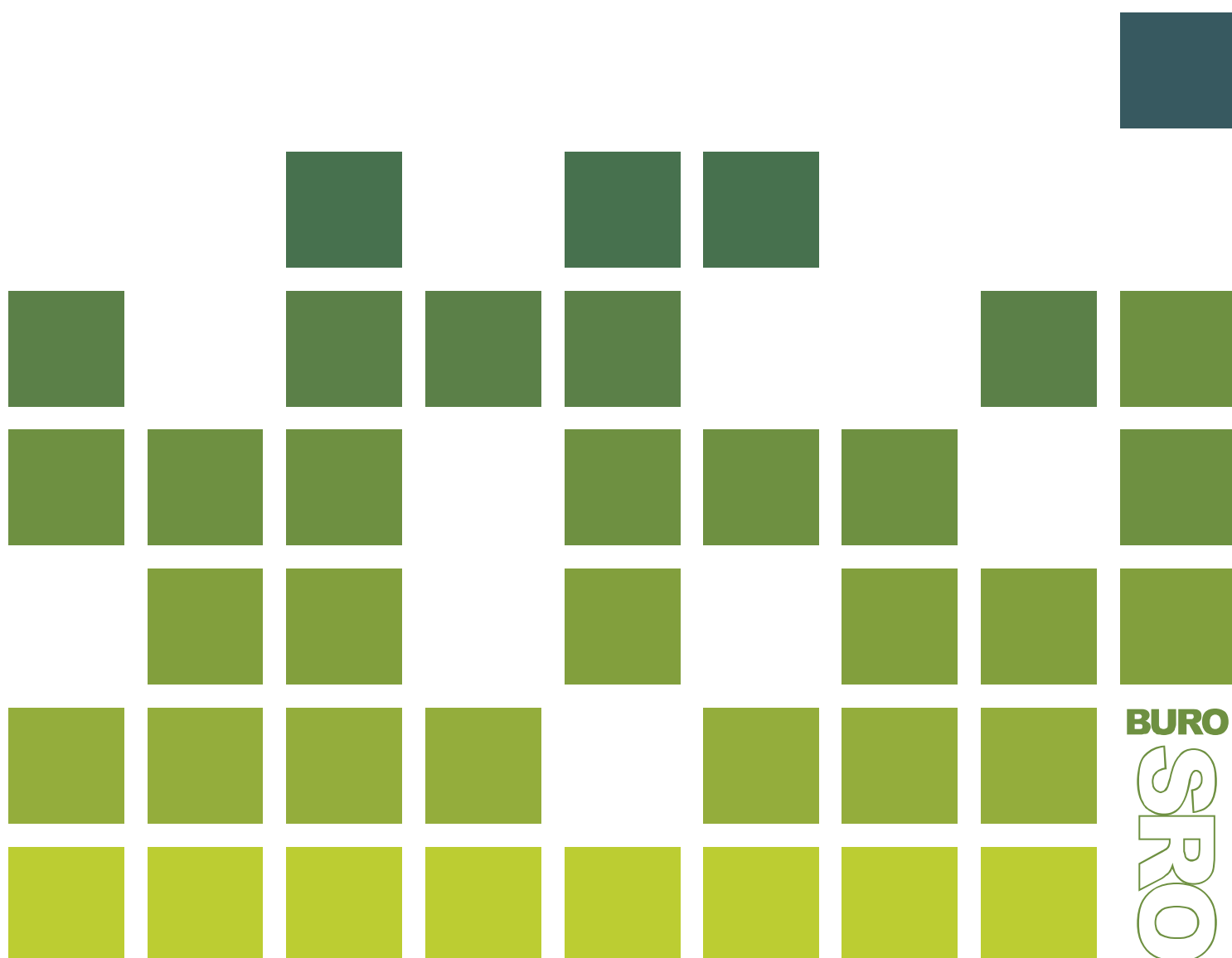


Bestemmingsplan

Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3

Gemeente Buren



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3
Identificatienummer:	NL.IMRO.0214.ECKRijnbandijk10a-BON1
Status:	Ontwerp
Datum:	6 juli 2023
Projectnummer Buro SRO:	15.90.16

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Dhr. J. van Dijk
----------------	------------------

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. L. Arends
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

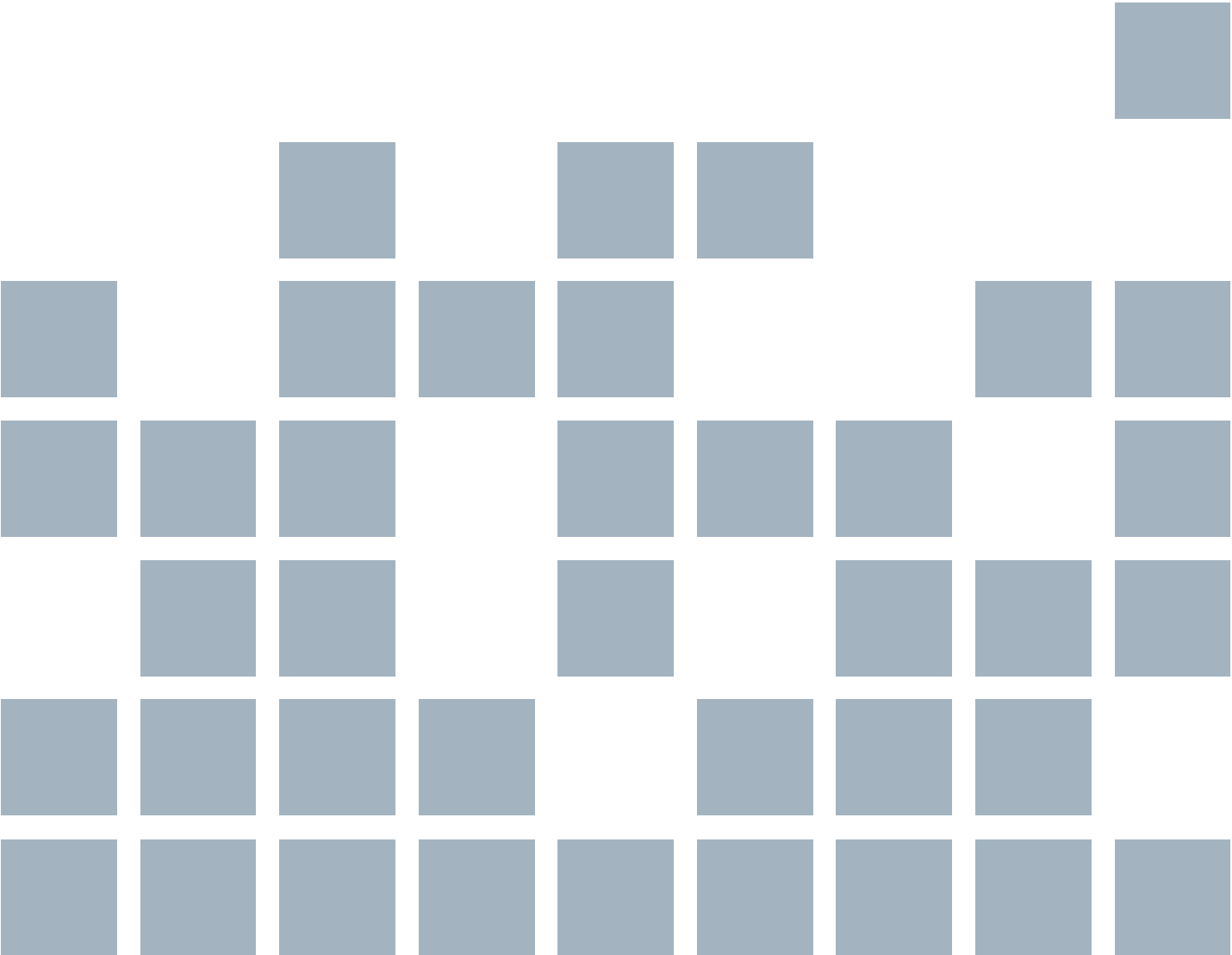


Inhoudsopgave

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	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
2.3	Duurzame stedenbouw	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	25
4.1	Milieu	25
4.2	Water	30
4.3	Ecologie	33
4.4	Verkeer	34
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	35
4.6	Economische uitvoerbaarheid	36
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	37
5.1	Algemeen	37
5.2	Wijze van bestemmen	37
Hoofdstuk 6	Procedure	39
6.1	Algemeen	39
6.2	Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	39
6.3	Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	39
6.4	Verslag zienswijzen	39
Bijlagen bij de toelichting		41
Bijlage 1	Verkennend bodem- en asbestonderzoek	43
Bijlage 2	Aanvullend bodemonderzoek	45
Bijlage 3	Watertoets	47
Bijlage 4	Verhard oppervlak bestaande situatie	49
Bijlage 5	Verhard oppervlak toekomstige situatie	51
Bijlage 6	Quickscan Flora en Fauna	53
Bijlage 7	Verslag omgevingsdialoog	55

Regels	57
Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Artikel 3	Groen
Artikel 4	Natuur
Artikel 5	Recreatie - Verblijfsrecreatie
Artikel 6	Verkeer
Artikel 7	Wonen
Artikel 8	Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied 2
Artikel 9	Waarde - Archeologisch waardevol gebied
Artikel 10	Waterstaat - Primaire waterkering
Artikel 11	Waterstaat - Regionale waterkering
Artikel 12	Waterstaat - Waterstaatkundige functie
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel
Artikel 14	Algemene bouwregels
Artikel 15	Algemene gebruiksregels
Artikel 16	Algemene aanduidingsregels
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels
Artikel 18	Overige regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels
Artikel 19	Overgangsrecht
Artikel 20	Slotregel
Bijlagen bij de regels	83
Bijlage 1	Beplantingsplan
Bijlage 2	Staat van horeca-activiteiten
Verbeelding	87

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

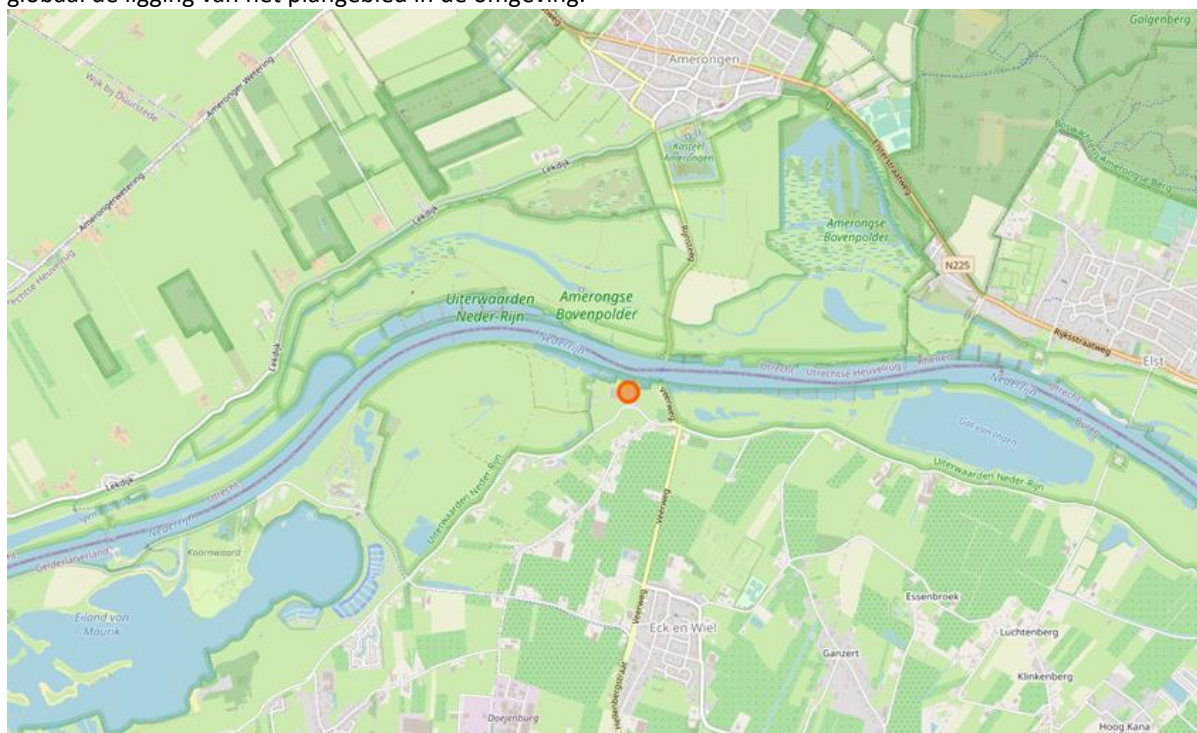
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Aan de zuidelijke oever van de Nederrijn ligt nabij het dorp Eck en Wiel, gemeente Buren, camping Verkrema. De initiatiefnemer heeft het voornemen om het recreatiepark her in te richten. Voor de centrale voorzieningen waaronder het restaurant wordt een nieuw gebouw opgericht. Ook krijgt het buitenterrein een nieuwe inrichting met nieuwe verplaatsbare lodges.

Een deel van de voorziene herinrichting van het recreatiepark past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Recreatiepark Verkrema is gevestigd aan de Rijnbandijk 10a nabij Eck en Wiel. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



De ligging van het plangebied en de omgeving (bron: openstreetmaps.nl)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. 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 wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Aan de zuidelijke oever van de Nederrijn, omgeven door het fraaie landschap van de Betuwe, ligt familiecamping Verkrema. De camping bestaat sinds het einde van de jaren 70. Daarvoor was een steenfabriek gevestigd op het terrein. De voormalige steenfabriek en één van twee schoorstenen zijn nog steeds aanwezig.

Kenmerkend voor de camping is de ligging langs de Nederrijn. De camping ligt in het winterbed van de rivier. Direct aan het water bevindt zich een relatief laaggelegen deel waar uitsluitend kampeerplaatsen aanwezig zijn. Het middenterrein rond de steenfabriek is, net als de toerit, hoger gelegen. Het achterste deel van de camping, tussen het middenterrein en de winterdijk (Rijnbandijk), is ook laag gelegen maar is omringd door hogere gronden waardoor dit gebied uitsluitend bij zeer hoge waterstanden onder water staat.

De rivier biedt de camping veel recreatieve mogelijkheden. Maar in de omgeving zijn meer bezienswaardigheden aanwezig die de camping tot een aantrekkelijk recreatieverblijf maken. Noemenswaardig zijn de grote recreatieplas nabij Maurik en het fraaie Betuwse landschap. Aan de overzijde van de Nederrijn ligt aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug kasteel Amerongen. Het kasteel en het daarachter gelegen natuurgebied zijn via een nabijgelegen pontje ten oosten van de camping goed bereikbaar voor campinggasten.

Het plangebied betreft grofweg de huidige begrenzing van de camping. Binnen de voormalige steenfabriek zijn de centrale voorzieningen gevestigd waaronder een speelhal en sanitaire voorzieningen. Rondom de steenfabriek ligt het buitenterrein van de camping met lodges en vrije standplaatsen. Ook beschikt de camping over een kleinschalige aanleghaven. Aan de andere kant van het ontsluitingspad aan de westkant van de camping ligt een parkeerterrein waar campinggasten hun auto's kunnen parkeren. Aan de oostkant van het plangebied liggen, grenzend aan het campingterrein, drie vrijstaande woningen. Deze woningen worden via een doodlopend pad ontsloten op de Rijnbandijk. Navolgende luchtfoto toont de bestaande situatie.



Luchtfoto van het plangebied (bron: googlemaps.nl)

2.2 Toekomstige situatie

De camping krijgt een nieuwe inrichting. Navolgende afbeelding toont de beoogde situatie. Bij het ontwerp van de nieuwe inrichting is rekening gehouden met de hoogteverschillen van het terrein.



Afbeelding van de beoogde inrichting van de camping (bron: VIRTUAL ARCHITECTURE BV)

Aan de oever van de Rijn komt een kampeerterrein met plaats voor 18 zogenaamde glamping tenten. Glamping tenten zijn luxe tenten waar de charme van kamperen wordt gecombineerd met de luxe van een vakantiehuisje. Om een beeld te krijgen van de tenten zijn later in voorliggende paragraaf enkele referentieafbeeldingen opgenomen. De tenten worden opgericht op het westelijk deel van het terrein waar in de bestaande situatie de vrije standplaatsen aanwezig zijn. Vanwege de nabijheid van de Rijn geldt als voorwaarde dat deze 18 tenten alleen op locatie aanwezig mogen zijn in de periode tussen april en oktober. In de winterperiode worden de tenten afgebroken en elders opgeslagen. Het oostelijk deel van het bestaande terrein met standplaatsen wordt terug gegeven aan de natuur en wordt onderdeel van het uiterwaardenlandschap.



Referentieafbeeldingen van zogenaamde glamping tenten (bron: Schetsboek Verkrema, Buro SRO)

Het verhoogde middenterrein krijgt een rationele structuur met voornamelijk rechte paden waaraan de luxe lodges komen te liggen, maximaal 45 lodges. Voor dit middengebied is recent een wijzigingsplan vastgesteld (zie verder 3.3.3) waarin een verruiming van de maximale oppervlakte van recreatieverblijven mogelijk is gemaakt van 55 m² naar 75 m² per lodge. De nieuwe planologische situatie van het wijzigingsplan wordt overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Centraal binnen dit middenterrein is een voorzieningengebouw aanwezig. Dit gebouw zal worden gesloopt en vervangen voor een nieuw gebouw met een horecafunctie (restaurant). Door het gebruik van houten materialen, sedumdaken en veel raampartijen wordt het gebouw op een duurzame en fraaie wijze ingepast in het groene karakter van het recreatiepark en aangrenzende uiterwaardenlandschap. Naast het nieuwe gebouw wordt een buitenzwembad opgericht. Aan de westkant van het recreatiepark is in de bestaande situatie een bedrijfswoning aanwezig. Het voornemen is om dit pand te transformeren tot receptie, de woning komt te vervallen.

Het zuidelijk deel van het recreatiepark behoort tot het gebied waar geen direct zicht meer is op de Nederrijn en de daarachter gelegen Utrechtse Heuvelrug. Daarom is gekozen voor dit deel van het recreatiepark een nieuwe groene kwaliteit te creëren die is geïnspireerd op het uiterwaardenlandschap. Door de clustering van accommodaties die als een bladstructuur worden ontsloten ontstaan zo intieme groene hoven met in het hart van de hoven ruimte voor kleinschalige centrale speelvoorzieningen. Binnen dit zuidelijk terrein zijn verplaatsbare familie recreatielodges voorzien, maximaal 65 stuks. Voor deze lodges wordt het toegestane oppervlak beperkt teruggebracht ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden, namelijk van 55 m² naar 50 m² per lodge.

Gasten kunnen hun auto in de toekomstige situatie nog steeds parkeren op het parkeerterrein aan de westkant van het recreatiepark. De nieuwe paden maken de verplaatsbare lodges straks wel toegankelijk voor auto's, waardoor gasten de gelegenheid wordt geboden om hun vakantiespullen in- en uit te laden bij de lodges.

De drie bestaande woningen aan de oostkant van het recreatiepark blijven behouden. Voorliggend initiatief voorziet in het toekennen van een bestemming ter plaatse van deze woningen die passend is bij het feitelijk gebruik, zie verder 5.2.



3D-aanzicht van de beoogde inrichting van de camping (VIRTUAL ARCHITECTURE BV)

Rivierbed en Stroomvoerend deel rivierbed

Alle nieuwe lodges en glamping tenten worden mobiel en verplaatsbaar uitgevoerd. De lodges worden geplaatst op stelcon platen en krijgen dus geen permanente verbinding met de bodem via bijvoorbeeld een fundering. Daarmee is geborgd dat de lodges bij (extreem) hoog water verplaatst kunnen worden naar hoger gelegen land en het water van de Nederrijn vrij spel krijgt. Voor de 18 glamping tenten geldt, zoals eerder beschreven, dat deze in de periode tussen 1 november en 1 april verplicht worden afgebroken. Het plan komt daarmee tegemoet aan de voorwaarde van Rijkswaterstaat om medewerking te verlenen aan het initiatief, zie verder paragraaf 3.1 van voorliggende toelichting.

Natuur- en landschapswaarden

Voor de toekomstige inrichting van het vakantiepark is een beplantingsplan uitgewerkt, zie daartoe bijlage 1 van de regels. De inrichting van het vakantiepark volgens de uitgangsprincipes van het beplantingsplan is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van voorliggend initiatief. De nieuwe landschapselementen en boom- en plantensoorten zijn afgestemd op het ter plaatse voorkomende landschap. Daarmee levert het plan een belangrijke bijdrage aan het verbeteren van de natuur- en landschapswaarden.

2.3 Duurzame stedenbouw

Duurzaamheid

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichterbij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen

Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Klimaatvisie Buren

De Klimaatvisie Buren geeft richting aan de activiteiten op het gebied van duurzaamheid en klimaat. Het geeft aan hoe de gemeente Buren met de aarde om wil gaan en toekomstige generaties niet wil belasten met een onleefbare aarde. De gemeente wil daarbij denken in kansen en mogelijkheden. De gemeente bepaalt in de visie de route voor de lokale maatregelen voor het opwekken van energie, het besparen van energie en het verwarmen van de woningen en de bedrijven. De leidraad voor de visie is het coalitieakkoord 'Daadkrachtig en kerngericht'. In de Klimaatvisie worden de volgende zes speerpunten gehanteerd:

1. De energietransitie (grootschalige energieopwekking);
2. Energiebesparing (woningen en bedrijfspanden);
3. Warmtevisie (verwarming woningen en bedrijven);
4. Klimaatadaptatie;
5. Circulaire economie;
6. Verduurzaming eigen organisatie.

Planspecifiek

Het thema duurzaamheid is geïntegreerd bij de uitwerking van voorliggend initiatief. Onderdeel van het plan vormt de oprichting van een nieuw, duurzaam, voorzieningengebouw met restaurant. Het gebouw wordt een stuk energiezuiniger dan het bestaande gebouw. Door de toepassing van houten materialen, sedum daken en glaspartijen gaat het gebouw op een fraaie wijze op in het landschap. Ten opzichte van de bestaande inrichting wordt het zuidelijk deel van het recreatiepark aanzienlijk vergroend met nieuwe bomen, hagen en struiken. Dit komt het verblijfsklimaat van recreanten ten goede. De toename van bomen en struiken zorgt ook voor nieuwe schuil- en verblijfsplaatsen voor dieren. Voorliggend initiatief maakt op een evenwichtige manier enerzijds de gewenste ontwikkeling van het recreatiepark mogelijk en houdt eveneens rekening met de waterstaatkundige belangen van de locatie.

Zoals ook in hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting nader wordt onderbouwd treden er geen nadelige effecten op voor het rivierbed en stroomvoerend deel van het rivierbed van de Rijn. Er is daarmee sprake van duurzaam ruimtegebruik waarbij rekening is gehouden met verschillende ruimtelijke belangen en de uitgangspunten van de Klimaatvisie Buren.

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.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend 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 binnen het rivierbed en het stroomvoerend deel van het rivierbed van rivier de Rijn.

Gebied 1: Besluitsubvlak rivierbed

In de toelichting (2.4.3) staat het volgende beschreven over de regeling behorende bij het besluitsubvlak rivierbed: 'Dit artikel verwoordt de algemene rivierkundige voorwaarden waaraan toe te laten (bouw)activiteiten in het rivierbed, ongeacht de aard en de omvang daarvan, altijd moeten voldoen. Deze voorwaarden zijn een vertaling van de zorgplicht van de initiatiefnemer van een activiteit in het rivierbed, die is verwoord in artikel 6.15, eerste lid, van het Waterbesluit. Om de belangen waarop deze bepaling ziet, ook via het ruimtelijke spoor te borgen, dienen deze voorwaarden door te werken in het bestemmingsplan. Dit laat overigens onverlet dat het eveneens gewenst is dat rekening wordt gehouden met de in het gebied aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden'.

In artikel 2.4.3 van de regels is het volgende opgenomen:

1. Een bestemmingsplan wijst ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan alleen nieuwe bestemmingen in een rivierbed aan in het geval er sprake is van:
 - a. een zodanige situering van de bestemming dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
 - b. geen feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
 - c. een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is, en
 - d. een zodanige situering van de bestemming dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.
2. Bij toepassing van het eerste lid worden resterende waterstandeffecten of afname van het bergend vermogen gecompenseerd.
3. In een bestemmingsplan wordt vastgelegd hoe de effecten op de waterstand en de afname van het bergend vermogen worden gecompenseerd.

Gebied 2: Besluitsubvlak rivierbed en Stroomvoerend deel rivierbed

Naast de regeling zoals die is verwoord bij gebied 2 geldt hier ook de regeling voor het 'Stroomvoerend deel rivierbed'. In de toelichting wordt aangegeven wat hieronder wordt verstaan: Het gaat om een aantal nader omschreven activiteiten waarvan op voorhand duidelijk is dat deze niet buiten het rivierbed gelokaliseerd kunnen worden. Daarom wordt hiervoor in het kader van de Waterwet een vergunning verleend, mits wordt voldaan aan enkele specifieke voorwaarden. Als in dat verband mitigerende of compenserende maatregelen moeten worden genomen, worden deze als onderdeel van de riviergebonden activiteit beschouwd.

Volgens de regeling in artikel 2.4.4 gaat het om de volgende activiteiten:

- a. de aanleg of wijziging van waterstaatkundige kunstwerken;
- b. de verwezenlijking van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- of recreatievaart;
- c. de bouw of wijziging van waterkrachtcentrales;
- d. de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, uitsluitend voor zover de activiteit gekoppeld is aan het vervoer over de rivier;
- e. de aanleg of wijziging van scheepswerven voor beroeps- of pleziervaartuigen;
- f. de verwezenlijking en het beheer van natuurterreinen;
- g. de uitbreiding of wijziging van bestaande steenfabrieken;
- h. de verwezenlijking van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden;
- i. de winning van oppervlaktedelfstoffen;
- j. de verwezenlijking van voorzieningen van groot openbaar belang die niet buiten het rivierbed kunnen worden gerealiseerd;
- k. activiteiten van een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven die niet buiten het rivierbed kunnen worden gerealiseerd;
- l. een functieverandering binnen de bestaande bebouwing;
- m. activiteiten die onderdeel uitmaken van de lijst van maatregelen opgenomen in de Bijlage bij de planologische kernbeslissing Ruimte voor de Rivier en waarvan de uitvoering wordt gefinancierd door Onze Minister.

Voorliggend initiatief betreft niet een van voorgaande activiteiten. Het plan voorziet in een herinrichting van het recreatiepark. Er wordt een nieuw gebouw met centrale voorzieningen opgericht met daarin ook een zwembad. Het nieuwe voorzieningengebouw heeft een aanzienlijk kleiner oppervlak dan het bestaande voorzieningengebouw, dat zal worden gesloopt, evenals de bestaande bedrijfswoning op de locatie van het nieuwe voorzieningengebouw. Het initiatief voorziet daarmee in een afname van het bebouwd oppervlak binnen het terrein. Naast het bestaande voorzieningengebouw staat de kenmerkende schoorsteen van de voormalige steenfabriek. Deze schoorsteen blijft behouden, waarmee het initiatief recht doet aan de cultuurhistorische betekenis van de locatie en een kenmerkend en zichtbaar bouwwerk voor de streek blijft behouden. Alle nieuwe lodges op het recreatiepark worden uitgevoerd als verplaatsbare lodges. Het wordt daardoor mogelijk om de lodges bij hoge waterstanden van het recreatiepark te verwijderen. Dit geldt evengoed voor de 18 glamping tenten, waarbij voor deze huisjes als aanvullende voorwaarde geldt dat deze tussen de periode 1 november en 1 april verplicht worden verplaatst naar een andere locatie. Door de afname van het bebouwd oppervlak en de mogelijkheid de lodges te verplaatsen zorgt het initiatief voor een toename van het waterbergend vermogen van het plangebied. Omdat het gaat om herinrichting van een bestaand recreatieterrein is er geen sprake van een belemmering van vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier. Omdat er geen ingrepen in of nabij het oppervlaktewater plaatsvinden is daarnaast het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd evenals de ecologische toestand van het oppervlaktewater.

Met Rijkswaterstaat heeft afstemming plaatsgevonden over het initiatief. Rijkswaterstaat heeft de voorwaarde gesteld dat alle nieuwe lodges en vakantiehuisjes mobiel en verplaatsbaar zijn. En voor de 18 glamping tenten aan de oever van de Rijn geldt zagezegd dat deze verblijven alleen op locatie aanwezig mogen zijn in de periode tussen april en oktober. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Het plan past verder binnen de mogelijkheden die de bestaande watervergunning biedt. De conclusie luidt dat voorliggend initiatief een positief effect heeft op het rivierbed en stroomvoerend rivierbed van de Rijn.

Ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend initiatief voorziet alleen in een herinrichting van een bestaand recreatiepark. Voorliggend initiatief voorziet niet in een toename van gebouwen met meer dan 500 m². Er wordt een nieuw gebouw met centrale voorzieningen opgericht, maar dit gebouw komt in plaats van het huidige voorzieningengebouw. Ook worden er door het initiatief geen nieuwe stedelijke functies toegevoegd. Het plangebied behoudt de huidige functie van verblijfsrecreatiepark. Voorliggend initiatief is niet aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde.

Conclusie

Het initiatief past binnen het rijksbeleid.

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 in december 2022 voor het laatst geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

Naast deze zeven ambities blijft het beleid uit de Omgevingsvisie uit 2014 gelden. Het gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden.

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

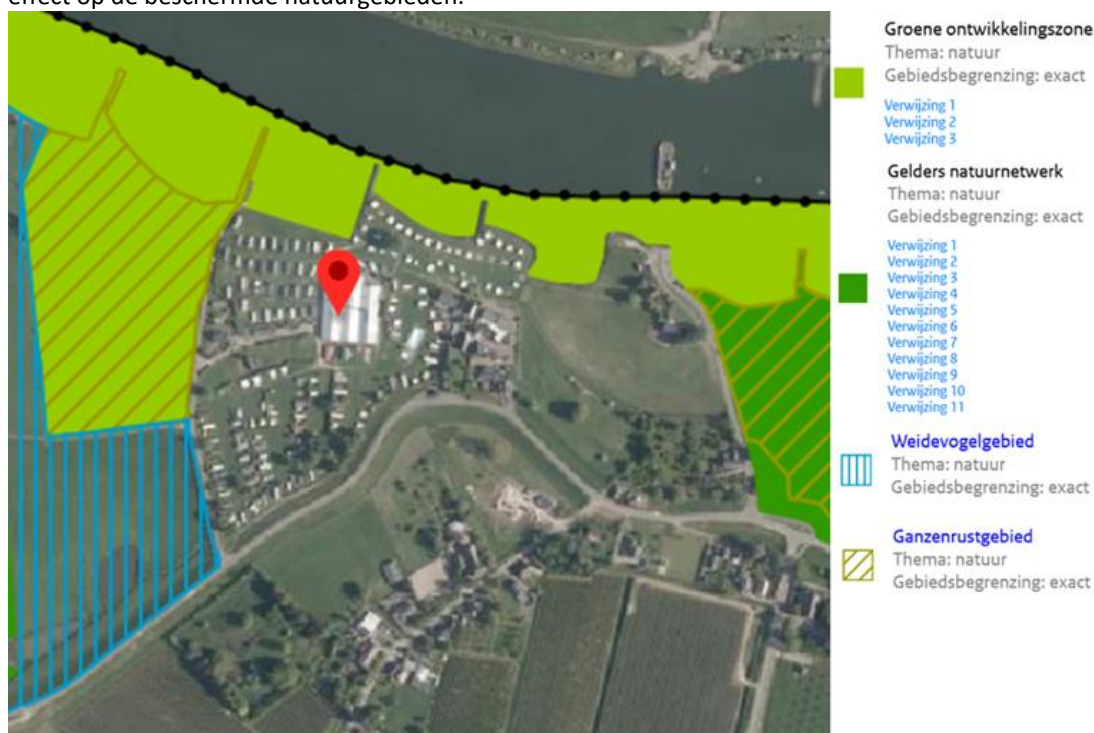
De provinciale omgevingsverordening die op 1 februari 2022 van kracht is geworden bevat de instructieregel klimaatadaptatie (2.65b). Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving 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.

Planspecifiek

Ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied gelden verschillende regels uit de provinciale omgevingsverordening. In het vervolg van deze paragraaf komen deze regels aan bod en is ingegaan op de relatie tussen deze regels en voorliggend bestemmingsplan.

Groene ontwikkelingszone, Gelders Natuurnetwerk, Weidevogelgebieden en Ganzenrustgebieden

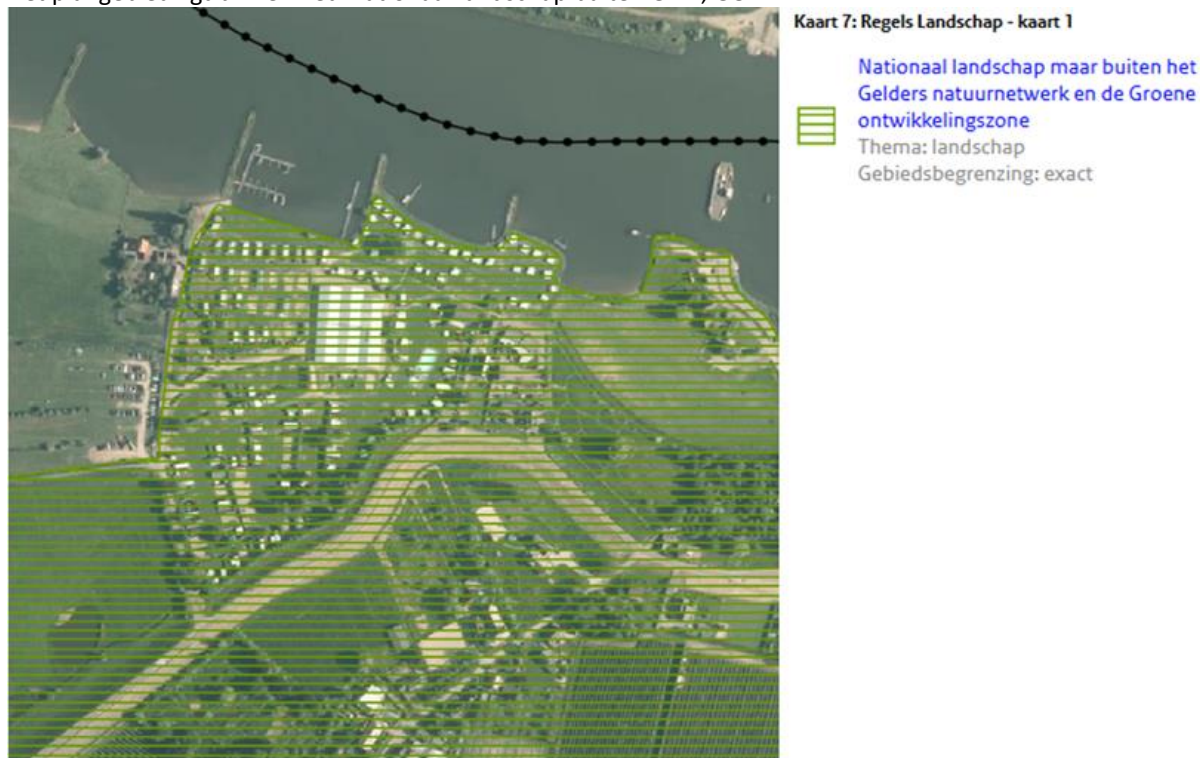
Het bestaande parkeerterrein aan de westkant van het plangebied ligt binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO). Voorliggend initiatief voorziet in de instandhouding van dit parkeerterrein conform het bestaande bestemmingsvlak 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. In het veld ontbreekt een duidelijke begrenzing van het parkeerterrein. Aan de westkant van het parkeerterrein wordt er daarom een nieuwe vrij uitgroeiende haag aangeplant. Dit is ook opgenomen in het beplantingsplan uit bijlage 1 van de regels. Samen met de bestaande beplanting rondom het parkeerterrein is het gehele parkeerterrein daarmee begrensd en wordt voorkomen dat aangrenzende percelen worden gebruikt als parkeerplaats. Voorliggend initiatief maakt ter plaatse van het parkeerterrein geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Ook worden er, buiten de nieuwe natuurlijke begrenzing, geen fysieke wijzigingen aangebracht. Een nadere beoordeling in het kader van de GO is daarom niet aan de orde. Het plangebied wordt verder omgeven door gronden die in de omgevingsverordening zijn aangewezen als GO, GNN, Weidevogelgebieden en/of Ganzenrustgebieden. De provincie Gelderland heeft bepaald dat deze gebieden geen hinder kunnen ondervinden via externe werking. Dat wil zeggen dat ruimtelijke ontwikkelingen buiten deze gebieden op voorhand niet tot negatieve effecten leiden op onder andere de ontwikkelingsdoelstellingen en kernkwaliteiten. Voorliggend initiatief heeft daarmee geen negatief effect op de beschermde natuurgebieden.



Uitsnede van de Natuurkaart uit de omgevingsverordening Gelderland (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Landschap

Het plangebied ligt binnen het 'Nationaal landschap buiten GNN, GO'.



Uitsnede van de Landschapskaart uit de omgevingsverordening Gelderland (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Nationaal landschap buiten GNN, GO

Het plangebied ligt binnen het nationale landschap 'Rivierenland', deelgebied 'Uiterwaarden Nederrijn'.

In artikel 2.56 van de omgevingsverordening is bepaald dat nieuwe bestemmingen binnen deze gebieden alleen zijn toegestaan als de bestemmingen de kernkwaliteiten niet aantasten. Het plangebied ligt binnen het deelgebied 'Uiterwaarden Nederrijn'. Enkele kernkwaliteiten zijn:

- Smal en verstild, laagdynamisch karakter;
- Weidse vergezichten over de rivier en vaak fraai zicht op de stuwwallen (Veluwezoom, Utrechtse Heuvelrug);
- Grote openheid van de uiterwaarden met nauwelijks bebouwing en grotendeels grasland;
 1. De openheid is een belangrijke kwaliteit die wordt bevorderd door gebruik als grasland (weien hooilanden in gewoon agrarisch gebruik maar ook ruig grasland met belangrijke natuurfunctie).
 2. Tot de schaarse bebouwing behoren enkele steenfabrieken en voormalige steenfabrieksterreinen, sommige met ruïnes.

Eén van de kernkwaliteiten van het deelgebied 'Uiterwaarden Nederrijn' is de aanwezigheid van steenfabrieken en voormalige steenfabrieksterreinen. Camping Verkrema is gevestigd op een voormalig steenfabrieksterrein. De bestaande schoorsteen midden op de camping is hier nog aanwezig. De schoorsteen is een herkenningspunt en goed zichtbaar in de omgeving. Voorliggend initiatief voorziet in het behoud van deze schoorsteen, waardoor een markant herkenningspunt voor de regio behouden blijft en het initiatief recht doet aan de cultuurhistorische betekenis van de locatie. Verder voorziet voorliggend initiatief niet in wezenlijke veranderingen ten opzichte van de bestaande situatie. Het plangebied is in de bestaande situatie al in gebruik als recreatiepark en dit blijft in de toekomstige situatie ook zo. Mede door het behoud van de schoorsteen heeft voorliggend initiatief geen aantasting van de kernkwaliteiten tot gevolg. Het initiatief past binnen het gestelde van artikel 2.56 'ontwikkeling in Nationaal landschap' binnen de omgevingsverordening.

Intrekgebieden

Het plangebied ligt aan de rand van een intrekgebied. Intrekgebieden zijn grote gebieden rondom een waterwingebied. Regenwater dat neerslaat binnen een intrekgebied kan binnen duizend jaar bij een waterwingebied zijn. Voor de bescherming van het drinkwater worden er binnen intrekgebieden in artikel 3.33 uit de omgevingsverordening regels gesteld. De winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas is in deze gebieden niet toegestaan. Voorliggend initiatief maakt geen activiteiten mogelijk die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. Voorliggend initiatief heeft geen negatief effect op de drinkwaterkwaliteit.



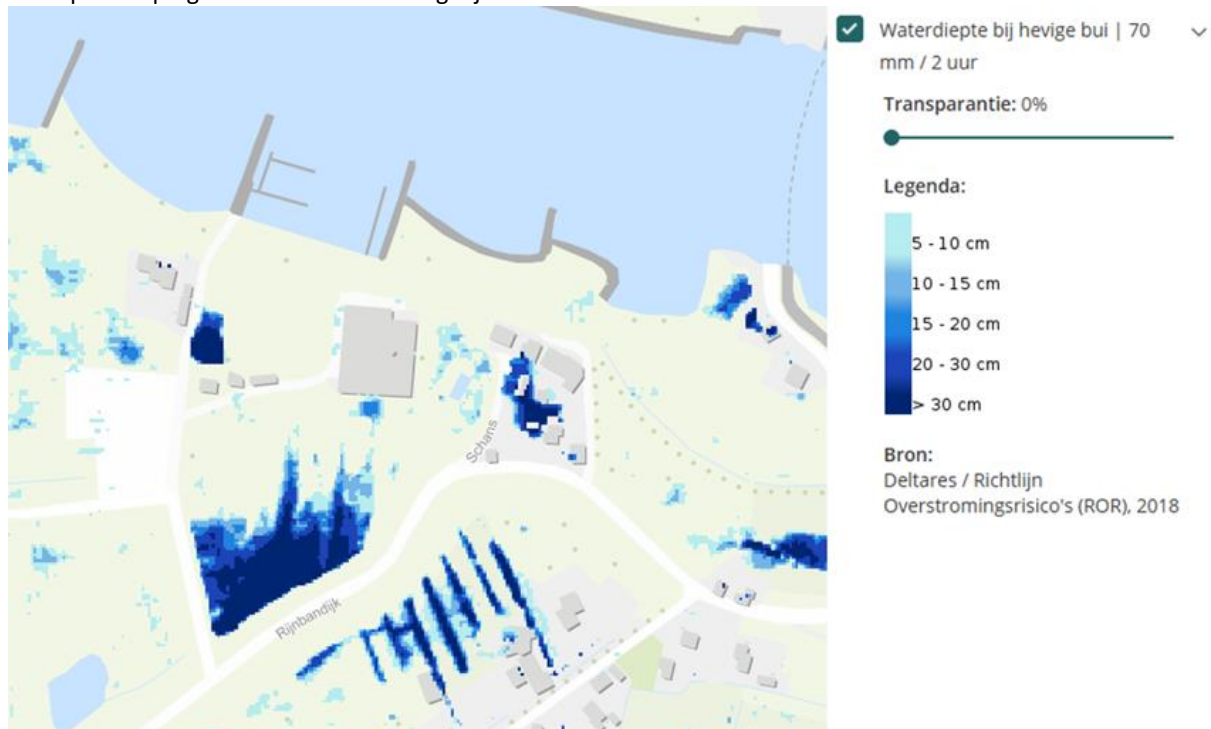
Uitsnede van de Waterkaart uit de omgevingsverordening Gelderland (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert en steeds vaker worden we geconfronteerd met de gevolgen, zoals hitte, droogte, extreme neerslag en overstromingen. Voorliggend initiatief voorziet in een nieuwe inrichting met nieuwe verblijfsmogelijkheden van een bestaand vakantiepark. Het plangebied ligt aan de oever van de Rijn in het buitengebied van de gemeente Buren. Met behulp van de website klimaateffectatlas.nl is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het plangebied als gevolg van klimaatverandering.

- Hittestress: Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied normaal zal zijn (niet extra koeler of extra warmer) op warme dagen. De locatie ligt in het buitengebied. Er is reeds de nodige beplanting aanwezig. Met de ontwikkeling wordt dit nog verder aangeplant met opgaand groen. Daarmee is de locatie weinig gevoelig voor opwarming en hittestress.
- Droogte: De kaartbeelden uit de klimaateffectatlas laten voor de grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 geen veranderingen zien ten opzichte van de huidige situatie. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf. Het plangebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte.
- Wateroverlast: Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat in de huidige situatie ter plaatse van het plangebied enige plasvorming kan optreden na een korte of lange bui.

Dit is gebaseerd op de bestaande lagere delen van het plangebied aan de zuidkant en de aangrenzende dijk, die er voor zorgt dat het water ophoopt. Voorliggend initiatief voorziet niet in een toename aan verharding binnen het zuidelijk deel van het plangebied. Op een later moment tijdens de ontwikkeling worden infiltratievoorzieningen uitgewerkt, zie ook 4.2. Bij het positioneren van deze infiltratievoorzieningen wordt er rekening gehouden met een strategische positionering met als doel om opeenhoping van water zo veel mogelijk te voorkomen.



Waterdiepte bij hevige bui (70 mm/2 uur). Bron: klimaateffetatlas.nl

- Overstromingsrisico: Het plangebied ligt aan de zuidelijke oever van de Rijn. Er is daarmee sprake van een reëel overstromingsrisico. Onder het Rijksbeleid en in paragraaf 4.2 Water is aangegeven op welke manier voorliggend initiatief aansluit op de geldende regels en welke maatregelen worden getroffen om risico's te beperken.

Conclusie

Het initiatief past binnen de Omgevingsvisie Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Buren

Op 14 juni 2022 heeft de gemeente Buren de 'Omgevingsvisie gemeente Buren' vastgesteld. In de visie beschrijft de gemeente de integrale strategische visie voor de lange termijn voor de fysieke leefomgeving. De gemeente Buren is een afwisselende plattelandsgemeente met alle bijzondere kenmerken van het Nederlandse rivierenlandschap en de Betuwe in het bijzonder. In de visie is telkens gewogen tussen de belangen en wensen uit de gemeente en ontwikkelingen van buitenaf, zodat Buren in de toekomst nog steeds een typerend rivierenlandschap heeft waar het prettig leven en goed ondernemen is. Om dit te bereiken heeft de gemeente 6 speerpunten geformuleerd die centraal staan in de omgevingsvisie:

1. Evenwichtige groei;
2. Gezonde en veilige leefomgeving;
3. Sterke voorzieningen;
4. Werken aan kwaliteit;

5. Naar een multifunctioneel buitengebied;
6. Een duurzame toekomst.

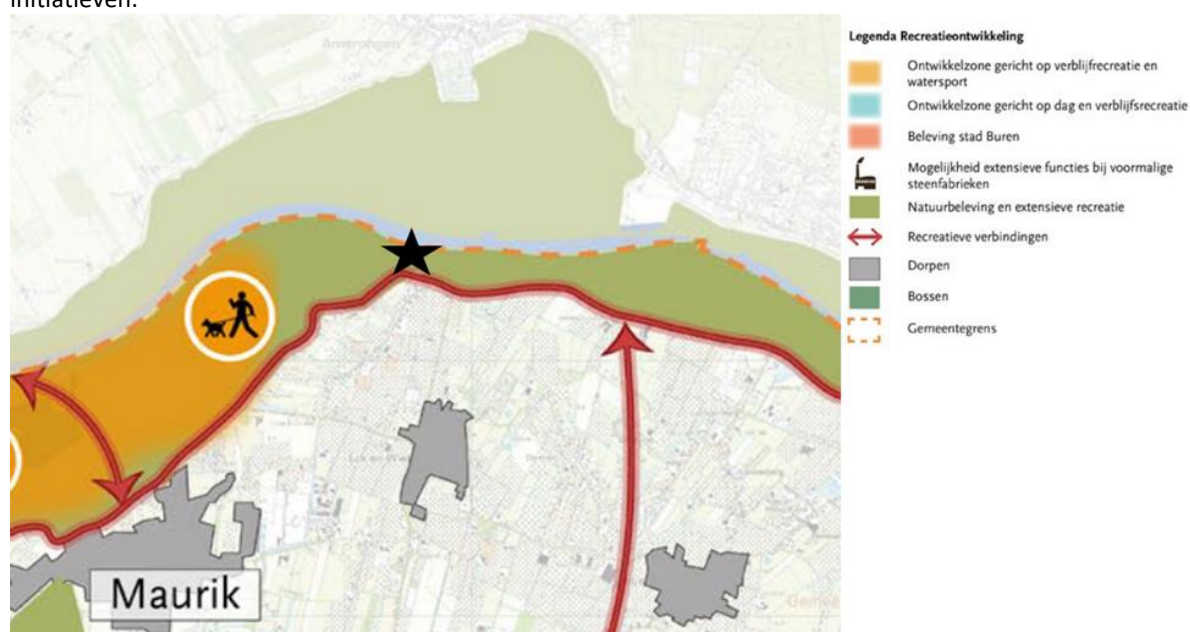
Visie op recreatie

In de visie van de gemeente is Buren een sterke recreatiegemeente gericht op de beleving van het rivierenlandschap. Bovendien zien we recreatie als een kans voor de economie. Om deze economische kans te benutten, maar tegelijk de kwaliteit van ons landschap te borgen kiest de gemeente voor een balans tussen recreatief medegebruik van het landschap en het aanwijzen van enkele goed bereikbare recreatie ontwikkelingsgebieden. De gemeente wil het aanbod dag- en verblijfsrecreatie wel laten groeien, maar deze moet kleinschalig zijn of geconcentreerd in de recreatiegebieden die er nu zijn. Op deze manier zal de impact van deze groei geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het landschap als geheel. De gemeente maakt daarom de volgende keuzes:

- Duurzaam kwaliteitstoerisme in het multifunctioneel landelijk gebied;
- Doorgroeimogelijkheden in reactie ontwikkelingsgebieden.

Duurzaam kwaliteitstoerisme in het multifunctioneel landelijk gebied

De gemeente zet in het buitengebied in op duurzaam kwaliteitstoerisme. Daarom maakt de gemeente in principe overall recreatieve initiatieven mogelijk, zolang deze functies geïntegreerd kunnen worden in het landschap en passen bij de bijzondere elementen die ter plekke voorkomen. In de basis kiest de gemeente voor functies in de maat en schaal van het 'boerenerf'. Daarbij is de gemeente ervan overtuigd dat dag- en verblijfsrecreatie elkaar ook versterken. Nieuwe functies moeten bijdragen aan de variatie en kwaliteit van ons aanbod en gericht zijn op de beleving van het landschap en 'buiten zijn'. De (huidige mate van) rust in het buitengebied en de kwaliteit van de wegen zijn belangrijke criteria bij het toelaten van nieuwe recreatiefuncties. Zo geldt dat de multifunctionele dorpszones door hun nabijheid bij de kernen iets meer 'bezoekers' aankunnen, dan locaties, die verder van de kernen of ontsluitingswegen afliggen. In de meeste delen van het multifunctionele buitengebied is er voornamelijk ruimte voor kleinschalige recreatieve initiatieven.



Uitsnede kaart Recreatieontwikkeling waarop het plangebied is aangeduid met de zwarte ster (bron: Omgevingsvisie gemeente Buren)

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in een herinrichting van het bestaande recreatiepark. Er is geen sprake van een toename van het aantal verblijfsrecreatieplaatsen. Wel wordt een nieuw voorzieningengebouw mogelijk gemaakt en komen er andere type lodges waardoor het recreatiepark in kan spelen op de huidige

verblijfsrecreatiewensen van recreanten. Daarmee is een duurzame instandhouding van het recreatiepark gewaarborgd en wordt er door het plan ingespeeld op de door de gemeente gewenste verduurzaming van het kwaliteitstoerisme.

Het initiatief past binnen de Omgevingsvisie gemeente Buren.

3.3.2 Landschapsonwikkelingsplan 2012

De gemeente Buren heeft haar landschappelijke ambities van de Structuurvisie Buren 2009 - 2019 uitgewerkt in een Landschapsonwikkelingsplan (LOP). Het LOP biedt instrumenten en houvast om ontwikkelingen in het landschap in de gewenste richting te begeleiden. In dit plan beschrijft de gemeente Buren wat ze in het landschap willen versterken en hoe ze dit willen doen. Het LOP bestaat uit een visiedeel, een uitvoeringsprogramma met (voorbeeld)projecten alsmede vier praktische werkboeken voor vier verschillende landschappen en een aanvullende beleidsnotitie over de landschapsversterkingszones.

Binnen de gemeente Buren zijn op basis van de historie én het huidige gebruik vier verschillende varianten van het rivierenlandschap te herkennen:

1. Buren's historische rivierenlandschap met zes dubbellintdorpen op smalle stroomruggen en het stadje Buren aan de Korne, met een afwisseling van burgerlijk verpozen en grootschalig boeren;
2. Rijswijk's weidse rivierenlandschap van de binnen- en buitendijkse agrarische polders in en om het Rijswijkse Veld waar verhalen over de verdwenen en verschenen rivieren te lezen zijn;
3. Maurik's dynamische rivierenlandschap van het Eiland van Maurik naar De Beldert met van noord naar zuid de reeks: (vergraven) uiterwaarden - dijk - oeverwal (met Maurik) – komgebied het Broek en het Hornixveld - ontgrondende oeverwal langs de Linge;
4. Lienden's lommerrijke rivierenlandschap: met lintbebouwing op het brede stroomruggencomplex van Lienden- Ommeren- Ingen tegenover de Utrechtse Heuvelrug - met de uiterwaarden van de Nederrijn en de Marspolder in het noorden en de dorpspolders van Aalst, Meerten, Ommeren en Ingen in het zuiden.

Vervolgens zijn de vier verschillende landschapsensembles geconcretiseerd en nader uitgewerkt in 27 deelgebieden. Het plangebied ligt binnen 'Maurik's dynamische rivierenlandschap', deelgebied '15' (De uiterwaarden met het Eiland van Maurik: uitersten van natuur en recreatie met weidse doorzichten. De beleving van de weidse uitzichten en doorzichten staat hier voorop. Voor dit gebied gelden de volgende te stimuleren landschapselementen:

- oversteek: klein bruggetje of loopplank over een sloot of hek;
- wandeldijkje: pad langs struweel (eventueel over een zomerdijk);
- Kraagpad buitendijks tegen de dijkelling aan als 'dorpsboulevard';
- Limestoren als uitzichtpunt gekoppeld aan kraagpad als dorpsboulevard.

Planspecifiek

Voor de toekomstige herinrichting van vakantiepark Verkrema is een beplantingsplan opgesteld, zie bijlage 1 van de regels. De nieuwe landschapselementen markeren de nieuwe hoofdstructuur van het vakantiepark. Bij de keuze van de landschapselementen is onder andere rekening gehouden met de hoogteverschillen van het terrein. Alle landschapselementen zijn afgestemd op het landschap ter plaatse. In de regels van voorliggend initiatief is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is geborgd dat er sprake is van een strijdig gebruik als het park binnen twee 2 jaar niet is ingericht volgens de uitgangsprincipes van het landschapsplan. Daarmee is planologisch geborgd dat voorliggend initiatief voorziet in een aanzienlijke investering in de landschappelijke kwaliteit van de locatie.

Het initiatief past binnen het Landschapsonwikkelingsplan 2012 van de gemeente Buren.

3.3.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied, Verblijfsrecreatieterreinen', vastgesteld door de gemeente Buren op 21 mei 2013. Op 20 mei 2014 is de herziening 'Bestemmingsplan Buitengebied, 4e herziening' vastgesteld. Op 28 oktober 2014 heeft de gemeente vervolgens het bestemmingsplan 'Buitengebied, Reparatieplan verblijfsrecreatieterreinen' vastgesteld. Dat bestemmingsplan is leidend voor de vigerende regels ter plaatse van een groot deel het plangebied. Voor het middengebied van het recreatiepark is op 24 mei 2022 het wijzigingsplan 'Recreatiepark Verkrema Eck en Wiel' vastgesteld. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de vigerende planologische situatie ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Reparatieplan verblijfsrecreatieterreinen'

Ter plaatse van het plangebied geldt de enkelbestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie tot 55 m²'. Binnen deze bestemming is verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen en/of kampeermiddelen toegestaan. Aan de westkant van het plangebied geldt de enkelbestemming 'Recreatie - Centrale voorzieningen'. De bouwregels binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie tot 55 m²' staan recreatiewoningen tot 55 m² per woning toe, met een maximale bouwhoogte van 7 m en een maximale goothoogte van 3 m. De gronden aan de westkant van het plangebied behoren tot een archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch waardevol gebied'). Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is nodig als binnen deze gronden bodemverstorende werkzaamheden worden uitgevoerd met een minimaal oppervlak van 30 m² en een minimale diepte van 30 cm onder maaiveld.

In verband met de ligging aan de Nederrijn gelden er enkele beschermingsregels ten aanzien van het aspect water. Aan de noordkant van het plangebied ligt een kering die wordt beschermd middels de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Ter plaatse van het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het beheer van de aangrenzende rivier en het afvoeren van water.

Ter bescherming, het onderhoud en de instandhouding van de primaire waterkering gelden ter plaatse van het plangebied de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - dijk 1' en 'vrijwaringszone - dijk 2'.

Wijzigingsplan Recreatiepark Verkrema Eck en Wiel

Op 24 mei 2022 is voor een deel van het plangebied (middenterrein) het wijzigingsplan 'Recreatiepark Verkrema Eck en Wiel' vastgesteld. Het wijzigingsplan voorziet in een verruiming van de toegestane oppervlakte per lodges, van 55 m² naar 75 m² per lodge. Navolgende afbeelding toont het plangebied van het wijzigingsplan.



Uitsnede van het vigerende wijzigingsplan ter plaatse van het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

voorzittend initiatief voorziet in de oprichting van een nieuw gebouw met centrale voorzieningen aan de westkant van het recreatiepark. De regels van het vigerende bestemmingsplan en wijzigingsplan staan de oprichting van een gebouw op de gewenste locatie niet toe. Het initiatief is daarmee in strijd met het vigerende 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

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn 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.

Planspecifiek

In het kader van voorliggend initiatief zijn verkennende bodem- en asbestonderzoeken en een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlagen 1 en 2.

Conclusies (water)bodemonderzoek

In de bodemonderzoeken is er voor wat betreft landbodem onderscheid gemaakt tussen het lager gelegen gedeelte en het hoger gelegen deel.

Lager gelegen gedeelte

Ter plaatse van de gronden direct grenzend aan de Rijn is sterk verontreinigde grond aanwezig met een inhoud groter dan 25 m³, waarmee sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in het kader van de Wbb. In het aanvullend onderzoek is de conclusie opgenomen dat in geval van ongewijzigd gebruik, geen sanerende maatregelen noodzakelijk zijn. Ter plaatse van de betreffende verontreinigde gronden worden geen bodemwerkzaamheden of landschapontwikkelingen mogelijk gemaakt, de gronden behouden de verblijfsrecreatieve functie en de lodges ter plaatse worden op het maaiveld geplaatst.

Hoger gelegen gedeelte

Ter plaatse van het hoger gelegen gedeelte (hoogwater vrije zone) zijn in de grond geen ernstige verontreinigingen aangetoond. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is geschikt voor het huidige en toekomstige gebruik. Indien in de toekomst grondroerende activiteiten / civieltechnische werkzaamheden plaatsvinden, dient rekening gehouden te worden met de aanwezige volledige baksteenlagen en dient mogelijk aanvullend onderzoek naar asbest plaats te vinden. Dit zal te zijner tijd zo nodig worden uitgevoerd.

Eindconclusie

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

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

Luchtkwaliteit ter plaatse

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

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een 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 m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 16038964 (aan de Donkerstraat ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³)	11,4 µg/m ³	15,6 µg/m ³	8,6 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

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

Bijdrage initiatief

Het aantal verblijfsrecreanten neemt door voorliggend initiatief niet toe. Op het recreatiepark worden door voorliggend plan geen activiteiten mogelijk gemaakt die zorgen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het recreatiepark. De drie bestaande woningen blijven behouden. Er worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen 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

Voorliggend initiatief maakt geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk. Een verblijfsrecreatiewoning is op grond van de Wgh niet aan te merken als geluidsgevoelig object. De bestaande woningen blijven op de huidige plek behouden en worden niet dicht op een weg herbouwd. Er is geen aanleiding voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief maakt geen nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk. Het recreatiepark breidt niet uit in de richting van agrarische veehouderijen in de omgeving. De drie woningen blijven op de huidige plek behouden en worden ook niet dicht in de buurt van veehouderijen herbouwd. In de directe omgeving zijn geen veehouderijen aanwezig. Geurhinder kan op voorhand worden uitgesloten. Omdat er ook geen verblijfsrecreatieve functies en woonfuncties dicht in de buurt van veehouderijen mogelijk worden gemaakt, ondervinden agrarische bedrijven ook geen hinder in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 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 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

Aan de westkant van het recreatiepark wordt een bestaand gebouw getransformeerd tot receptie. Op basis van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is voor een restaurant een maximale richtafstand van 10 m op basis van geluid opgenomen. Voor de receptie wordt aangenomen dat het milieueffect niet groter is dan dat van een restaurant. De afstand tussen de nabijgelegen woning aan de Rijnbandijk 10 en het voorzieningengebouw bedraagt minimaal 30 m. De entree van de receptie is aan de zuidzijde voorzien, op verdere afstand (minimaal 40 m) tot de woning. Geconcludeerd wordt dat het voorzieningengebouw niet zorgt voor milieuhinder op de nabijgelegen woning.

Op het middenterrein worden de bestaande centrale voorzieningen vervangen voor een restaurant met buitenzwembad. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is voor een buitenzwembad een worst-case richtafstand van 200 m (geluid) opgenomen. Het beoogde buitenzwembad is echter kleinschalig en niet te vergelijken met een openbaar buitenbad, waar vaak meerdere grotere buitenbaden geconcentreerd bij elkaar liggen. Om die reden wordt het ruimtelijk effect van het beoogde buitenzwembad getoetst aan de richtafstand van een categorie 3.1 inrichting met een bijbehorende maximale richtafstand van 50 m (geluid).

De dichtstbij gelegen woonpercelen betreffen de drie woonpercelen aan de oostkant van het plangebied. De minimale afstand tussen het dichtstbij gelegen woonperceel en het zwembad bedraagt 60 m. Er wordt voldaan aan de richtafstand. Het zwembad is alleen toegestaan binnen de daarvoor opgenomen aanduiding op de verbeelding, waarbij rekening is gehouden met de afstand van 50 m. Daarmee is planologisch geborgd dat een goed woon- en leefklimaat van de woningen uit de omgeving van het park. Voor een restaurant geldt op basis van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 10 m. Ook dit restaurant is alleen toegestaan binnen de daarvoor opgenomen aanduiding, die op ruimte afstand tot de woonpercelen ligt (minimaal 50 m). Milieuhinder van het zwembad en het restaurant op nabijgelegen woningen kan daarmee op voorhand worden uitgesloten. Verder voorziet voorliggend initiatief niet in nieuwe of andere ontwikkelingen ten opzichte van de bestaande mogelijkheden van recreatiepark Verkrema. Een nadere toetsing vanuit het aspect milieuzonering is niet aan de orde.

Ter plaatse van de woning aan de Rijnbandijk 10 en andere woningen in de omgeving is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit 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 moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

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 wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

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. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet niet in de oprichting van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. De afstand tussen het recreatiepark / woonpercelen en potentiële risicobronnen in de omgeving verandert ook niet. Voorliggend initiatief maakt ook geen ontwikkelingen of activiteiten mogelijk die vanuit het aspect externe veiligheid voor een risico zorgen op (beperkt) kwetsbare objecten in de omgeving. Een nadere beoordeling in het kader van externe veiligheid kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

4.1.7 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 plan behelst een beperkte wijziging van een permanent kampeer- en caravanterrein en blijft daarmee (ver) onder de drempel van een oppervlakte van 25 hectare of meer uit bijlage D.10. 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' wordt in Hoofdstuk 2 van de toelichting ingegaan op de kenmerken van de activiteit en de locatie van de activiteit. In hoofdstuk 3 wordt 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 toelichting 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: 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.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

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

Nationaal Waterplan

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

Watertoets

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

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

Beleid Waterschap Rivierenland

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' is bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

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

Het Waterschap Rivierenland hanteert de beleidsregel 'Nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak'. Deze heeft als doel de versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak te beperken tot de maatgevende afvoer van het landelijk gebied. Een uitbreiding van het verhard oppervlak moet vanuit waterhuishoudkundig opzicht dus waterbalans-neutraal plaatsvinden.

Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied. Deze vrijstelling geldt alleen voor particulieren.

Er moet voldoende berging zijn bij extremere omstandigheden. Voor ontwikkeling met een toename van verhard oppervlak tot 5.000 m² kan een standaardberekening worden toegepast, waarbij wordt uitgegaan van een maatgevende bui die eenmaal in de 10 jaar voorkomt. Vuistregel daarbij is dat 436 m³ waterberging per hectare verhard oppervlak nodig is.

Uit deze vuistregel volgt de volgende berekening:

Benodigde compensatie = Toename verhard opp (in m²) * 0,0436.

Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen het rivierbed en het stroomvoerend deel van het rivierbed van de Nederrijn, hierop is ingegaan in paragraaf 3.1. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van waterschap Rivierenland. Het waterschap is via de digitale watertoets op de hoogte gebracht van voorliggend initiatief, zie bijlage 3. Voor dit plan is de normale procedure van toepassing. Op 2 augustus 2022 is een overleg met het waterschap gevoerd. Met het waterschap zijn afspraken gemaakt over de bescherming van de aanwezige waterkeringen. Besproken is hoe deze waterkeringen planologisch geborgd kunnen worden via voorliggend bestemmingsplan. De uitkomsten van dit gesprek zijn verwerkt op de verbeelding en in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

Het plangebied ligt binnen de beschermingszone van een primaire waterkering (Rijnbandijk) en binnen de beschermingszone van een regionale waterkering (Zomerkade). Tevens ligt het waterstaatswerk van de zomerkade zelf binnen het plangebied.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning bouwwerken in/op de waterkering en bijbehorende beschermingszone te plaatsen. Als het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad kan er gebouwd worden. Het plan voorziet in het toestaan van een nieuw voorzieningengebouw. Deze vervangt een bestaande bedrijfswoning en bestaand, groter voorzieningengebouw. De hoeveelheid verharding neemt af en het nieuwe voorzieningengebouw komt verder van de primaire waterkering af te staan op een locatie waar al bebouwing aanwezig is. Het belang van de waterkering wordt daarmee niet onevenredig geschaad.

Daarnaast zijn er lodges en zogenaamde glamping tenten toegestaan in het plangebied. Het gaat in alle gevallen om 'tijdelijke en/of handmatig eenvoudig demontabele bouwwerken of constructies' zoals gedefinieerd in de beleidsregels behorende bij de keur van het waterschap. Deze kunnen vergund worden als ze ongefundeerd op het bestaande maaiveld worden geplaatst en niet worden geplaatst in een dijktafval of een oppervlaktewaterlichaam of bijbehorende beschermingszone. Aan deze criteria wordt voldaan. Voor de 18 glamping tenten aan de oever van de Rijn geldt als aanvullende voorwaarde dat deze alleen op locatie aanwezig mogen zijn tussen april en oktober. In de periode tussen 1 november en 1 april worden deze tenten afgebroken en elders opgeslagen. Voorliggend initiatief voorziet niet in een toename van het oppervlak aan toegestane lodges. Watervergunningen die nodig zijn bij de werkzaamheden en mogelijk de verplaatsing van de lodges worden zo nodig te zijner tijd aangevraagd.

In de huidige situatie is er niks geregeld ten aanzien van verplaatsbaarheid van de recreatiemiddelen. De lodges worden in de toekomstige situatie ongefundeerd geplaatst en zijn verplaatsbaar. De lodges worden uitgevoerd met hijsogen. Bij dreigend hoogwater kunnen de lodges met een kraanwagen worden opgetild en worden verplaatst naar een opslagterrein in IJendoorn dat in eigendom is van de initiatiefnemer. De infrastructuur van het recreatiepark is erop afgestemd dat er een vrachtwagen kan komen om de lodges te verplaatsen. Op deze manier kan in hoogwaterperiodes ruimte gemaakt worden voor zowel de bescherming van de dijk als voor het afstromen van het hoge water.

Hemelwater

Vanuit het gemeentelijk waterbeleid dient hemelwater op eigen terrein geborgd te worden. Voorliggend initiatief voorziet in een beperkte toename van verhard oppervlak, dit is nader inzichtelijk gemaakt in de oppervlaktetekeningen van de bestaande en toekomstige situatie (zie bijlagen 4 en 5). Daaruit blijkt dat er geen noemenswaardige veranderingen optreden met betrekking tot het verhard oppervlak. Op basis van de berekening blijkt een afname van ca 1.067 m². Op grond van het beleid van het waterschap is het niet nodig compenserende maatregelen te treffen. De lodges zijn in de berekening meegenomen als verhard oppervlak en zijn het meest bepalend voor het verhard oppervlak. De lodges zijn verplaatsbaar en worden verspreid over het terrein gestald. Rondom alle lodges is voldoende onverhard oppervlak aanwezig. Hemelwater dat op de lodges neerslaat kan afstromen op de omliggende onverharde gronden, waarna het water wordt geïnfiltreerd in de bodem. Voor de afkoppeling van hemelwater dat neerslaat op het voorzieningengebouw worden infiltratievoorzieningen uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen. Er is in ieder geval voldoende ruimte om voorzieningen aan te leggen.

Afvalwater en riolering

In de bestaande situatie is er reeds een zwembad op het terrein van Verkrema aanwezig. Vanwege dit zwembad wordt er in de bestaande situatie al water (suppletie) geloosd op het riool. In de toekomstige situatie wordt het zwembad op een andere locatie binnen het vakantiepark opgericht. Ook dit nieuwe zwembad krijgt een aansluiting op het riool. Er is geen sprake van een intensivering van de afvoer van afvalwater.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect 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 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. 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. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. 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

In het kader van voorliggend initiatief is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 6. De conclusies hiervan zijn verwerkt in het vervolg van deze paragraaf.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied ligt Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Voorliggend initiatief voorziet niet in nieuwe planologische gebruiksmogelijkheden die in de gebruiksfase zorgen voor een toename van verkeersbewegingen of anderszins zorgen voor een ruimtelijk effect op de omgeving. De voorzieningen zijn net als in de bestaande situatie straks alleen voor verblijfs gasten toegankelijk. Het nieuwe gebouw krijgt geen aansluiting op het gasnetwerk maar wordt anderszins verwarmd. De nieuwe inrichting van het recreatiepark met nieuwe lodges heeft ook geen toename van het aantal verblijfsrecreanten tot gevolg. Een toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie kan daarmee worden uitgesloten. Op voorhand kan worden gesteld dat het initiatief vanuit de deelaspecten 'trilling', 'geluid', 'stof' en 'lichthinder' geen nadelig effect heeft op Natura 2000-gebieden. Ook heeft het initiatief geen toename van de stikstofdepositie tot gevolg. Nadelige effecten op Natura 2000-gebieden kunnen op voorhand worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Uit het onderzoek volgt dat enkele algemene maatregelen getroffen dienen te worden ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor vleermuizen en huismussen. Omdat er geen reden is te veronderstellen dat een eventueel benodigde ontheffing Wet natuurbescherming voor deze soorten niet wordt verleend, is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

Wat betreft het aspect ecologie is het plan uitvoerbaar.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Voorliggend initiatief voorziet niet in ontwikkelingen die een verandering van de verkeerskundige situatie tot gevolg hebben. Het recreatiepark en de bestaande woningen ten oosten ervan blijven via de huidige wijze ontsloten op de Rijnbandijk. De nieuwe inrichting van het recreatieterrein heeft geen toename van het aantal verblijfsrecreanten tot gevolg. De verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte veranderen ten opzichte van de bestaande situatie dus niet.

Parkeren

Op basis van de normen van het CROW, publicatie 318, geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per 'Bungalow (huisjescomplex)'. In totaal komen er maximaal 110 lodges en 18 glamping tenten binnen het recreatiepark (128 verblijven in totaal). De totale parkeerbehoefte komt daarmee uit op 256 parkeerplaatsen. Parkeren blijft net als nu voor een belangrijk deel mogelijk via het parkeerterrein aan de westkant van het recreatiepark. Dit parkeerterrein wordt opnieuw ingericht en behoudt een capaciteit van ca 200 parkeerplaatsen. Daarnaast krijgen de grote lodges van het recreatiepark (die van 70 m², maximaal 45 in totaal) een eigen parkeerplaats bij de lodge. Verder zijn er verspreid over het park nog meerdere kleinschalige parkeergelegenheden aanwezig (minimale capaciteit van 15 parkeerplaatsen). De totale parkeercapaciteit komt daarmee uit op minimaal 260 parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie zijn er daarmee voldoende parkeerplaatsen (260) om in de parkeerbehoefte (256) te voorzien. In de regels van voorliggend bestemmingsplan is een parkeerregeling opgenomen. De nieuwe paden maken de verplaatsbare lodges in de toekomstige situatie toegankelijk voor auto's, waardoor gasten de gelegenheid wordt geboden om hun vakantiespullen in en uit te laden bij de lodges.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan 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.

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 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 artikel 5.10 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

Het plangebied ligt binnen de Romeinse Limes. In hoofdstuk 3, onder het provinciaal beleid, is nader gemotiveerd dat binnen het plangebied geen kernkwaliteiten van de Romeinse Limes aanwezig zijn en dat voorliggend initiatief op voorhand geen kernkwaliteiten aantast. Camping Verkrema is gevestigd op een voormalig steenfabriekterrein. De schoorsteen midden op het recreatieterrein doet nog aan de voormalige functie denken. De schoorsteen vormt een herkenningspunt voor de omgeving. De schoorsteen heeft geen beschermde status, maar blijft door voorliggend initiatief wel behouden. Het initiatief voorziet daarmee in de instandhouding van een beeldbepalend bouwwerk en doet recht aan de cultuurhistorische betekenis van de locatie. Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen beschermde cultuurhistorische objecten zoals (rijks)monumenten aanwezig. Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect cultuurhistorie.

Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan en het wijzigingsplan (zie ook 3.3.3) zijn dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de mogelijke aanwezigheid van waardevolle archeologische resten. Ter plaatse van het middenterrein geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch waardevol gebied'. In de bijbehorende regels is bepaald dat archeologisch onderzoek nodig is bij grondwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,30 m onder maaiveld en een grotere omvang hebben dan 30 m². De exacte inrichting van het recreatiepark is nu nog niet bekend. Zodra de definitieve inrichting bekend is, wordt bekeken of het uitvoeren van archeologisch onderzoek nodig is. Archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd voorafgaand aan de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen. Daarmee is zeker gesteld dat voorafgaand aan de bouw- en grondwerkzaamheden, er inzicht bestaat over de mogelijke aanwezigheid van waardevolle archeologische resten. Indien nodig worden maatregelen getroffen om deze waardevolle resten te beschermen. De bestaande archeologische dubbelbestemmingen zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Daarmee is de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan zeker gesteld.

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

4.6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

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

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

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

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootsschalige 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 is in de basis gebaseerd op de systematiek van de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied, Reparatieplan verblijfsrecreatierreinen'. Wel is er in voorliggend bestemmingsplan voor gekozen om de drie afzonderlijke bestemmingen 'Recreatie - Centrale voorzieningen', 'Recreatie - Verblijfsrecreatie tot en met 55 m²' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatie tot en met 75 m²' samen te voegen tot één enkelbestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Voor de agrarische-, natuur - uiterwaardengebied- en woonbestemming binnen het plangebied is aangesloten op de regels van deze bestemmingen uit het 'Reparatieplan buitengebied 2012'. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- **Groen:** deze bestemming is overgenomen ter plaatse van een smalle strook parallel aan de westelijke ontsluitingsweg van het recreatiepark en de groenzone parallel aan de Rijnbandijk;
- **Natuur:** ter plaatse van een deel van het bestaande kampeerterrein aan de noordkant van het plangebied. Deze gronden worden in de toekomstige situatie ontwikkeld tot uiterwaardenlandschap en worden niet meer ten behoeve van verblijfsrecreatie doeleinden in gebruik genomen;

- **Recreatie - Verblijfsrecreatie:** deze bestemming is een samenvoeging van de drie bestaande verblijfsrecreatieve bestemmingen en geldt voor het overgrote deel van het plangebied. Via functieaanduidingen is bepaald waar lodges tot en met 50 m² of 75 m² zijn toegestaan. De 18 glamping tenten zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein'. Het nieuwe centrale voorzieningengebouw is toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - voorzieningen' en het zwembad ter plaatse van de aanduiding 'zwembad'. Binnen deze bestemming is ondergronds bouwen toegestaan.;
- **Verkeer:** ter plaatse van de bestaande ontsluitingswegen aan de west- en oostkant van het recreatiepark;
- **Wonen:** ter plaatse van de drie vrijstaande woningen direct ten oosten van het recreatiepark.
- **D Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied 2:** deze dubbelbestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan;
- **D Waarde - Archeologisch gebied waardevol gebied:** deze dubbelbestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan;
- **D Waterstaat - Primaire waterkering:** deze dubbelbestemming is opgenomen op basis van de digitale informatie van en in afstemming met het waterschap Rivierenland;
- **D Waterstaat - Regionale waterkering:** deze dubbelbestemming is opgenomen op basis van de digitale informatie van en in afstemming met het waterschap Rivierenland;
- **D Waterstaat - Waterstaatkundige functie:** deze dubbelbestemming is opgenomen op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Verblijfsrecreatieterreinen';
- **G vrijwaringszone - beschermingszone:** deze gebiedsaanduiding is opgenomen op basis van de digitale informatie van en in afstemming met het waterschap Rivierenland.

Dit plan kent geen noemenswaardige bijzonderheden.

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, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan 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.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Voorliggend bestemmingsplan is toegezonden aan de relevante instanties. Er is overleg gevoerd met Rijkswaterstaat (RWS) in verband met de ligging van het plangebied in het rivierbed van de Rijn. Waterschap Rivierenland heeft aangegeven akkoord te zijn met het bestemmingsplan.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Dit plan wordt niet als voorontwerp ter inzage gelegd, gezien de aard van het plan dat weinig impact heeft op de omgeving. De omwonenden zijn over het plan geïnformeerd tijdens een informatieavond op 21 maart 2023. Een verslag hiervan is opgenomen in bijlage 7.

6.4 Verslag zienswijzen

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

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 2 Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 3 Watertoets

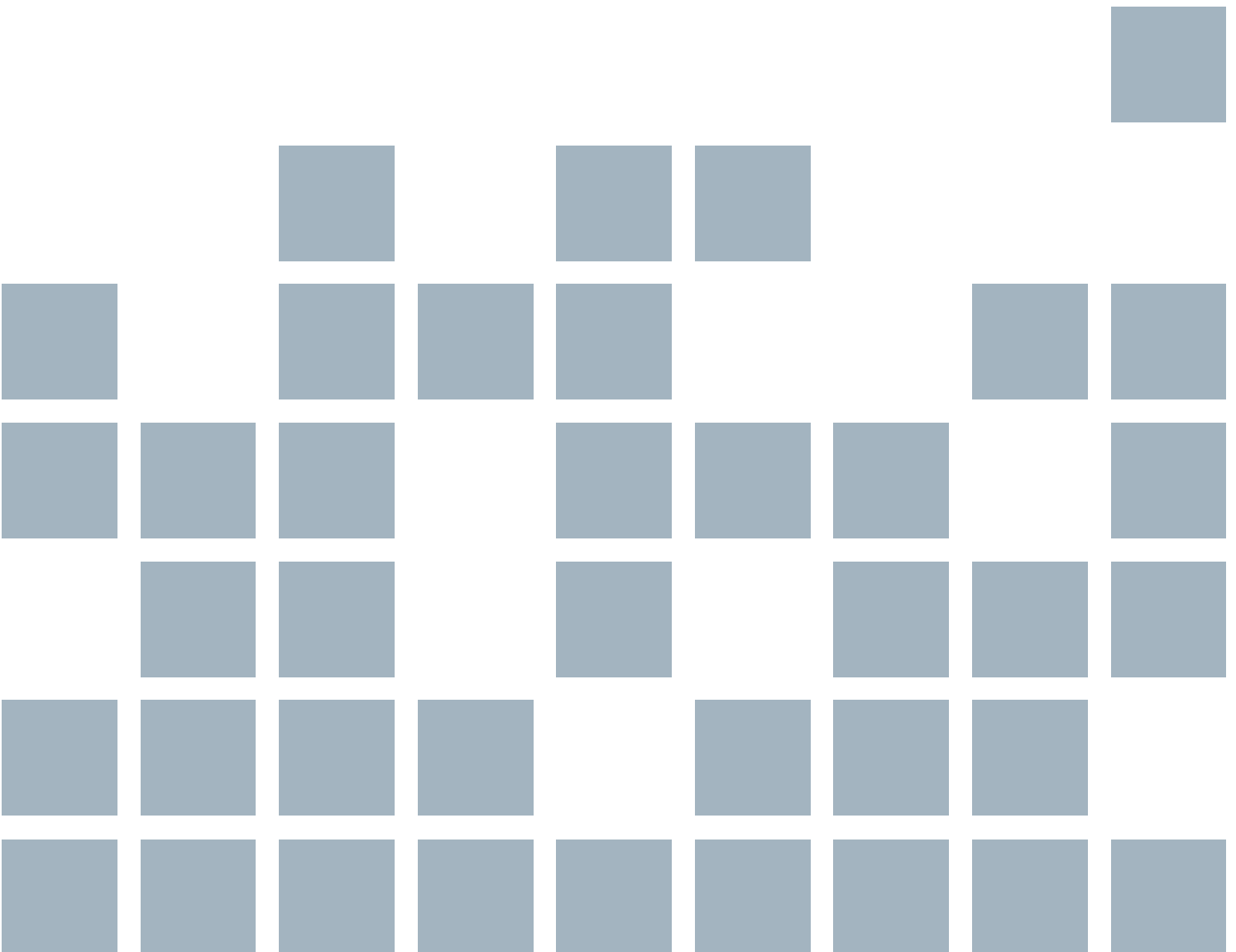
Bijlage 4 Verhard oppervlak bestaande situatie

Bijlage 5 Verhard oppervlak toekomstige situatie

Bijlage 6 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 7 Verslag omgevingsdialoog

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf, gericht op het verlenen van diensten en/of het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid, met ondergeschikte detailhandel ten dienste van het aan huis verbonden bedrijf, dat uitsluitend door de bewoner(s) van de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.2 aan huis verbonden beroep

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, als ook ondergeschikte detailhandel ten dienste van het dienstverlenend beroep, dat uitsluitend door de bewoner(s) van de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.7 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van het in dat gebied voorkomende bodemarchief.

1.8 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer en exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden.

1.10 bestaand

a. bij bouwwerken:

bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan legaal aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden volgens een omgevingsvergunning

b. bij gebruik:

het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel toegestaan volgens een omgevingsvergunning.

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 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.

1.15 bodemarchief

de in de bodem aanwezige overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.16 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.20 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 direct of indirect met de grond verbonden is, of die direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 bijgebouw

een gebouw, dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw.

1.23 extensief dagrecreatief medegebruik

een aan de bestemming ondergeschikt gebruik voor dagrecreatie gericht op het rustig beleven en gebruikmaken van aanwezige specifieke omgevingskwaliteiten in de vorm van wandelen, fietsen, varen, vissen e.d.

1.24 gebouw

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

1.25 hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw is aan te merken.

1.26 hoofdverblijf

de verblijfplaats die feitelijk het centrum vormt van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene. Van een hoofdverblijf is in ieder geval sprake indien een persoon gedurende een aaneengesloten periode van een half jaar tenminste 2/3 van die tijd daar verblijft.

1.27 kampeermiddel

niet als een bouwwerk aan te merken tent, vouwwagen, kampeerauto, caravan of hiermee gelijk te stellen onderkomen, dat bestemd is voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.28 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, kanoën en natuurobservatie.

1.29 huishouden

elke bewoning van één of meer personen waarbij, voor zover het gaat om meer personen, de intentie bestaat de samenstelling continu te laten zijn en er sprake is van onderlinge verbondenheid.

1.30 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.31 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.32 peil

voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:

- a. de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
voor een woonschip
- b. de waterspiegel;
in andere gevallen:
- c. de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld.

1.33 permanente bewoning

het gebruiken van een onderkomen als hoofdverblijf.

1.34 het plan

het bestemmingsplan Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3 met identificatienummer NL.IMRO.0214.ECKRijnbandijk10a-BON1 van de gemeente Buren.

1.35 recreatieverblijf

een onderkomen, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief nachtverblijf door personen, die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.36 recreatiewoning

een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief nachtverblijf door personen, die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.37 stacaravan

een aanhangwagen, zonder uitgebreide aanpassingen als één geheel verrijdbaar, die kan dienen als recreatief onderkomen, daaronder overnachting begrepen, met een lengte van niet meer dan 8 m en/of een breedte van niet meer dan 2,5 m, dan wel een ander, zonder uitgebreide aanpassingen als één geheel verrijdbaar, kampeermiddel, dat niet is of kan worden uitgerust om als aanhangwagen achter een motorvoertuig over de openbare weg te worden voortbewogen.

1.38 standplaats

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten.

1.39 tent

een in hoofdzaak van textiel of ander daarmee vergelijkbaar materiaal vervaardigd onderkomen voor dag- en/of nachtverblijf, dat gemakkelijk is op te bouwen en in te pakken.

1.40 toercaravan/vouwwagen/tentwagen

een aanhangwagen die kan dienen als recreatief onderkomen, overnachting daaronder begrepen, welke is/kan worden uitgerust om als zodanig zelfstandig achter een gemotoriseerd voertuig over de openbare weg te worden voortbewogen.

1.41 trekkershut

een gebouw voor recreatief nachtverblijf met een eenvoudige constructie zonder sanitaire voorziening en een beperkte omvang voor passanten die overnachten.

1.42 verblijfsrecreatie

recreatief nachtverblijf, waarbij overnacht wordt in recreatieverblijven.

1.43 Woning

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. afstand: de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot (bouw)perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.
- b. 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;
- c. breedte, lengte en diepte van een bouwwerk: afstand tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of het de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.
- d. dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- e. goothoogte: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, de driuiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- f. 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;
- g. 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.
- h. Oppervlakte van een overkapping: tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.
- i. vloeroppervlakte: de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, regenpijpen, stoep treden, luifels, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;

Met daarbij behorende:

- b. in- en uitritten;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. in- en uitritten;
- h. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
- c. agrarisch gebruik ten dienste van de natuurfunctie;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. extensief dagrecreatief medegebruik.

Met de daarbij behorende:

- f. recreatieve voorzieningen, zoals picknickplaatsen en schuilhutten;
- g. fiets- en wandelpaden;
- h. onverharde wegen;
- i. parkeerplaatsen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m².

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

4.3.1 *Vergunningplicht*

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
 - 2. storten, deponeren of op andere wijze opslaan van grond, puin of afvalmaterialen;
 - 3. het vellen of rooien van houtgewas;
 - 4. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, voor zover het niet betreft paden ten behoeve van het normale beheer.

4.3.2 *Uitzonderingen*

Het verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming.

4.3.3 *Vergunningverlening*

Een omgevingsvergunning wordt pas verleend als door de beoogde werken of werkzaamheden:

- a. de landschappelijke waarden en de natuurwaarden of de mogelijkheden tot herstel of ontwikkeling van deze waarden, niet blijvend onevenredig worden geschaad;
- b. gehoord de betrokken rivier-, dijk- of waterbeheerder, is gebleken dat de waterstaatkundige belangen, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Artikel 5 Recreatie - Verblijfsrecreatie

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verblijfsrecreatie;
- b. recreatiewoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 50 m²' en 'specifieke vorm van recreatie - 75 m²';
- c. kampeermiddelen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- d. voorzieningen, waaronder horeca in categorie 1 van de Staat van horecabedrijven uit bijlage 2, winkel en sanitair ten dienste van de bestemming uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - voorzieningen';
- e. voorzieningen in de vorm van een zwembad ter plaatse van de aanduiding 'zwembad';
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend een parkeerterrein;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de bescherming en instandhouding van cultuurhistorische waarden;

Met daarbij behorende:

- h. wegen en paden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. (erf)beplanting en groenvoorzieningen;
- l. speelvoorzieningen;
- m. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Recreatiewoningen

Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - 50 m²' en 'specifieke vorm van recreatie - 75 m²' zijn recreatiewoningen toegestaan;
- b. een recreatiewoning dient in zijn geheel of in delen verplaatsbaar te zijn;
- c. de afstand tussen recreatiewoningen onderling mag niet minder dan 5 meter bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 50 m²' mag:
 - 1. de oppervlakte van een recreatiewoning niet meer bedragen dan 50 m²;
 - 2. het aantal recreatiewoningen niet meer bedragen dan 63;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 75 m²' mag:
 - 1. de oppervlakte van een recreatiewoning niet meer bedragen dan 75 m²;
 - 2. het aantal recreatiewoningen niet meer bedragen dan 43;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

5.2.2 Centrale voorzieningen

Voor het bouwen van voorzieningen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - voorzieningen' mogen gebouwen voor voorzieningen ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het gezamenlijk oppervlak van voorzieningengebouwen mag niet meer dan 550 m² bedragen;
- c. de goothoogte van voorzieningengebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van voorzieningengebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen.

5.2.3 *Bouwwerken geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 **Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

5.3.1 *Vergunningplicht*

Het is verboden bebouwing met de bouwaanduiding 'karakteristiek' geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

5.3.2 *Uitzonderingen*

Het in artikel 5.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

5.3.3 *Criteria*

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de monumentale of karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de monumentale of karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- c. de monumentale of karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een hoofdgebouw betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

5.3.4 *Voorwaarde*

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 5.3, kan alleen worden verleend indien, gehoord de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is gebleken dat hierdoor monumentale en cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende bouwwerken niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht.

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

5.4.1 *Kampeerterrein*

Ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' mag:

- a. het aantal kampeerplaatsen niet meer bedragen dan 18;
- b. de 18 kampeerplaatsen zijn alleen op locatie toegestaan in de periode tussen 1 april en 31 oktober.

5.4.2 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving anders dan door middel van een bedrijfsmatige exploitatie;
- b. gebruik van gronden of bouwwerken voor (permanente) bewoning, met uitzondering van de toegelaten (bedrijfs)woningen en huisvesting voor mantelzorg.

5.4.3 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bebouwing ten behoeve van functies als bedoeld in artikel 5.1, indien niet binnen 2 jaar nadat voorliggend bestemmingsplan onherroepelijk is geworden de landschapselementen uit het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels, zijn aangelegd en in stand worden gehouden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en goedkeuring geven aan een gewijzigde inrichtingstekening, het bevoegd gezag kan daarbij advies inhouden van een deskundige;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde onder a en een langere termijn aanhouden waarop de inrichting moet zijn uitgevoerd, mits dit niet langer is dan 4 jaar.

5.5 Afwijken van de bouwregels

5.5.1 Groter oppervlak voorzieningengebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 5.2.2 onder b en een grotere oppervlakte ten behoeve van voorzieningengebouwen worden toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de uitbreiding niet meer dan 25% mag bedragen;
- b. de uitbreiding uitvoerbaar is met het oog op beschermde flora en fauna;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. de uitbreiding wordt gerealiseerd in samenhang met een door burgemeester en wethouders goed te keuren erfinrichtingsplan, waarin aandacht wordt besteed aan ruimtelijke kwaliteit een landschappelijke inpassing.
- e. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden, met bermen;
- b. straatmeubilair;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. objecten van beeldende kunst;
- i. standplaatsen;
- j. terrassen;
- k. evenementen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
- b. aan huis gebonden beroep en bedrijf;

Met de daarbij behorende:

- c. groen- en speelvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. tuinen, erven en paden;
- g. watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan is aangeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume' mag de inhoud per woning niet meer bedragen dan de inhoud zoals aangegeven op de verbeelding;
- e. per bestemmingsvlak is één woning toegestaan met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen is toegestaan zoals aangegeven op de verbeelding.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan:

Totale grootte bouwperceel	Maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken
tot 500 m ²	75 m ²
vanaf 500 m ² tot 1500 m ²	100 m ²
vanaf 1500 m ²	150 m ²

- b. het bebouwingspercentage van de gronden gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer dan 50% bedragen;
- c. bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gebouwd, tenzij:
 - 1. een bestaande ruimte in het hoofdgebouw wordt vergroot, waarvan:
 - 2. de breedte niet meer bedraagt dan 75% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
 - 3. de diepte niet meer bedraagt dan 2 meter vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - 4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter.
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

7.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van toegangspoorten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 *Aantal woningen*

Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen is toegestaan zoals aangegeven op de verbeelding.

7.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming 'Wonen' wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, met uitzondering van een gebruik voor mantelzorg;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel bij een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf.

Artikel 8 Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied 2' mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, voor zover deze zijn toegestaan voor de andere voor deze gronden aangegeven bestemmingen:

- a. indien het bouwwerken betreft waarbij de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 30 cm en de oppervlakte niet groter is dan 2.000 m²; of
- b. indien het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid; of
- c. indien het bouwwerk is gesitueerd binnen 3 m uit de fundering van een bestaand gebouw; of
- d. indien het betreft bouwwerken die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.2 voor de bouw van bouwwerken, indien en voor zover deze zijn toegestaan voor de in de bestemmingsomschrijving van dit artikel bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven, andere bestemmingen, en uit een nader onderzoek is gebleken dat hierdoor de archeologische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze archeologische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld door het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

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

8.4.1

Het is verboden binnen de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied 2' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren of het aanbrengen van drainage;
- c. het verwijderen van bestaande funderingen;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanplanten van een houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zacht-fruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel, of het rooien daarvan waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden/- banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2

Het in 8.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld en werken en werkzaamheden die geen grotere oppervlakte betreffen dan 2.000 m²;
- b. werken en werkzaamheden voor zover het betreft voortzetting van de bestaande agrarische teelt, of, indien (uit historisch (kaart)materiaal blijkt dat) sprake is van wisselteelt met een ten opzichte van het voorgaande gewas diepwortelender gewas, daardoor geen sprake is van een in verband met het archeologisch belang nadeliger verstoring van de bodem;
- c. werken en werkzaamheden ten behoeve van laanboomteelt en fruitteelt;
- d. werken en werkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande oppervlakteverhardingen, beplantingen langs wegen en bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. werken en werkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- f. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- g. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- h. werken en werkzaamheden die archeologisch onderzoek betreffen.

8.4.3

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 8.4.1 kan alleen worden verleend, indien uit een nader onderzoek is gebleken dat hierdoor de archeologische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze archeologische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld.

Artikel 9 Waarde - Archeologisch waardevol gebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologisch waardevol gebied' mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover deze zijn toegestaan voor de andere voor deze gronden aangegeven bestemmingen en voor zover bij de bouw hiervan geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd die dieper reiken dan 0,30 m beneden het bestaande maaiveld en een grotere omvang hebben dan 30 m².

9.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 9.2 voor de bouw van bouwwerken, indien en voor zover deze zijn toegestaan voor de in de bestemmingsomschrijving van dit artikel bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven, andere bestemmingen, en uit een nader onderzoek is gebleken dat hierdoor de archeologische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze archeologische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld door het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

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

9.4.1

Het is verboden binnen de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologisch waardevol gebied' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren of het aanbrengen van drainage;
- c. het verwijderen van bestaande funderingen;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanplanten van een houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zacht-fruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel, of het rooien daarvan waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden/- banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.4.2

Het in 9.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden die plaatsvinden op een aaneengesloten oppervlakte kleiner dan 30 m² en waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld noodzakelijk zijn;
- b. werken en werkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande oppervlakteverhardingen, beplantingen langs wegen en bestaande tracés van kabels en leidingen;

- c. werken en werkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- d. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- e. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- f. werken en werkzaamheden die archeologisch onderzoek betreffen.

9.4.3

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 9.4.1, kan alleen worden verleend indien uit een nader onderzoek is gebleken dat hierdoor de archeologische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze archeologische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld.

Artikel 10 Waterstaat - Primaire waterkering

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Primaire waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- a. het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in artikel 10.1 genoemde bestemming mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 10 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

10.3 Afwijken van de bouwregels

In afwijking van artikel 10.2 onder c kan een omgevingsvergunning worden verleend als:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en hierover schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 11 Waterstaat - Regionale waterkering

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Regionale waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- a. het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in artikel 11.1 genoemde bestemming mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 10 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

11.3 Afwijken van de bouwregels

In afwijking van artikel 11.2 onder c kan een omgevingsvergunning worden verleend als:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 12 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het beheer van de aangrenzende rivier;
- b. afvoer van water, ijs en sediment;
- c. werkzaamheden in het kader van de vergroting van het waterbergend en - afvoerend vermogen van de aangrenzende rivier.

12.2 Bouwregels

- a. Op gronden met de bestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten behoeve van de bestemming, waaronder begrepen masten ten behoeve van verlichting en bebakening van de aangrenzende rivier.
- b. Bij de bouw van de onder bedoelde masten mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 10 m.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 12.2 onder a voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van een andere voorkomende bestemming.

12.4 Vergunningverlening

Tot het afwijken als bedoeld in artikel 12.2 onder a wordt pas overgegaan, indien hierdoor:

- a. de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan omliggende gronden zijn toegekend, niet blijvend onevenredig worden geschaad;
- b. gehoord de betrokken dijk- of waterbeheerder, is gebleken dat hierdoor de waterstaatkundige belangen niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 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 14 Algemene bouwregels

14.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan volgens de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte- en inhoudsmaten afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat de bestaande maten, die meer bedragen dan de bouwregels bij de betreffende bestemming toestaan, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden.

14.2 Parkeren

14.2.1 Algemeen

- a. Een omgevingsvergunning voor hoofdgebouwen wordt slechts verleend, indien sprake is van voldoende parkeergelegenheid, uitgaande van de kengetallen uit CROW-publicatie- 318.
- b. Indien de onder a. bedoelde kerngetallen worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

14.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel als:

- a. het voldoen aan de kengetallen uit de CROW-publicatie leidt tot de aanleg en instandhouding van een onevenredig aantal parkeerplaatsen, gerelateerd aan het bestaande én het nieuwe gebruik
- b. aangetoond wordt dat met het voorgenomen aantal parkeerplaatsen voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte, of;
- c. aangetoond wordt dat op een andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de regels van dit plan wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik als seksinrichting;
- b. gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
- c. gebruik van gronden of bouwwerken voor (permanente) bewoning, met uitzondering van de toegelaten (bedrijfs)woningen en huisvesting voor mantelzorg.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 vrijwaringszone - beschermingszone

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - beschermingszone' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering;
- b. Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - beschermingszone' mag niet worden gebouwd;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van lid 16.1 onder b, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
 2. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

17.1 Evenementen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan voor het gebruik van gronden voor het houden van evenementen.

17.2 Grenzen en aanduidingen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan, onder voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, voor:

- a. het afwijken van bestemmingsgrenzen in het horizontale vlak, als de afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein, er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten en de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2 m;
- b. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, als afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 0,5 m
- c. het afwijken van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

17.3 Nutsvoorzieningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan voor de bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

18.1.1

Wanneer in het plan gronden zijn aangewezen voor één of meer dubbelbestemmingen, moet de voorrangsregeling volgens 18.1.2 en 18.1.3 in acht genomen worden.

18.1.2

De bouwmogelijkheden op grond van de overige voor de gronden of gebouwen geldende bestemmingen vervallen met dien verstande dat bouwwerken overeenkomstig die bestemmingen wel mogelijk zijn voor zover dit uitdrukkelijk in de regels van de dubbelbestemming is aangegeven.

18.1.3

Wanneer in het plan gronden zijn aangewezen voor meer dan één dubbelbestemming, mogen op grond van de ene dubbelbestemming geen bouwwerken worden toegelaten indien deze op grond van één van de andere dubbelbestemmingen niet toelaatbaar zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. 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;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 19.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 19.1 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.

19.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 19.2, 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;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 19.2, 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;
4. Het eerste lid onder artikel 19.2 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 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

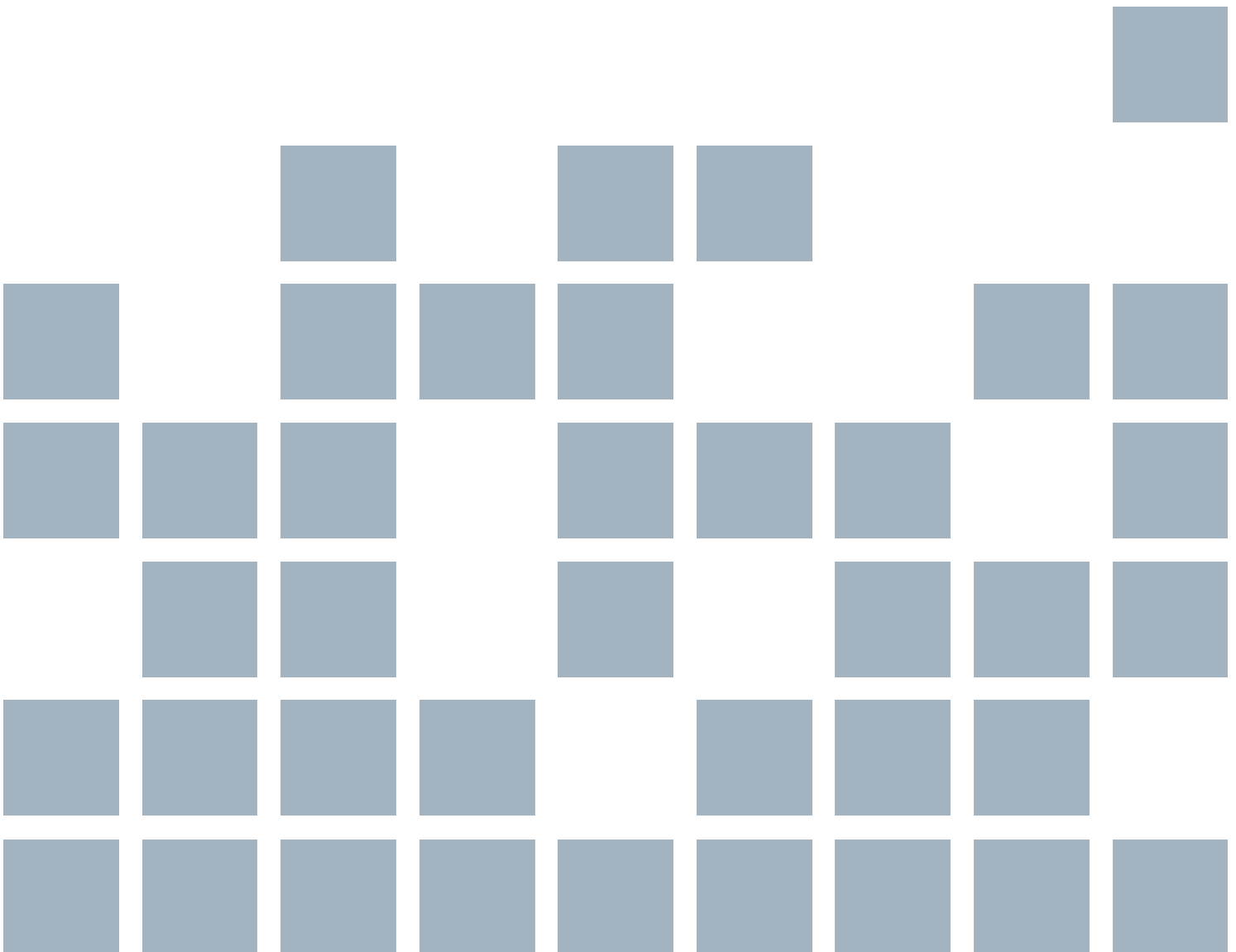
Regels van het bestemmingsplan 'Eck en Wiel, Rijnbandijk 6a, 10a, 10b en Schans 3'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Beplantingsplan

Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten

Verbeelding





buro-sro.nl