het Meertje) wordt agrarisch gebruikt. De kruising direct ten noordoosten van het Sint Hubertusweg 11 maakt tevens onderdeel uit van het plangebied. Op de navolgende luchtfoto is de huidige situatie weergegeven.

Luchtfoto met plangebied rood omlijnd(bron: Pdok)

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 verkenningsrapport opgesteld, waarin de gewenste toekomstige situatie uitgebreid wordt beschreven. Deze is in Bijlage 1 opgenomen. De bestaande woning wordt gesloopt en er wordt er wordt een met lage gemengde haag omzoomd lager gelegen parkeerterrein gerealiseerd. Door de sloop van de bestaande woning en de realisatie van de nieuwbouw ten zuiden van de huidige woning (dichter bij de Nieuwe Rijksweg N325) zorgt het nieuwe plan voor meer openheid in het landschap. De horecavoorziening zal lichte daghoreca betreffen, waar fietsers en wandelaars o.a. een drankje kunnen drinken en blijft nadrukkelijk ondersteunend aan de parkeervoorziening. De daghorecavoorziening heeft een sluitingstijd van uiterlijk 21.00 uur. Ten behoeve van de sociale veiligheid op het parkeerterrein is de mogelijkheid open gehouden een bedrijfswoning op te nemen als onderdeel van het bouwvolume.

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

- Verhuur en reparatie van verhuurde fietsen en e-bikes en een toeristeninformatiepunt;
- Een overwegend groen parkeerterrein met 80 parkeerplaatsen en een oplaadpunt voor elektrische auto's. De parkeerplaats ligt ca 80 cm lager dan de omringende wegen en wordt omzoomd door een groene gemengde haag. Overwogen is om zonnepanelen boven het parkeerterrein te plaatsen, maar dit is gezien het gewenste behoud van openheid van het landschap niet passend;
- Een overloop parkeerterrein dat incidenteel zal worden gebruikt, alleen op speciale dagen met extra drukte (bijvoorbeeld tijdens de Nijmeegse Vierdaagse) met een slagboom gescheiden van het parkeerterrein;
- Een gebouw (oppervlakte maximaal 434 m²) ten behoeve van dagrecreatieve horeca met terras, ondersteunend aan het parkeren en met ruime fietsenstalling, fietsoplaadvoorzieningen, etc;
- Mogelijkheid voor een bedrijfswoning op de verdieping van het hoofdgebouw;
- Een klein bijgebouw van één bouwlaag en een oppervlakte van maximaal 75 m², ten behoeve van opslag gereedschap, motormaaier ten behoeve van het terreinbeheer, winteropslag van terrasmeubilair en fietsverhuur;
- Een recreatieterrein met ruimte voor bijvoorbeeld een moestuinen, kleine akkers tbv lokale teelten, speelplaats, dierenweide, beeldentuin, blote voetenpad;
- Een overstappunt voor de zonnetrein aan de noordzijde van het parkeerterrein;
- Directe looproute naar drie bushaltes;
- Vergroten openheid door rooien van opgaande beplantingen met uitzondering van een knotwilgenlaantje, enkele solitairen en struweelhaag langs de huidige moestuinen;
- Aanpassing van de kruising met de Sint Hubertusweg met een afzonderlijke entree voor auto's recht tegenover de Alde Weteringweg en een fietsroute via de Landbouwweg;
- Een zone van 10 meter breed natte biotoopontwikkeling langs de sloot richting Het Meertje met een nieuw struinpad.

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 4.4.2).

De gewenste beeldkwaliteit is beschreven in het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel is van Bijlage 1. Het beeldkwaliteitsplan wordt op basis van de Woningwet vastgesteld als aanvullend welstandsbeleid.

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 daghorecavoorziening 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

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht
De NOVI 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 rijksvaarwegen.

Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn aanvullende regels vastgelegd.

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."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in één van de aangewezen gebieden van de NOVI en het Bro. Het initiatief heeft daarmee op voorhand geen effect op één of meerdere aspecten met een nationaal ruimtelijk belang.

Ladder duurzame verstedelijking

Aangezien het hier de realisatie van een toeristisch overstappunt betreft, dat gebonden is aan het buitengebied, waarbij de bestaande bebouwing beperkt toeneemt, is er geen sprake is 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. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De visie integreert een vijftal beleidsterreinen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is inmiddels diverse malen geactualiseerd. De meest recente verordening betreft de versie (geconsolideerd) van 21 december 2022. 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.

Klimaatadaptatie
De provinciale omgevingsverordening die op 1 februari 2022 van kracht is geworden bevat de instructieregel klimaatadaptie (2.65b). Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. In paragraaf 4.8 is invulling gegeven aan de wijze waarop in dit plan is omgegaan met het voorkomen en/of beperken van de risico's van klimaatverandering.

Planspecifiek
Groene ontwikkelingszone
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 kernkwaliteit 'opvallende groen-blauwe en recreatieve dooradering' wordt versterkt door een 10 meter brede natte biotoop met struinpad te realiseren in het noordelijk deel van het plangebied. 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.

Omdat het initiatief al geruime tijd in behandeling is geweest, is in de tussentijd de beoordelingssystematiek gewijzigd. Aanvullend op de uitgevoerde Quickscan en GO/GNN beoordeling is conform het beleid van de Provincie Gelderland de GO versterkingsopgave berekend. Deze berekening en onderbouwing van de keuzes daarbij is als Bijlage 2 toegevoegd aan de toelichting. Uit deze bijlage blijkt dat met de aanleg van de een natuurvriendelijke oever ook kwantitatief gezien voldoende versterkingsmaatregelen uitgevoerd worden en een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kernkwaliteiten ter plaatse.

Waardevol open gebied
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 functies zijn er verschillende struweelranden, struweelhagen 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 met inpandige bedrijfswoning 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, 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 beplanting op het terrein, een gevolg van het gebruik als volkstuinen. Het voornemen is het terrein opener te maken. Het onbeheerd uitgroeien van de heg op de westelijke erfgrens in de toekomst wordt voorkomen. 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 de polder in 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 wat een gunstig effect heeft op de openheid. 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.

Limes
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.

Vrijetijdseconomie
Het onderdeel 'Vrijetijdseconomie' 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 vormt nog steeds het 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. In de structuurvisie is voor de realisatie van een grotere TOP uitgegaan van het Wylerbergmeer en het Reomi-terrein. Aan het Wylerbergmeer is een betaalde parkeerplaats aanwezig waardoor dit een te grote drempel op werpt voor de recreant. Een TOP op het Reomi-terrein is nog niet gerealiseerd. Met de beoogde ontwikkeling van de voorgestelde TOP is een goed alternatief op kortere afstand van de doorgaande wegen bij één van de ingangen van de Ooijploder en voorzien van de faciliteiten zoals in de structuurvisie benoemd (meerdere vormen van alternatief vervoer, een horecavoorziening en informatie over het gebied)
Met de ontwikkeling van een TOP in het plangebied wordt bijgedragen aan het terugdringen van het aantal autobewegingen over de dijk en de Ooijpolder. Het initiatief past daarmee binnen de Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020.

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 daghoreca 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 daghorecavoorziening 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 voor dagrecreatie, verblijf, bereikbaarheid/vervoer, marketing en samen.

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. Met deze ontwikkeling wordt de gewenste TOP gerealiseerd, de TOP zorgt voor het verminderen van de verkeersdruk en daarmee vermenging van verkeerstromen in de Ooijpolder. Tegelijkertijd voegt het initiatief wat toe aan het dagrecreatieve aanbod door het toevoegen van een extra halte voor de Zonnetrein en een struinpad ten noorden van het plangebied. Het initiatief van een TOP op de voorliggende locatie past daarmee binnen de Kadernota Toerisme.

3.3.4 Beleidskader Recreatie en Horeca in het Buitengebied
De gemeente Berg en Dal heeft een beleidskader voor recreatie en horeca laten opstellen. Dit beleidskader is opgesteld aan de hand van de volgende uitgangspunten:
1. Het beleidskader heeft niet als doel om concurrentieverhoudingen te regelen;
2. Bestaande beleidskeuzes moeten blijven bestaan;
1. Er wordt onderscheid gemaakt tussen hoofd- en nevenactiviteiten en gemengde bedrijven;
2. Nieuwe initiatieven of uitbreiding van bestaande horeca-activiteiten in het buitengebied worden met 'ja, mits' benadering beoordeeld;
3. Het beleidskader en de vertaling daarvan in regelgeving moet handhaafbaar zijn.

Planspecifiek
Met voorliggend plan wordt een TOP met ondersteunende daghoreca mogelijk gemaakt. Binnen het beleidskader is opgenomen dat de gemeente bij toeristische overstappunten beperkt ruimte maakt voor horeca als nevenactiviteit. Bij dergelijk ontwikkelingen gelden dezelfde voorwaarden als voor gemengde, recreatie- of horecabedrijven in het buitengebied. Met voorliggend plan wordt in eerste instantie een bijdrage geleverd aan een afname van het gemotoriseerd verkeer in de Ooijpolder (met name op de dijk) wat de kwaliteit van de recreatie en natuur in de Ooijpolder ten goede komt. In paragraaf 4.4 is daarbij opgenomen dat het TOP zelf niet leidt niet tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking. Daarnaast wordt met het plan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied bewerkstelligd, maakt het onderdeel uit van wandel- en fietspaden en beschadigt het initiatief waarden in de omgeving niet door een bestaande locatie te herontwikkelen. Voorliggend plan beschrijft dat het plan tevens milieuhygiënisch inpasbaar is. In de regels is daarnaast de aanplant/instandhouding van landschapselementen geborgd. Geconcludeerd wordt dat het plan aansluit bij de voorwaarden voor een gemengd, recreatie- of horecabedrijf in het buitengebied.

3.3.5 Landschapsontwikkelingsplan 'Landschap van iedereen'

Het landschapsontwikkelingsplan (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. Specifiek voor de gemeentelijke kenmerken kan daar aan toegevoegd worden dat met de realisatie van het struinpad een extra mogelijkheid ontstaat voor het maken van een ommetje. De onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft de plannen beoordeeld en een positief advies gegeven waarin zij aangeven dat het gebouw passend is in haar omgeving.

3.3.6 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 moestuinen zijn toegestaan en de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Binnen deze bestemming is geen bouwvlak aanwezig en mag geen bebouwing worden toegevoegd.
- 'Verkeer', met ter plaatse van de provinciale weg de functieaanduiding - 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg' en ter plaatse van de ontsluiting de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg' en de dubbelbestemming 'Leiding – Riool';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'

Voor het hele plangebied geldt daarnaast de gebiedsaanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning ganzen en weidevogelgebied'.

Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan
Voorliggend plan voorziet in de realisering van een TOP binnen de voor het plangebied aangewezen gronden. Daarnaast wordt de ontsluiting vanaf de provinciale weg aangepast. Deze ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen de aldaar geldende bestemmingen, waarmee het plan strijdig met het geldende bestemmingsplan.

De zone van 10 meter breed waar de natte biotoopontwikkeling langs de sloot richting Het Meertje met een nieuw struinpad wordt voorzien, is reeds toegelaten binnen de aldaar geldende bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap 1', waardoor deze zone niet is opgenomen in dit bestemmingsplan (niet in de regels en niet op de verbeelding behorend bij voorliggende herziening van het bestemmingsplan).

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 gebruiksbeperkingen voor veedrenking, besproeiing of bemaling met betrekking tot het freatisch en middeldiep grondwater. Dit is naar alle waarschijnlijkheid bij de uitvoering van het initiatief niet aan de orde. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 3.

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 PM_{10} en $PM_{2,5}$(fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). De grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt 40 µg/m^3, van $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3.

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 betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende 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 m^3) 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 Atlas Leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2021 (µg/m^3)	16 µg/m^3	16,1 µg/m^3	9,5 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	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 de beoogde ontwikkeling (daghoreca met bedrijfswoning).

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. De TOP kan leiden tot extra verkeer aan, waardoor het aantal verkeersbewegingen toeneemt. Zie hiervoor ook paragraaf 4.4. De toename van verkeersbewegingen zal echter in ieder geval minder zijn dan de verkeerstoename van 1.500 nieuwe woningen (wat 'niet in betekenende 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;
- geluidgevoelige 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, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van een extra geluidgevoelige functie. De bestaande woonfunctie komt in de vorm van een bedrijfswoning terug. Het initiatief is dan ook 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 en vervangen door een horecagebouw met bedrijfswoning. Voor een daghorecagelegenheid 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 omliggende 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.

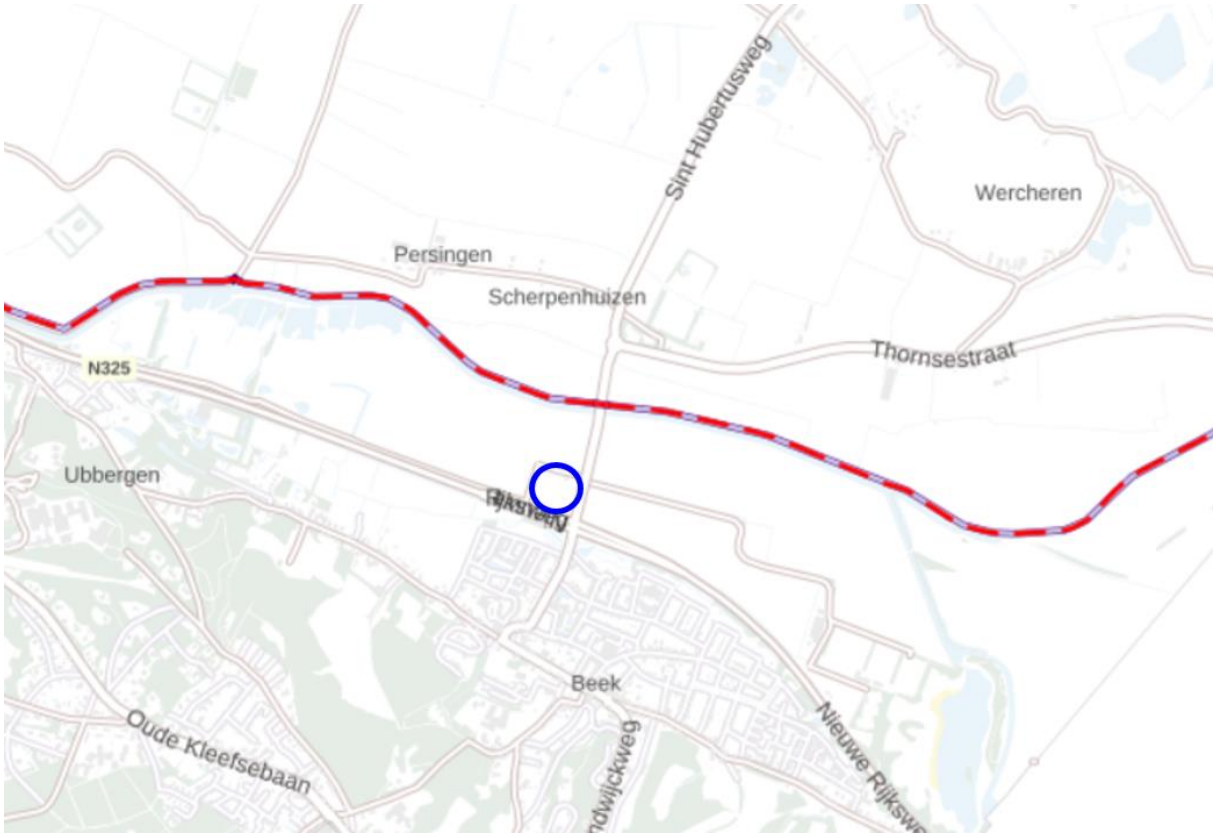
Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

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 atlasleefomgeving.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. Het plangebied is hier globaal aangegeven met de blauwe cirkel.



Uitsnede risicokaart (bron: atlasleefomgeving.nl)

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 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.

4.1.6 Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling

Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Planspecifiek

Het onderhavige plan behelst het realiseren van een toeristisch overstappunt met (inclusief overloop) 140 parkeerplaatsen en een ondergeschikte daghorecafunctie en blijft qua omvang (ver) onder de drempel van categorie D11.2 van de bijlage van het besluit m.e.r. van een gebied van 100 hectare. Daarom kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voorliggend bestemmingsplan is die vormvrije m.e.r.-beoordeling omdat in het kader van dit bestemmingsplan de belangrijkste milieuaspecten in beeld zijn gebracht.

In lijn met 'Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten' is in Hoofdstuk 2 van deze plantoelichting ingegaan op de kenmerken van de activiteit en de locatie van de activiteit. In hoofdstuk 4 is de aard en omvang van de milieueffecten beschreven. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling welke een forse invloed heeft op het milieu in de omgeving. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Hetgeen beschreven wordt in deze plantoelichting geeft voldoende inzicht op de milieu gevolgen om een gewogen besluit omtrent dit plan te nemen. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig en het plan is niet mer-plichtig.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast 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.

Algemeen

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Waterprogramma 2022-2027, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Omgevingsvisie en -Verordening Gelderland;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken. Verbinden. Vergroenen', Watervisie 2050, Nota riolering 'Samen door één buis' (2019) en de Keur voor waterkeringen en wateren;

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, wordt door de overheid het volgende criterium met betrekking tot het duurzaam omgaan met water gehanteerd. Doordat een toename van het verhard oppervlak ertoe leidt dat het afvoerverloop niet meer natuurlijk is, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel mogelijk te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerverloop ontstaat. Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

1. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van het “hydrologisch neutraal” bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden.
2. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden.
3. Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem te worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik speciale aandacht: uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen dienen te worden vermeden teneinde watervervuiling te voorkomen.

Uitgangspunten Waterschap Rivierenland

De uitgangspunten die door het waterschap worden gehanteerd in het kader van de watertoets kunnen worden verwoord als:

a. Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren.
b. Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten gescheiden van het vuilwater dienen te worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar 100% afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding).
c. Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast. Dit geldt niet alleen voor de dijk zelf, maar tevens voor de beschermingszones ter weerszijden van de dijk.

Voor het lozen van overtollig hemelwater op het oppervlaktewater, hetzij rechtstreeks, hetzij via een bestaande of een nieuwe inrichting (zoals een regenwaterriool), is een watervergunning noodzakelijk. Daarnaast moeten in die gebieden die onderhevig zijn aan rivierkwel de effecten van de voorgenomen plannen op de kwel in beeld worden gebracht. Indien compensatie vereist is hanteert Waterschap Rivierenland de volgende twee ontwerpbuien ten aanzien van de benodigde bergingscapaciteit :

- De T=10+10% neerslag. Hierbij mag het peil (van het oppervlaktewater) niet meer dan 20 of 30 cm stijgen, afhankelijk van het deelgebied waarin de ontwikkeling plaats vindt. Vuistregel hierbij is 436 m^3 berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 43,6 mm.
- De T=100+10%-neerslag. Hierbij is een peilstijging toegestaan tot laagste putdekselhoogte op wijkniveau.

Vuistregel hierbij is 664 m^3 berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 66,4 mm. Deze vuistregel geldt met name voor droogvallende voorzieningen.

Indien de waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van droogvallende retentie, wordt onderscheid gemaakt tussen systemen waarbij infiltratie naar de ondergrond wel en niet mogelijk is. In dat laatste geval dient de bodem van de voorziening zich gelijk of hoger dan de GHG te bevinden en mag bij een ontwerpbui T=100+10% het systeem tot aan maaiveld gevuld zijn. De ledigingstijd van het systeem dient 48 tot 96 uur te bedragen. Volgens de Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland geldt vanaf nieuw verhard oppervlak een vrijstelling van de compensatieplicht voor toename tot 500 m^2 voor stedelijk gebied en 1.500 m^2 voor het buitengebied. Als peildatum voor het eenmalig gebruik is 1 januari 2010 aangehouden, Dit betekent dat alleen aanspraak gemaakt kan worden op de vrijstelling als hier in het verleden (na 1 januari 2010) nog geen gebruik van is gemaakt.

Watervisie 2050 en Waterbeheerprogramma 2022-2027

Waterschap Rivierenland heeft als missie in de Watervisie 2050 opgenomen dat ze zorgt voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem. In het Waterbeheerprogramma (WBP) wordt dit verder uitgewerkt met oplossingen, maatregelen en ideeën voor de korte termijn; een planperiode van zes jaar. Hierbij zijn een aantal principes leidend:

1. De natuurlijke kenmerken van de ondergrond vormen het uitgangspunt voor ons werk.
2. Water is bepalend voor de inrichting van het gebied.
3. We zijn zuinig op water en grondstoffen.
4. Bescherming van het gebied tegen overstromingen is onze focus.
5. We pakken uitdagingen op binnen deze generatie en wentelen niet af.
6. Waterbeheer van de toekomst: we maken maatschappelijk verantwoorde keuzes.
7. Met elkaar zorgen we voor een toekomstbestendig rivierengebied.

Voor de Ooijpolder geldt een zogenoemd focus waterkwantiteit categorie 2. De Ooijpolder is een gebied met waterbeheer dat erg afhankelijk is van de sterk fluctuerende Waal. Door de zandige ondergrond werkt de rivierstand direct door in de grond- en oppervlaktewaterstanden. Het gebied is hierdoor erg gevoelig voor droogte. Maatregelen om dit te voorkomen en te bestrijden zijn niet eenvoudig en vaak weinig effectief. De ruimtelijke inrichting en aanpassing en acceptatie van het dynamische landschap vormen hier de uitdaging. Het doel is een robuust (grond)watersysteem door initiatieven en maatregelen vanuit de streek zelf.

Planspecifiek

Watertoets

Voor het initiatief is de digitale watertoets uitgevoerd (zie Bijlage 4), waarin is geconcludeerd dat nader overleg met het Waterschap nodig is. Met het Waterschap vindt overleg plaats over hoe het beste om te gaan met de watergang die gedempt wordt voor de nieuwe aansluiting op de Sint Hubertusweg en over de toename van bebouwd en verhard oppervlak.

Watergangen

Langs de noord-, west- en zuidzijde van het plangebied liggen watergangen (waterlopen C). Door de aanpassing van de kruising van de Landbouwweg met de Sint Hubertusweg wordt de noordelijke c-watergang deels gedempt. Langs de waterloop in het noordelijk deel van het plangebied wordt aangrenzend een natte natuurbiotoop gerealiseerd, door een flauwere oever te maken.

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen in de beschermingszone van een primaire waterkering.

Hemelwater

Er zal door de aanleg van de toegangsweg tot de parkeerplaatsen en de bouw van de daghorecavoorziening met bestrating en bijgebouw sprake zijn van een toename van het verhard oppervlak. De parkeerplaatsen zelf zijn 'groen' uitgevoerd, waarbij water kan infiltreren. Daarentegen wordt de bestaande woning in het plangebied gesloopt. In totaal zal circa 4400 m2 aan verhard of slecht doorlatende oppervlakte. Uitgaande van een droogvallende waterberging (t=100 + 10%) betekent dit dat er 292 m3 geborgen moet worden. 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 bergen. Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen, zal in de mee aan te vragen watervergunning de berging van hemelwater verder worden uitgewerkt.

Afvalwater
Uitgangspunt van het plan is dat het afvalwater afgevoerd wordt via de bestaande rioolpersleiding. De rioolpersleiding van het waterschap ligt binnen het plangebied, maar wordt niet beïnvloed door de voorgenomen werkzaamheden.

Veiligheid
De locaties waar gebouwd wordt, zullen net als in de huidige situatie hoger aangelegd worden. Het peil zal rond de 11.15+NAP komen te liggen. Dit is circa 1 meter hoger dan het omliggende maaiveld. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste 0,8 m voor het vloerpeil van de woningen. Wateroverlast is als gevolg van het plan niet te verwachten.

Conclusie
Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot water.

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 Quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten zijn verwerkt in deze paragraaf. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 5.

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 6. Hierin wordt geconcludeerd dat in 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		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of een broedvogelinspectie voorafgaand aan de werkzaamheden
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onder-zoek	aanvullend onderzoek naar huismus beno-digd
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onder-zoek	aanvullend onderzoek naar vleermuizen benodigd
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	omgeving	nee, mits*	nee, mits*	nee, mits*	mits er geen additionele (bouw)verlichting richting de wilgenlaan aan de zuidkant van de onderzoekslocatie en de houtwal op de westelijke grens van de onderzoekslocatie plaatsvindt
Grondgebon-den zoogdie-ren	Streng be-schermd	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onder-zoek	aanvullend onderzoek naar kleine marter-achtigen en steenmarter benodigd.
	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van konijn, haas, egel en diverse muizensoorten
Amfibieën	Streng be-schermd	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onder-zoek	aanvullend onderzoek naar alpenwatersala-mander en kamsalamander benodigd
	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van bastaardkikker, bruine kikker en kleine watersalamander
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		ja	ja	ja	afhankelijk van nader onder-zoek	aanvullend onderzoek naar grote modder-kruiper benodigd. Aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene vissoorten
Libellen en vlinders		ja	Nee, mits*	Nee, mits*	Nee, mits*	indien wilg en zoete kers niet gekapt worden is aanvullend onderzoek ten aanzien van de grote vos en grote weerschijnvlinder niet benodigd
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Voor de huismus, vleermuizen, kleine marterachtigen, steenmarter, kamsalamander, alpenwatersalamander en de grote modderkruiper is aanvullend veldonderzoek nodig. Nader onderzoek naar de grote vos en grote weerschijnvlinder is enkel benodigd indien wilgen of zoete kers gekapt worden. De aanwezigheid van andere beschermde soorten vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. In het kader van de omgevingsvergunning voor het slopen/bouwen wordt aangetoond hoe er voor de soorten, waarvoor nader onderzoek wordt geadviseerd, aan de Wet natuurbescherming wordt voldaan. Aangezien er geen reden is dat voor deze soorten geen ontheffing Wet natuurbescherming verkregen zou kunnen worden en er voldoende mogelijkheden zijn voor mitigerende maatregelen, is het bestemmingsplan uitvoerbaar op het gebied van ecologie.

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. Ook aan de kruising ten noordoosten van het TOP worden enkele aanpassingen gedaan ten behoeve van een goede en veilige ontsluiting. 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 wordt 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.

Momenteel vindt onderzoek plaats in opdracht van gemeenten Nijmegen, Berg en Dal en provincie Gelderland, of en hoe de parkeerplaats van het TOP dubbel te gebruiken is als hub, waar bezoekers van Nijmegen hun auto parkeren en verder reizen met fiets of openbaar vervoer. Bij de voorziene groei van autoverkeer op de Nieuwe Rijksweg en de geringe mogelijkheden de capaciteit van deze weg uit te breiden, kan het belang van goed openbaar vervoer in combinatie met een hub in de toekomst namelijk toenemen. Op dit moment is de kruising echter matig bereikbaar met openbaar vervoer, alleen in de ochtendspits is sprake van een frequente busverbinding. Het is niet uitgesloten dat enkele mensen het TOP zullen weten te vinden als plek om wél de bus te pakken naar de stad of verder te reizen per fiets, maar dit gebruik is zonder aanpassingen goed op te vangen en te combineren met de TOP-functie. Het functionele gebruik als hub speelt zich namelijk vooral op werkdagen af en het recreatieve gebruik als TOP in de weekenden.

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 daghorecavoorziening. 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.

Door de Loenderslootgroep (nu de Verbinding geheten)is in 2017 een schouw gedaan van de parkeersituatie in het Ooijgebied. De ervaring van de onderzoekers leert dat in het weekend sprake is van piekdrukte op de zondag aan het begin van de middag. Op zondag 26 maart en (voor het vergelijk) dinsdag 28 maart is binnen het Ooijgebied naar het gebruik van diverse parkeerlocaties gekeken. Ook is gekeken of parkerende auto's een fietsdrager hadden. Dit blijkt in de praktijk moeilijk waarneembaar omdat verondersteld wordt dat de fietsdrager tijdens het fietsen in de auto wordt gelegd. Er zijn namelijk nauwelijks parkerende auto's met fietsdrager waargenomen. Op zondag 26 maart (eerste zonnige dag 16 graden) stonden er om 14.00 uur bij de Thornsemolen circa 25 auto's geparkeerd. Tijdens het Lente-evenement op zondag 26 maart bij Oortjeshekken stonden op graslandparkeerterrein 80 – 100 auto's geparkeerd. Er is zeker ruimte voor 180 auto's. Tijdens dit Lente-evenement was het parkeren op het graslandterrein gratis. Normaal geldt hier een inrijtarief van €2,00. Tijdens het Lente-evenement waren de 28 parkeerplaatsen op eigen terrein niet beschikbaar door de plaatsing van marktkramen. Rondom Oortjeshekken stonden om 13.30 uur tijdens het Lente-evenement 110 auto's geparkeerd. Op dinsdag 28 maart (zonnige dag 18 graden) parkeerden bij Thornse molen om 11.30 uur 22 auto's en bij Oortjeshekken om 12.30 uur 30 auto's.

Bij het Hollands-Duits gemaal is op 26 en 28 maart geen parkeeroverlast waargenomen. Voor de Ooijpolder zijn meerdere locaties aangegeven waar een TOP gerealiseerd kan worden. Te zijner tijd zal er dan ook spreiding optreden. Niet alle bezoekers aan de Ooij zullen uitsluitend van deze TOP gebruik gaan maken. Het unieke van de locatie op de hoek Nieuwe Rijksweg - Sint Hubertusweg is wel dat het aan de rand van de Ooijpolder en de Stuwwal ligt.

Door de onderzoekers is geoordeeld dat als er aanvullend 45 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor mensen die 'overstappen' op langzaam verkeer ten behoeve van recreatie in de omgeving er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Hiermee worden daarmee voldoende parkeerplaatsen aangelegd om in de verwachte parkeerbehoefte te voorzien. Ten zuiden van het parkeerterrein, wordt daarnaast voorzien in een overloopgebied met 60 parkeerplaatsen, hier kunnen incidenteel in bijzondere omstandigheden nog auto's geparkeerd worden. Dit terrein wordt met een slagboom afgesloten en opent alleen bij bijzondere omstandigheden.

Hiermee is voorzien in ruim voldoende parkeergelegenheden, zodat parkeeroverlast nu en in de toekomst voorkomen wordt.

Verkeersaantrekkende werking
Het merendeel van de te verwachten recreatieve bezoekers, bezoekt op dit moment ook al het gebied maar parkeren verder weg in de Ooijpolder. Met betrekking tot het beoogde plan is gekeken naar het verwachte gebruik van de parkeerplaats. Voor deze functie (Top en ondersteunende horeca) zijn geen standaard kengetallen beschikbaar. Voor de berekening wordt ingeschat dat op de drukste dagen (weekend en feestdagen) er gemiddeld 3 auto's per dag per parkeerplaats van deze TOP gebruik zullen maken. De drukste dagen vormen circa 30% van de tijd. We gaan daarom van een gemiddelde dat de gedurende het jaar de parkeerplaats voor de helft van de tijd optimaal wordt gebruikt. Dit leidt tot een verwacht bezoekersaantal van 120 per dag, en 240 verkeersbewegingen per dag. Voor het gebruik van de 60 overloop parkeerplaats wordt gaan we uit van extra 20 parkeerbewegingen per dag (3650 per jaar). Dit omdat deze parkeerplaats een beperkt aantal keer per jaar gebruikt zal worden.

Daarnaast zijn er nog 10 verkeersbewegingen per dag voorzien voor het personeel van de horecafunctie en onderhoud van de locatie. Deze bewegingen bestaan volledig uit licht verkeer. Tevens worden 2 verkeersbewegingen van middel zwaar verkeer opgenomen, voor de bevoorrading van de horecafunctie en onderhoud.

Voor de mogelijke bedrijfswoning wordt gerekend met 8 verkeersbewegingen van licht verkeer per woning per dag.

Totaal geeft dit een gemiddelde verwachte verkeersstroom van 278 lichte verkeersbewegingen en 2 middel zware verkeersbewegingen. Welk deel daarvan in de huidige situatie reeds gebruik maakt van de st. Hubertusweg is niet goed aan te geven. Door de voorgenomen aanpassing van de kruising is het omliggende wegennet prima uitgerust op deze aantallen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

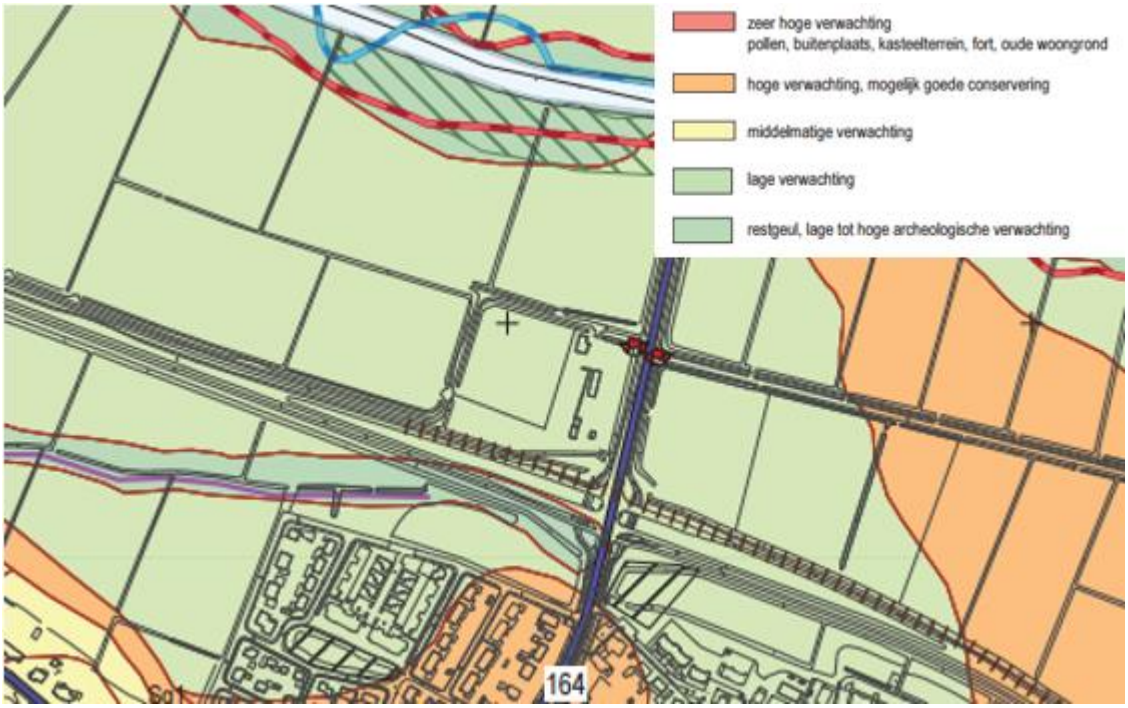
In elk ruimtelijk plan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) 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. Deze structuur blijft immers bestaan. Het plangebied ligt op basis van het provinciaal beleid 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 bijbehorende 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 rioolpersleiding, waarvoor in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' een dubbelbestemming is opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming mag niet worden gebouwd. Aangezien er geen bouwwerkzaamheden op en om de leiding plaatsvindt, vormt deze geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.8 Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert en steeds vaker worden we geconfronteerd met de gevolgen, zoals hitte, droogte, extreme neerslag en overstromingen.
Klimaatverandering is in een vergaand stadium en de effecten en risico's voor onze samenleving worden steeds groter. Aan de ene kant moeten we de uitstoot van broeikasgassen verminderen, zodat de opwarming beperkt blijft. Aan de andere kant is het noodzakelijk om ons als samenleving aan te passen en voor te bereiden op de reeds ingezette klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan. Niet alleen om schade te beperken, maar ook om kansen te benutten.
De nationale opgave voor klimaatadaptatie is beschreven in het Bestuursakkoord Klimaatadaptatie en het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie met daarin een prominente rol voor gemeenten. Lokale gevoeligheden voor klimaatverandering moeten in kaart worden gebracht en als integraal onderdeel van beleid daadkrachtig worden aangepakt. Daarbij is het van belang zowel te kijken naar aanpassingen aan de bestaande openbare ruimte als naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Planspecifiek
Op basis van de klimaateffectatlas is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het plangebied als gevolg van klimaatverandering.

- Wateroverlast. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het plangebied een toename van het aantal zeer natte dagen verwacht wordt. Gemiddeld neemt de neerslag in het winterkwartaal en de jaarlijkse neerslag toe. Het plangebied blijft ook in de toekomstige situatie slechts voor een klein gedeelte verhard. Er is en blijft ruim voldoende oppervlak onverhard om de benodigde bergingscapaciteit voor het hemelwater als gevolg van de toename van het verhard oppervlak op eigen terrein te infiltreren.
- Hittestress. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat binnen het plangebied meer tropische dagen en langere hitte verwacht kan worden. Ook neemt de hittestress door warme nachten en de gevoelstemperatuur toe. De geplande nieuwbouw is goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee wordt voldaan aan de toegenomen koelbehoefte die kan ontstaan als een gevolg van hittestress. Daarbij blijft het grootste deel van het plangebied onverhard en groen ingericht.
- Droogte. De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft droogte zien dat het plangebied een hoger neerslagtekort verwacht kan worden. Dit kan gevolgen hebben voor de grondwaterstanden en droogtegevoeligheid van het gebied. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf. Met voorliggend plan wordt voldoende ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- Overstroming. De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er het plangebied in nabijheid van de Waal ligt. Daarmee is voor het plangebied sprake van enige mate van risico op overstroming in het geval van een dijkdoorbraak. Het plangebied wordt nagenoeg direct ontsloten door de St Hubertusweg (provinciale weg N840) en is daarmee goed bereikbaar voor hulpdiensten.

4.9 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 van de TOP met daghoreca komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe sluit de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst af. Voor de realisatie van de weg draagt de initiatiefnemer net als de gemeente bij aan de investering van de provincie in de aanpassing van de aansluiting op de st Hubertusweg en de verbreding van het naastgelegen fietspad. Daarvoor wordt een eigenstandig budget gevraagd/ vastgesteld.

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.

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 bezien 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:
- 'Groen - Landelijk groen', voor het groen in te richten deel van het terrein van het TOP. De overloopparkeerplaats is met een aanduiding 'parkeerterrein' mogelijk gemaakt. Deze zal op speciale dagen met meer bezoekers worden gebruikt (zoals tijdens de Nijmeegse Vierdaagse).
- 'Recreatie - Dagrecreatie', met een bouwvlak en de functieaanduiding 'parkeerterrein'. 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'. 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 ontsluiting van het plangebied en omliggende wegen. Hierbinnen zijn de functieaanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg' en 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg' opgenomen.
- Dubbelstemming 'Waarde - Archeologie 4', ten behoeve van de bescherming en veiligstelling van de voorkomende lage archeologische verwachtingswaarden.

- Dubbelbestemming 'Leiding – Riool', ter plaatse van de riolering in het noordelijke gedeelte van het plangebied.

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 bestemmingen.

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 7. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd.

6.4 Verslag zienswijzen

Ineen separate bijlage zijn de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Verkenning TOP in de Ooijpolder

Bijlage 2 GO-versterkingsmatrix

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Watertoets

Bijlage 5 Quickscan flora en fauna

Bijlage 6 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 7 Verslag informatiebijeenkomst

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan St. Hubertusweg 11, Beek van de gemeente Berg en Dal;
1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1945.BPSTHUBERTUSWEG11-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen;
1.3 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;
1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
1.5 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;
1.6 archeologische verwachting:
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten;
1.7 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten;
1.8 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
1.9 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;
1.10 bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is;
1.11 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;
1.12 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;
1.13 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
1.14 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
1.15 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.

1.16 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;
1.17 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
1.18 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
1.19 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
1.20 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
1.21 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
1.21 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;
1.22 dagrecreatie:
recreatief verblijf zonder dat er een overnachting mee gepaard gaat;
1.23 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;
1.24 fastfoodrestaurant:
horecabedrijf dat in hoofdzaak voedsel en dranken aanbiedt waarvoor geen of weinig bereidingstijd nodig is, zoals snacks, opwarmgerechten enz. die ter plaatse genuttigd, meegenomen en/of bezorgd worden;
1.25 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
1.26 gebruiken:
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;
1.27 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;
1.28 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 belangrijkst is;
1.29 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;
1.30 horecacategorie:
categorie zoals genoemd in Staat van horeca activiteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1.
1.31 huishouden:
een persoon die of een groep personen die gezamenlijk een huishouding voert;

1.32 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;
1.33 omgevingsvergunning:
vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
1.34 ondergeschikte bouwonderdelen:
bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons en liftschachten;
1.35 ondergronds:
onder peil;
1.36 peil:
a. voor gebouwen: de hoogte van het bestaande afgewerkte terrein (maaiveld) ter plaatse van de hoofdingang van het bestaande hoofdgebouw;
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;
1.37 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een
ander tegen vergoeding;
1.38 recreatieve voorzieningen:
faciliteiten ten behoeve van recreatief gebruik;
1.39 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;
1.40 uitvoeren:
uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;
1.41 waterhuishoudkundige doeleinden:
doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d.;
1.42 watergang:
een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;
1.43 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;
1.44 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;
1.45 woning:
een complex van ruimten, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.46 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 scheidingsmuren, 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 Groen - Landelijk groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Groen - Landelijk groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. extensief agrarisch gebruik;
c. moestuinen;
d. speel- en recreatievoorzieningen;
e. bruggen en (wandel)paden;
f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
g. beeldende kunstwerken;
h. parkeren en ontsluiting van het parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';

één en ander met de bijbehorende voorzieningen en benodigde technische maatregelen ten aanzien van een overloop parkeerterrein.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen niet meer dan 1,5 m bedragen;
c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van speel- en recreatievoorzieningen maximaal 4 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 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. een staanplaats voor kampeermiddelen;
b. als terrein voor het beproeven van motorvoertuigen en als oefenterrein voor het racen en crossen met motoren en bromfietsen;
c. opslag-, stort- of bergplaats van andere, al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
d. 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;
e. parkeren als bedoeld in 3.1 onder h, wanneer het primaire parkeerterrein aan de oostzijde van het plangebied nog niet volledig benut is.

Artikel 4 Recreatie - Dagrecreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. dagrecreatievoorzieningen;
b. een ondergeschikt horecabedrijf in de vorm van een restaurant en/of lunchroom met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 434 m², met bijbehorende terrassen;
c. verhuur en reparatie van fietsen, e-bikes, e-scooters en vergelijkbare langzame vervoersmiddelen, alsmede het onderhoud van het verhuurmateriaal;
d. informatieverstrekking voor toeristen en recreanten;
e. maximaal één inpandige bedrijfswoning;
f. ondergeschikte verkoop van lokaal agrarisch geproduceerde producten;
g. landschappelijke inpassing;
h. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
i. terrassen ondersteunend aan het horecabedrijf zoals bedoeld onder b.

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt het volgende:

a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
c. de goot- en bouwhoogte binnen de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt niet meer dan 4,5 respectievelijk 8 m;
d. de bebouwde oppervlakte binnen de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt niet meer dan 434 m²;
e. de bruto vloeroppervlakte van de inpandige bedrijfswoning als bedoeld in 4.1.1 onder e bedraagt niet meer dan 90 m²;
f. de bouwhoogte binnen de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt niet meer dan 5 m;
g. de bebouwde oppervlakte binnen de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt niet meer dan 75 m².

4.2.2 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.

4.2.3 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.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 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.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

a. woondoeleinden, met uitzondering van de bedrijfswoning;
b. detailhandel, met uitzondering van het bepaalde in 4.1.1 onder f;
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;
i. terrassen mogen niet overkapt worden, het plaatsen van inklapbare parasols en terrasschermen is toegestaan;
j. fastfoodrestaurants.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

a. De gronden en de bebouwing mogen in gebruik worden genomen conform de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1 met als voorwaarde dat de bestaande woning binnen een termijn van maximaal 2 maanden na ingebruikname is gesloopt.
b. In afwijking van sub a mogen de gronden en bebouwing al in gebruik worden genomen conform de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1 als uit flora en faunaonderzoek is gebleken dat het treffen van mitigerende maatregelen nodig is voor beschermde soorten. In dat geval dienen de mitigerende maatregelen evenals de sloop van de bestaande woning binnen 1 jaar na ingebruikname te zijn gerealiseerd.
c. De gronden en de bebouwing mogen uitsluitend in gebruik worden genomen conform de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1 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 1 jaar nadat het parkeerterrein gerealiseerd en/of in gebruik genomen is en als zodanig in stand gehouden wordt;
    3. er voldoende waterberging wordt gerealiseerd conform het beleid van Waterschap Rivierenland en als zodanig in stand worden gehouden;
    4. de nieuwe natuur als bedoeld in Bijlage 2 van de Toelichting conform de bijlage ingericht en in stand gehouden worden;
    5. 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 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen van openbaar nut

Voor gebouwen van openbaar nut, zoals abri'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.

5.2.3 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking nutsgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 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.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 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 voor zover 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 6 Leiding - Riool

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een riooltransportleiding.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

6.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,5 m¹ bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

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

6.4.1 Omgevingsvergunningsplichtige activiteiten

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
e. diepploegen;
f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.4.3 Verlening

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 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 7.1, 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.

7.2.2 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.

7.2.3 Berekening gezamenlijke oppervlakte

Voor de berekening van de oppervlakte zoals bedoeld in artikel 7.2.1 wordt de gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken betrokken die een zodanige samenhang vertonen dat deze redelijkerwijs moeten worden beschouwd als zijnde één bouwwerk.

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

7.3.1 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 7.1 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.

7.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 7.3.1 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 relicten 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.

7.3.3 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 7.3.1 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.

7.3.4 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.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

7.4.1 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 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 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.

9.2 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 danwel 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 10 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 11 Overgangsrecht

11.1 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 11.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;

c. Het eerste lid onder artikel 11.1 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.

11.2 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 11.2, 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 11.2, 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 11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'St. Hubertusweg 11, Beek'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van horeca activiteiten

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan