

GEMEENTE WIJCHEN

Bestemmingsplan Berendonck

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging	3
1.3.	Planproces voorafgaand aan het bestemmingsplan.....	3
1.4.	Geldend bestemmingsplan	5
1.5.	Leeswijzer.....	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	7
2.1.	Ontstaan van recreatiegebied Berendonck	7
2.2.	Huidige situatie	7
2.3.	Recreatieve behoefte anno nu.....	8
3.	BELEIDSKADERS EN PROCEDURE	10
3.1.	Europees beleid.....	10
3.2.	Nationaal beleid	10
3.3.	Provinciaal beleid	13
3.4.	Gemeentelijk beleid	15
3.5.	Conclusie.....	19
4.	HET PLAN	20
4.1.	Strategie	20
4.2.	Planconcept.....	22
4.3.	Verbetering algemene voorzieningen	23
4.4.	Naturistenstrand	24
4.5.	Thermencomplex	25
4.6.	Horeca-paviljoen.....	27
4.7.	Outdoorvoorzieningen	28
4.8.	Groepsaccommodaties.....	29
4.9.	Speel-, leer en vermaakcentrum.....	30
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	32
5.1.	Milieu	32
5.2.	Waterhuishouding.....	33
5.3.	Duurzaam Bouwen	38
5.4.	Ecologie	38
5.5.	Archeologie.....	41
5.6.	Verkeer en parkeren	42
5.7.	Leidingen	42

6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
6.1.	Noodzaak investeringen	43
6.2.	Planrealisatie	43
6.3.	Economische betekenis.....	43
7.	JURIDISCHE TOELICHTING	44
7.1.	Algemeen	44
7.2.	Bestemmingsregels	44
8.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	46

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggende bestemmingsplan voor recreatiegebied Berendonck biedt planologische mogelijkheden voor verbreding van het aanbod aan dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Initiatiefnemer - RGV Holding B.V. – heeft daartoe de gemeente verzocht het bestemmingsplan aan te passen. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het plan.

Het plangebied wordt gevormd door het in de “Ontwikkelingsvisie recreatiegebied Berendonck” bepaalde gebied en beslaat naast de waterplas met oevers tevens de golfbaan, parkeerterreinen en groenzones. Op 25 februari 2010 is de ontwikkelingsvisie van RGV door de gemeenteraad van Wijchen vastgesteld, met uitzondering van het onderdeel hotel, dat daardoor niet langer onderdeel van de visie uitmaakt. Met de realisatie van de ontwikkelingsvisie krijgt het gebied een kwaliteitsimpuls en de economische basis onder de voorziening kan worden versterkt.

Voorliggend bestemmingsplan bevat een ‘conserverende regeling’ voor de bestaande en te behouden onderdelen uit de ontwikkelingsvisie. Deze is gelijk aan de regeling zoals die is opgenomen in het voorafgaand aan dit bestemmingsplan vigerende plan Buitengebied Wijchen. Daaraan zijn enkele specifieke regelingen toegevoegd voor de nieuwe elementen zoals deze zijn uitgewerkt in de Ontwikkelingsvisie.

Door een kwaliteitsimpuls zorgt het RGV dat het bezoekersaantal stabiliseert. De kwaliteitsimpuls bestaat uit een thermencomplex, een speel-, leer- en vermaakcentrum, een nieuw horecagebouw en groepsaccommodaties. Hierdoor zal het bezoekerspatroon ook minder seizoensgebonden worden en wordt het totale recreatieve aanbod op Berendonck verbreed. Hierdoor zal het piekbezoek zoals Berendonck dat op dit moment kent verminderen en vindt er een betere spreiding plaats van bezoeker gedurende het jaar, week en dag.

1.2. Ligging

Het plangebied Recreatiegebied Berendonck grenst aan Alverna (gemeente Wijchen). Dit recreatiegebied ligt aan de westrand van Nijmegen, tussen Nijmegen en Wijchen, ingeklemd tussen de Graafseweg (N324) en de A73.

1.3. Planproces voorafgaand aan het bestemmingsplan

In het najaar van 2006 presenteerde RGV, na uitgebreid overleg met de gemeente Wijchen, haar ontwikkelingsvisie voor Berendonck. Deze visie werd in december 2006 vastgesteld door het college van B&W en zou in het eerste kwartaal van 2007 ter goedkeuring aangeboden worden aan

de Gemeenteraad van Wijchen. De gemeenteraad heeft de visie aangehouden. Het is niet tot besluitvorming in de Gemeenteraad gekomen. In de ontwikkelingsvisie uit 2006 waren de volgende elementen opgenomen:

- uitbreiding van de golfbaan tot 27 holes;
- officieel naturistenstrand;
- sauna/wellnesscentrum;
- outdoorcentrum, high rope course en teleskibaan;
- horecavoorziening;
- groepsaccommodatie/jeugdherberg;
- beheerskantoor;
- kwaliteitsimpuls algemene voorzieningen.

Met name de uitbreiding van de golfbaan stuitte op veel bezwaren uit verschillende hoeken. Als gevolg hiervan heeft RGV een pauze ingelast in het planvormingsproces. Deze periode (februari 2007-december 2008) is gebruikt om de haalbaarheid van de plannen nader te toetsen. Als onderdeel hiervan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd, waaronder een onderzoek naar beschermde flora en fauna in het gebied. Daarnaast is goed geluisterd naar de gemaakte opmerkingen.

Het bovenstaande heeft er toe geleid dat RGV zich, samen met andere partijen, intensief ingespanssen heeft om een integraal proces in het gebied van Berendonck, Hatertse Vennen en Hatertse Broek op gang te brengen. Dit proces had moeten resulteren in een plan waarin doelen op het gebied van landbouw, natuur, recreatie en waterberging gerealiseerd zouden kunnen worden. De betrokken partijen, Gemeente Wijchen, Provincie Gelderland, Staatsbosbeheer, Waterschap Rivierenland, ZLTO en RGV waren positief over de potenties van dit plan. De planvorming hiervoor heeft zo'n anderhalf jaar in beslag genomen. Omdat perspectief op succesvolle afronding van de plannen uiteindelijk ontbrak, hebben de gezamenlijke partijen in het najaar van 2008 moeten besluiten dit traject te beëindigen en zijn de verschillende partijen zelf hun plannen gaan realiseren.

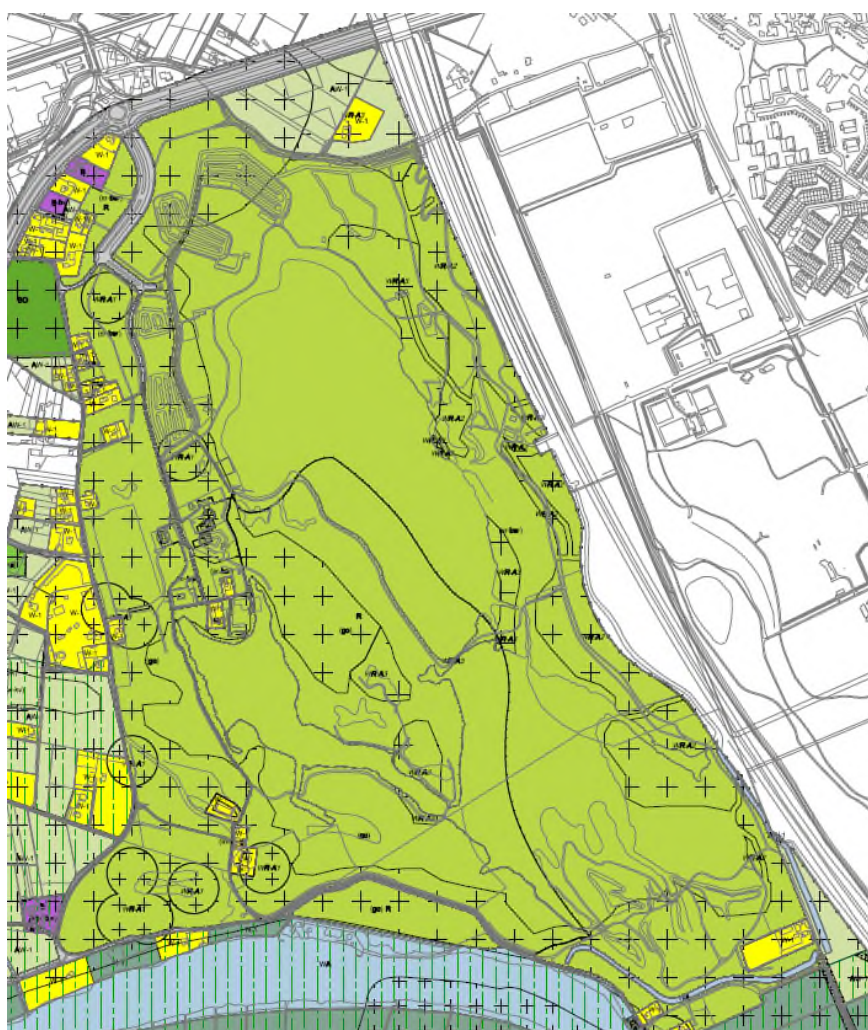
Nadat het hiervoor beschreven proces beëindigd is, heeft RGV zich opnieuw georiënteerd op haar plannen voor Berendonck. Voor RGV zijn sinds 2006 de aanleiding en gewenste resultaten niet wezenlijk veranderd. Wel heeft een heroriëntatie plaatsgevonden over de route naar dit resultaat en verschillende elementen uit het plan. Dit heeft geleid tot een bijgestelde versie van de ontwikkelingsvisie uit 2006.

Deze ontwikkelingsvisie (versie december 2009) is de versie van de ontwikkelingsvisie zoals deze uiteindelijk vastgesteld is door de gemeenteraad tijdens zijn vergaderingen van 25 februari 2010, behoudens het onderdeel hotel. Tijdens de raadsvergadering van 14 oktober 2010 heeft de raad het hotel definitief afgewezen als onderdeel

van de Ontwikkelingsvisie. Voorliggende planbeschrijving heeft aldus de bestuurlijke instemming van de gemeente.

1.4. Geldend bestemmingsplan

Op 9 juni 2011 is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Wijchen vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het recreatiegebied De Berendonck bestemd voor 'Recreatie' met specifieke aanduidingen voor het recreatieterrein en de golfbaan. De gronden hebben tevens archeologische dubbelbestemmingen. Enkele bestaande burgerwoningen hebben een woonbestemming. Zoals hiervoor aangegeven, bevat het bestemmingsplan Buitengebied een conserverende regeling voor Berendonck.



1.5. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van de van toepassing zijnde beleidskaders;

- In hoofdstuk 4 geeft een korte beschrijving van de Ontwikkelingsvisie recreatiegebied Berendonck en de verschillende onderdelen uit die visie;
- In hoofdstuk 5 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld;
- In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- In hoofdstuk 7 is de juridische toelichting op het plan opgenomen;
- Hoofdstuk 8 beschrijft de planprocedure.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ontstaan van recreatiegebied Berendonck

Berendonck is een recreatiegebied in de gemeente Wijchen. Het gebied is ongeveer 170 hectare groot en ligt ten westen van autosnelweg A73. De hoofdingang ligt nabij de Graafseweg (N324). Het gebied is in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw aangelegd en heeft een waterplas van 45 hectare en meerdere zandstrandjes en ligweiden.

Begin jaren '70 is gestart met de plannen voor ontwikkeling van Berendonck als recreatiegebied. Uitgangspunt voor de aanleg was het scheppen van een gevarieerd en aantrekkelijk dagrecreatief gebied voor de sterk groeiende bevolkingsconcentraties in het westelijk deel van de regio Nijmegen. Tevens diende het recreatiegebied voor het 'afleiden' van recreanten die in grote getale de meer zuidelijk gelegen natuur van de Hatertse en Overasseltse Vennen onder de voet dreigden te lopen. Deze opvangdoelstelling heeft ten grondslag gelegen aan de inrichting van het gebied.

Het recreatiegedrag en de recreatiewensen zijn sinds de opening in 1977 aanzienlijk gewijzigd. Nieuwe recreatievormen en gebruikersgroepen zijn ontstaan en de patronen van bestaande gebruikers zijn veranderd. De functie van opvang van de recreatiedruk ten gunste van kwetsbare gebieden geldt nog steeds.

2.2. Huidige situatie

Het noordelijke deel van Berendonck is bedoeld voor intensieve strand- en oeverrecreatie en het zuidelijke deel heeft een extensief karakter en vormt een verbinding met cq. overgang naar de natuurgebieden Wijchense Ven en Overasseltse en Hatertse Vennen (zuidelijk van het plangebied).

Naast stranden, ligweiden, visstekken, een duikplaats, de nodige parkeer- en sanitaire voorzieningen, kiosken, speelvoorzieningen en barbecuemogelijkheden is er ook een 18 holes golfbaan "BurgGolf Wijchen". Door het gebied lopen bovendien wandel-, fiets- en ruitersporen alsmede diverse wandel- en fietsroutes (waaronder ook een ATB-route). Er staan meerdere gebouwen voor recreatieve doeleinden en enkele bedrijfswoningen. Zo zijn er een teleskibaan, een Outdoorcentrum, kiosken en toiletgebouwen. Ook worden er evenementen gehouden zoals het jaarlijkse eendaagse dancefestival Emporium.

Ruim 30% van de bezoekers is jonger dan 20 jaar. De gunstige ligging nabij de stad en de vele jongeren zorgen ervoor dat bijna de helft van de bezoekers met de fiets of de brommer komt. Ruim 50% van de bezoekers komt uit Nijmegen, 26% uit Wijchen, 19% uit Cuijk en de overigen van elders. Ruim 60% van de bezoekers komt voor de diverse

Het aantal strandbezoekers op Berendonck fluctueert sterk op jaarbasis en laat een dalende lijn zien (met uitzondering van enkele topjaren). Dit wordt in belangrijke mate bepaald door de weersafhankelijkheid van de huidige voorzieningen en het ontbreken van bijzonder aanbod waarmee Berendonck zich als recreatieve trekker kan onderscheiden.

De behoefte vanuit de consument voor de opzet van meer activiteiten en voorzieningen, maar ook de sterke afname van sporten zoals windsurfen zijn aanleiding om de voorzieningen binnen Berendonck te moderniseren en aan te passen aan de veranderde vraag.

De RGV beoogt om, als eigenaar van de Berendonck, in overleg met de gemeente en ondernemers optimale randvoorwaarden te scheppen om de brede recreatieve functie van de Berendonck verder te versterken en de laagdrempelige (gratis) toegankelijkheid te behouden.

De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn:

- de behoefte om een verbeteringsslag te maken tav kwaliteit en imago van de Berendonck door het opknappen van de algemene (groen)voorzieningen;
- een duurzaam, samenhangend en marktgericht totaalconcept;
- het bieden van een breed aanbod voor diverse gebruikersgroepen;
- een goede zonering door afstemming en spreiding van gebruikersgroepen;
- het “rondje om de plas” fietsen en wandelen moet gewaarborgd blijven;
- de recreatiedruk op de Vennen verminderen.

3. BELEIDSKADERS EN PROCEDURE

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.1. Europees beleid

EU kaderrichtlijn Water en Europese Zwemwaterrichtlijn

De EU Kaderrichtlijn Water is een Europese richtlijn uit 2000. De richtlijn heeft tot doel om op Europese schaal water en de daarvan afhankelijke ecosystemen te beschermen tegen verontreiniging, duurzaam gebruik van water te bevorderen, de toestand van het aquatisch milieu te verbeteren en de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte te verminderen. De richtlijn stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater en grondwater. De uitvoering van de Richtlijn ligt in handen van de regionale waterbeheerders. De Berendonck is geen 'waterlichaam' in de zin van de KRW. Wel is het water door de Provincie aangewezen als zwemwater in het kader van de Europese Zwemwaterrichtlijn (een dochterrichtlijn van de KRW). Voor Berendonck betekent dit dat het water geschikt moet zijn voor de recreatieve functie en dat dit gebruik dusdanig is dat de waterkwaliteit voldoende blijft, mede in relatie tot de voeding van (grond)water richting nabijgelegen natuurgebieden.

Vogel- en habitatrichtlijn

De belangrijkste internationale verplichtingen op het gebied van natuurbescherming zijn neergelegd in twee richtlijnen van de Europese Unie: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992), gezamenlijk aangeduid als de Vogel- en Habitatrichtlijn. Lidstaten van de Europese Unie hebben zich verplicht alle nodige maatregelen te nemen om voorkomende populaties op een ecologisch verantwoord peil te houden. In Nederland wordt deze taakstelling verder uitgewerkt in de begrenzing van Natura-2000 gebieden met bijbehorende beheersplannen. Het plangebied ligt buiten Natura-2000 gebieden.

3.2. Nationaal beleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetwijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het

streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

Nota ruimte

Hoofddoel van het nationale ruimtelijke beleid is om ruimte te scheppen voor verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin. De Rijksoverheid richt zich alleen nog op de ontwikkeling van bijvoorbeeld:

- de Randstad en andere stedelijke netwerken;
- grote natuurgebieden van de ecologische hoofdstructuur (EHS);
- nationale landschapsparken;
- het hoofdwegennet;
- mainports: Schiphol en de haven van Rotterdam;
- greenports: regio's met veel bollen-, bloemen- en bometeelt en glastuinbouw.

Gemeenten en provincies geven zelf invulling aan enkele nationale doelen, die de Rijksoverheid opstelt. De nieuwe spelregels voor Rijk en provincies staan omschreven in de Wet ruimtelijke ordening die in 2008 in werking trad. Alleen bij beleidsdoelen van nationaal belang als het project Mainport Rotterdam, de Ecologische Hoofdstructuur of waterberging langs grote rivieren legt de Rijksoverheid beleid op via de AMvB Ruimte.

Voorliggend plan en de daarin opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden past binnen het rijksbeleid, aangezien binnen het bestaande terrein de recreatieve gebruiksmogelijkheden worden verbreed en hierdoor een duurzame exploitatie en beheer van de recreatieve voorzieningen mogelijk wordt. De EHS is door de provincie begrensd en ligt buiten het plangebied.

AmvB Ruimte

De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De AMvB heeft geen gevolgen voor onderhavig plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in

gemeentelijke bestemmingsplannen. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009), die als nationaal belang in de nog vast te stellen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) worden herbevestigd: 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren (exclusief Maas), 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie en 13) Erfgoederen van universele waarde. Aangezien het plangebied geen van deze nationale belangen schaadt, is een nadere toetsing niet nodig.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden.

De voornaamste doelen van de Wabo zijn:

- het integreren van (vele) toestemmingsvereisten op het gebied van het omgevingsrecht in één vergunning: de omgevingsvergunning én
- het introduceren van één loket waar de burger of ondernemer terecht kan voor zijn omgevingsvergunning.

Dit houdt in dat voor een activiteit waar eerder meerdere vergunningen voor aangevraagd dienden te worden, (bijvoorbeeld een kapvergunning en een bouwvergunning) door de inwerkingtreding van de Wabo volstaan kan worden met één vergunning voor deze activiteit, de omgevingsvergunning.

De Wabo heeft inhoudelijk een aantal gevolgen voor het bestemmingsplan:

- de (binnenplanse) vrijstellingsmogelijkheid is gewijzigd in een omgevingsvergunning;
- de mogelijkheid voor het toetsen van werken en werkzaamheden blijft bestaan, maar heet nu: “*omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden*”;
- de procedureregule voor ontheffingen is vervallen, de te volgen procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning is opgenomen in paragraaf 3.2 en 3.3. van de Wabo.

De Waterwet

De Nederlandse Waterwet (van kracht met ingang van 22 december 2009) voegt acht waterbeheerwetten samen en vervangt deze. Vanuit de Wet bodembescherming is de regeling voor waterbodems eveneens ondergebracht bij de Waterwet. Voor bepaalde onderwerpen geldt dat deze nader worden uitgewerkt in onderliggende regelgeving: het Waterbesluit, de ministeriële Waterregeling en in verordeningen van waterschappen en provincies.

De Waterwet vormt de basis voor normen die aan watersystemen kunnen worden gesteld. Voor de regionale wateren bevatten de verordeningen en plannen de normen. De Waterwet maakt het mogelijk om normen te stellen voor watersystemen ter voorkoming van onaanvaardbare wateroverlast. In situaties van watertekorten geeft de Waterwet de

mogelijkheid de ene functie boven de andere te laten prevaleren (de 'verdringingsreeks'). Ook geeft de Waterwet normen voor de bergings- of afvoercapaciteit van regionale watersystemen. Het regionale watersysteem dient zo te worden ingericht dat bij hoog water voldoende water kan worden geborgen of afgevoerd.

De waterbeheerders zijn verplicht te voldoen aan een aantal waterkwaliteitseisen: voor de oppervlaktewaterkwaliteit gelden chemische en ecologische kwaliteitsnormen. Voor waterkwaliteitsnormen verwijst de Waterwet naar stoffenlijsten en normen die zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer, de Kaderrichtlijn Water en de Grondwaterrichtlijn. De regionale waterbeheerder, Waterschap Rivierenland, heeft de rijksdoelstellingen vertaald in visies en regelgeving.

Flora- en faunawet

De flora- en faunawet beschermt een groot aantal soorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. De uitvoering van werkzaamheden kan leiden tot handelingen die in strijd zijn met deze verbodsbepalingen. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot het verstoren of doden van dieren en het vernietigen van groeiplaatsen van beschermde planten. In veel gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn, en de wet geen mogelijkheden biedt voor een vrijstelling, dan moet een ontheffing aangevraagd worden. Voor de ontwikkeling van De Berendonck is derhalve uitvoerig ecologisch onderzoek gedaan (zie samenvatting in deze toelichting).

Nota Belvédère

In deze nota is het beleid van de Rijksoverheid geformuleerd over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. De nota geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan en geeft aan welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen. Het plangebied is buiten het aangewezen Belvédèregebied Land van Maas en Waal gelegen. De specifiek te beschermen waarden in dit gebied betreffen hoofdzakelijk de karakteristieke rivierdorpsgezichten en de dijken binnen het gebied.

3.3. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

ordering. Ook gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken.

Op 29 juni 2005 is het streekplan door de provincie Gelderland vastgesteld. In het document wordt de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur uit de Nota Ruimte, als centraal element aangehouden voor de ontwikkeling van de Provinciale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van haar grondgebied versterken door in te zetten op de kenmerken en waarden die de provincie van belang acht. Het gaat om natuur en water, maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen van stedelijke functies en infrastructuur. Oftewel de provincie zal zich sterk maken voor het 'groenblauwe raamwerk' en het 'rode raamwerk'. De overige gebieden behoren tot het multifunctioneel gebied waar gemeenten, in regionaal verband, een grotere rol in toegewezen krijgen.

Het plangebied is op de beleidskaart ruimtelijke structuur gelegen in het multifunctioneel gebied en met de nadere aanduiding 'waardevol landschap'. Het plangebied maakt onderdeel uit van het waardevolle landschap 'Rivierduin Wijchen - Bergharen' (deelgebied 1). Dit landschap bestaat uit kleinschalige rivierduinen met afwisseling van bos, vennen, houtwallen en open essen, microreliëf en plaatselijk grillige lokale wegen. Het is een aardkundig waardevol ensemble van rivierduinen en overgangen naar lager gebied.

Voor de waardevolle landschappen als geheel geldt bij inachtneming van het beleid voor functieontwikkeling in het buitengebied een 'ja mits'-benadering voor ruimtelijke ingrepen, waarbij recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen.

De kernkwaliteiten voor het deelgebied 1, waar het plangebied is gesitueerd, zijn het kleinschalige karakter van het gebied en de onregelmatige blokvormige verkaveling, alsmede de concentratie van bebouwing in dorpen en buurtschappen en langs open essen en dijken. Aangezien onderhavig gebied is ontstaan na een zandafgraving en vervolgens een geheel nieuwe ruimtelijke invulling heeft gekregen, wijkt het plangebied af van de algemene karakteristiek. De genoemde kernkwaliteiten zijn daardoor dus niet aanwezig op de Berendonck. De planontwikkeling leidt niet tot de aantasting van de kernkwaliteiten van het gebied. Het kleinschalig karakter wordt niet aangetast en de toegevoegde bebouwing is relatief beperkt van aard en omvang en dienstbaar aan de instandhouding van het recreatiegebied.

Ontwikkelingen hebben aldus alleen gevolgen voor het plangebied, niet voor de omgeving.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en deze is op 22 januari 2011 in werking getreden. In een provinciale ruimtelijke

verordening ex artikel 4.1 Wro worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd. In de RVG is opgenomen dat functioneel aan het buitengebied gebonden bebouwing, waaronder in ieder geval bebouwing voor recreatie, plaats kan vinden. De invulling van de planlocatie valt binnen deze uitzonderingsregel van de RVG.

Het plangebied is gelegen buiten het stedelijk gebied. Er gelden geen bijzondere natuurwaarden (niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur / EHS) of landschapswaarden (niet gelegen binnen het nationaal landschap). De planontwikkeling is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wijchen

In het kleinschalige rivierduinenlandschap en aansluitend aan de dorpsrandgebieden zijn meer mogelijkheden voor woningbouw of andere niet-agrarische functies zoals kleinschalige werkfuncties en recreatie. Met betrekking tot de recreatiegebieden wordt ingezet op behoud en versterking van deze reeds gerealiseerde voorzieningen. De voorgenomen verbreding van recreatieve voorzieningen voor het recreatieterrein valt hieronder.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)

Het gemeentelijk Verkeers- en vervoerplan, schetst de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor een periode van tien jaar (2008 – 2018 / in oktober 2008 door de raad vastgesteld).

In essentie gaat het voor de gemeente om:

- het garanderen van de bereikbaarheid;
- de verantwoordelijkheid voor een verkeersveilige situatie en;
- een leefbare gemeente waarin verkeershinder wordt geminimaliseerd.

Parkeren

Een belangrijk aandachtsveld is het parkeren. De behoefte aan parkeerruimte komt voort uit het frequente bezoek per auto aan personen, bedrijven, instellingen, voorzieningen en dergelijke. In die parkeerbehoefte wordt voorzien door een passend aanbod van parkeerruimte. Het huidige parkeerbeleid kent de volgende pijlers:

- In principe dient elk gebied, voorziening, complex, bedrijf of instelling in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Daarbij is het belasten van omliggende gebieden met parkeerdruk door een plaatselijk tekort ongewenst.

- Gestreefd wordt om in de toekomst geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan de openbare ruimte en aan het zicht te onttrekken. Parkeerterreinen met gestald blik, maar ook straten overvol met auto's zijn ongewenst. Dit geldt bij uitstek voor de intensief gebruikte ruimte in het centrum.

Per activiteit en gebied worden parkeernormen gehanteerd. Deze parkeernormen kwantificeren de benodigde parkeercapaciteit uitgedrukt in aantal parkeerplaatsen. Met dat aantal parkeerplaatsen kan een gebied of complex in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Wijchen sluit aan bij de door het CROW (Nationaal kenniscentrum verkeer, vervoer en infrastructuur) opgestelde landelijke parkeernormen.

Uitvoeringsprogramma

Per thema zijn concrete doelen, opgaven en streefbeelden geformuleerd; alleen daarmee heeft het GVVP beleidsmatige handvatten voor toekomstige vraagstukken. Deze hoofdlijnen van beleid geven richting aan het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid in de periode 2008-2018. Voor de Berendonck zijn in het uitvoeringsprogramma geen concrete maatregelen opgenomen.

Duurzaam veilig

Duurzaam veilig wordt waar mogelijk ingevoerd. Dat de gemeente de richtlijnen van Duurzaam Veilig wil naleven, is opgenomen in het GVVP (Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan) deel 1. Dit betekent voor de erftoegangswegen een snelheidsreductie naar 60 km/h en een inrichting die hiermee overeenstemt.

De Weg door de Berendonck is een erftoegangsweg met een recreatieve functie. De toegestane snelheid bedraagt hier 80 km/uur. Mettertijd zal deze weg als 60 km/uur weg worden ingericht.

RGV en de gemeente zijn in overleg over de overdracht van o.a. de Weg door de Berendonck, waarbij de herinrichting een besprekingspunt zal zijn.

In het kader van voorliggend plan zijn de verkeerseffecten en parkeeropgaven afgestemd op het te realiseren programma.

Landschapsontwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen (december 2006)

De gemeenten Beuningen, Druten en Wijchen hebben gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan op laten stellen (december 2006, DLV, Brons & Partners). Het plan geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzen in het landschap voor de komende 10 jaar. Daarnaast zijn een aantal projecten benoemd voor de komende 10 tot 15 jaar. Het LOP vormt een vervolg op en herziening van de bestaande landschapsbeleidsplannen. Het LOP geeft vanuit landschappelijk oogpunt aan welke functies in de deelgebieden gewenst zijn. Voor nieuwe ontwikkelingen en functieveranderingen geeft het LOP

de landschappelijke randvoorwaarden aan. Het vormt een beleidskader om de bestaande waarden te behouden en daarnaast dient het plan als toetsingskader voor ontwikkelingen in het landschap.

Het plangebied bevindt zich binnen het landschap van de rivierduin. Voor het landschapstype Rivierduin is een aantal kwaliteiten en doelen geformuleerd.

Rivierduinen

Kwaliteiten:

- Afwisseling bos, houtwallen en open essen, microreliëf, en grillige lokale wegen.
- Onregelmatige blokverkaveling
- Bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en verspreid langs open essen en wegen
- Beslotenheid door bos
- Historische bebouwing; kastelen boerderijen, oude heerlijkheden

Doelen:

- Recreatie versterken
- Ruimtelijke samenhang met omliggende landschapstypen
- Natuurwaarden en ecologische verbindingszone ontwikkelen
- Bosareaal vergroten
- Versterken historische bebouwing en wegenstructuur door beplanting
- Cultuurhistorisch bewustzijn vergroten

De planontwikkeling past binnen het kleinschalige karakter van het rivierduinlandschap en is van belang voor de instandhouding van het recreatieterrein.

Archeologisch beleid

In archeologisch opzicht is Wijchen een rijke gemeente. Met de vaststelling op 7 september 2000 van het Beleidskader Archeologie Wijchen heeft de gemeenteraad vastgelegd, dat met de archeologische waarden in de bodem op een weloverwogen manier zal worden omgegaan. Streven is het bodemarchief te behouden en te beschermen. Derhalve is in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied een regeling opgenomen ter bescherming van archeologische waarden, in de vorm van dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen zijn in onderhavig plan overgenomen. Daar waar ontwikkelingen plaats zullen vinden die leiden tot grondroering, is archeologisch onderzoek uitgevoerd, zodat tevoren duidelijk is of er ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Nota toerisme

Een van de pijlers om het toerisme een impuls te geven is de verblijfsrecreatie. We streven een kwaliteitsimpuls van de recreatieve mogelijkheden na en tevens streven we naar seizoensverlenging. Hierdoor verblijven meer mensen in Wijchen die langer blijven en komen er meer dagrecreanten waardoor de directe en indirecte bestedingen toenemen en de werkgelegenheid kan stijgen. Als mensen langer in het gebied blijven, zullen zij meer uitgeven. Dat betekent dat Wijchen er voor moet zorgen dat er voldoende verblijfsmogelijkheden zijn cq. ontwikkelingen hierin moet faciliteren. De logiesvormen moeten aansluiten bij de wens van de toerist die de regio bezoekt. Ook moeten de logiesvormen in te passen zijn in het landschap.

Het stimuleren van verblijfsrecreatie is gebaseerd op de volgende doelstellingen:

- verhoging van het aantal toeristische overnachtingen in het voor- en naseizoen (seizoensverbreding);
- productdifferentiatie en productkwaliteit als uitgangspunt voor het toeristische product in Wijchen;
- streven naar zoveel mogelijk uniforme regelgeving en haalbaarheid;
- deregulering waar dit mogelijk is;
- zonering als instrument om verblijfsrecreatie in te passen in het landschap;
- behoud cq versterking van het landschap.

In voorliggend plan worden dagrecreatieve voorzieningen evenwichtig ontwikkeld met verblijfsrecreatieve voorzieningen. Het plan leidt niet alleen tot een toename van verblijfsmogelijkheden maar ook tot verbreding in het bestaande aanbod binnen de gemeente.

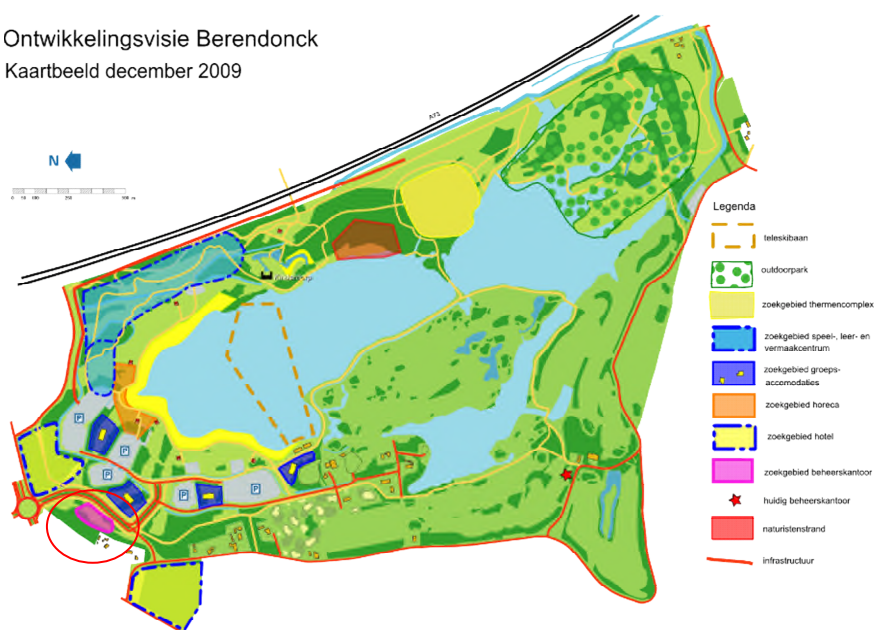
Ontwikkelingsvisie recreatiegebied Berendonck

De ontwikkelingsvisie beoogt vernieuwing en ontwikkeling van de Berendonck met als doel het recreatiegebied als totaal aantrekkelijk en duurzaam in stand te houden. De volgende aspecten zijn hierbij van belang:

- kwaliteits- en imagoverbetering door het opknappen van de algemene (groen)voorzieningen;
- vergroten van de sociale veiligheid door toezicht, meer openheid en meer bezoekers in het gebied;
- het verhogen van de attractiviteit van het gebied door nieuwe attracties toe te voegen;
- een betere spreiding van diverse gebruikers en gebruikersgroepen in het gebied en gedurende de seizoenen;
- het toevoegen van economische dragers om het recreatiegebied duurzaam in stand te kunnen houden.

De opwaardering van Berendonck draagt bij aan een versterking van het toeristisch product in Wijchen. Tevens moet ze de recreatiedruk op de Vennen verminderen. Tot slot levert de ontwikkeling meer werkgelegenheid op in de toeristische sector (8 à 10 directe arbeidsplaatsen op korte termijn, op langere termijn 150 à 250 directe en indirecte arbeidsplaatsen).

Ontwikkelingsvisie Berendonck
Kaartbeeld december 2009



3.5. Conclusie

In onderhavig geval is sprake van verbreding van de dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen in het recreatiegebied Berendonck, waarbij de toevoegingen betrekking hebben op een aantal specifieke locaties. Voor het overige blijft het plangebied ongewijzigd. Met het voornemen zijn geen nationale en/of provinciale ruimtelijke belangen in het geding. De ruimtelijke impact is beperkt en inpasbaar in het kleinschalige landschap van het recreatiegebied.

Het aantal verkeersbewegingen neemt door de ontwikkelingen substantieel toe, evenals de parkeerbehoefte. De effecten zijn in het kader van dit plan onderzocht en voorzien van een passende ruimtelijke en functionele oplossing binnen het plangebied. Ook worden bestaande archeologische en hydrologische belangen en waarden niet aangetast. Hiermee is het voornemen passend binnen de beleidskaders van de verschillende overheidslagen.

4. HET PLAN

4.1. Strategie

Het is van belang om de Berendonck niet te zien als afzonderlijk recreatief product, maar als onderdeel van een totaalproduct dat ingebed is in de omgeving. Vanuit de kwaliteiten en knelpunten van het gebied (zie "Ontwikkelingsvisie recreatiegebied Berendonck, RGV Holding BV, februari 2012) zijn de doelen voor de komende 3 jaar geformuleerd. Nieuwe ontwikkelingen waarbij kwaliteitsverbetering, veiligheid en toegankelijkheid voor een breed publiek centraal staan en waarin particulier initiatief de ruimte krijgt.

Belangrijke randvoorwaarden die in acht genomen worden bij de ontwikkeling van Berendonck zijn:

Toegankelijkheid: het gebied is laagdrempelig toegankelijk en gevarieerd in zijn aanbod. De Berendonck heeft voor de inwoners van de gemeente een belangrijke recreatieve functie. Het is een publiek belang dat de gratis toegankelijkheid van het gebied gewaarborgd is (de dagstranden en het "rondje om de plas"). Hiermee is het gebied aantrekkelijk voor een brede groep gebruikers.

Duurzaamheid: de ontwikkelingen zijn duurzaam in economische, ruimtelijke, technische, planologische en landschappelijke zin.

Rendement: bij nieuwe functies wordt rekening gehouden met een kritische massa; een zekere minimale omvang van de activiteiten is nodig om bedrijfseconomisch succesvol te kunnen zijn en duurzaam ingevuld te worden.

Veiligheid: veiligheid als belangrijk aandachtspunt voor de inrichting en bij het gebruik van voorzieningen. Dit geldt zowel voor voldoende openheid en zicht bieden ten behoeve van de sociale veiligheid alsook de veiligheid van bijvoorbeeld wandelaars die langs de golfbaan lopen.

Doelstellingen

Voor deze visie zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

1. Kwaliteitsimpuls
Door het creëren van nieuwe voorzieningen van een kwalitatief hoger niveau en hiermee bijdragen aan de opschaling en aan het imago van Berendonck.
2. Seizoensverlenging
Er is behoefte aan mogelijkheden om bezoekers langer vast te houden en ook buiten de stranddagen een aantrekkelijk recreatief product te bieden. Dit zorgt ervoor dat de capaciteit van het gebied beter benut wordt en dit positief bijdraagt aan het rendement.

3. Attractiviteit

Het ontbreekt aan echte trekkers op Berendonck die het gebied bijzonder maken en zorgen dat meer mensen naar het gebied komen. Belangrijke trends zijn variatie en diversiteit.

Vrijtijdsactiviteiten worden vluchtiger. Met een breder pakket aan recreatiemogelijkheden, kan een compleet en aantrekkelijk pakket activiteiten geboden worden.

4. Nieuwe gebruikersgroepen

Berendonck heeft als ambitie om een aantrekkelijk recreatiegebied te zijn voor een divers publiek; van jong tot oud, voor sportief gebruik en voor rustzoekers etc. Een aantal groepen heeft hierbij specifieke aandacht.

Bij de ontwikkeling van nieuwe activiteiten zal met name ingezet worden op het aantrekken van gebruikers uit de volgende gebruikersgroepen:

- Recreatieve mogelijkheden voor gezinnen met kleine kinderen; het gebied profileren als plek om te spelen, ravotten en te leren (natuureducatie).
- De sportieve buitenmens; actieve, sportieve mogelijkheden voor individuen en groepen in een groene omgeving.
- Vitale ouderen; aantrekkelijke horecavoorzieningen voor wandelaars en fietsers.

5. Regionale functie

Om Berendonck als recreatief-toeristische trekker voor de regio te versterken is bij nieuwe bedrijvigheid van belang dat er samenhang wordt gerealiseerd met het huidige aanbod. Synergie wordt nagestreefd:

- tussen nieuwe bedrijven op Berendonck; meer gezamenlijk werken aan ieders eigen specialiteit en aan complementariteit
- tussen bedrijven op Berendonck en in de omgeving; dit biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld gevarieerde arrangementen. De invulling hiervan hangt echter ook in belangrijke mate vast aan ondernemersinitiatieven.

Het in stand houden van het gebied is noodzakelijk om de primaire functie (laagdrempelige dagrecreatie) ook op termijn te kunnen behouden. Om deze instandhouding te kunnen blijven financieren zijn nieuwe economische dragers nodig.

Om het gebied duurzaam in stand te kunnen houden moeten er andere kostendragers toegevoegd worden. Daarnaast is het de wens van RGV om het recreatief rendement van het gebied te vergroten.

Rol RGV

Bij het economisch en maatschappelijk verder ontwikkelen van Berendonck heeft RGV een rol als regisseur: zij stimuleert, faciliteert,

biedt kansen en bewaakt de samenhang en de kwaliteit van het totaalproduct van de Berendonck. Voor de basisinrichting en een aantal voorzieningen blijft zij zelf beheerder en ontwikkelaar. De exploitatie van de overige activiteiten en voorzieningen wordt aan ondernemers overgelaten.

De markt voor toerisme en recreatie is dynamisch en het succes van ontwikkelingen wordt sterk bepaald door creatieve ideeën en ondernemerschap. Om maximaal in te kunnen spelen op de kansen vanuit de markt, bestaat de ontwikkelingsvisie uit een beeld op hoofdlijnen met zoeklocaties en ruimte om als de markt dit vraagt flexibel hierop in te spelen. Dit vraagt een ruim geformuleerd ruimtelijk beleid, zoveel mogelijk indicatief en voorwaardenscheppend en alleen waar nodig, limitatief en voorwaardenstellend.

De visie omvat een aantal concrete ontwikkelingen voor de komende jaren op Berendonck. Met dit aanbod wordt een vernieuwingsslag gerealiseerd. Door onderlinge samenwerking door ondernemers op het gebied, het aanbieden van bijvoorbeeld arrangementen en het leggen van verbindingen met de omgeving kan het toeristisch product van de regio versterkt worden. Het recreatiegebied is echter nooit 'af', vernieuwing en ontwikkeling zal ook voor de langere termijn nodig blijven.

4.2. Planconcept

De bestaande infrastructuur blijft bestaan en ook de zoneringsgedachte wordt vastgehouden. Dit houdt in een extensieve recreatieve zone in het zuidoostelijk deel van het gebied en in het noordwestelijk deel de intensieve recreatie. Er wordt gebruik gemaakt van een geleidelijke overgang van het intensieve gedeelte naar het extensieve deel van het recreatiegebied. Het parkeren blijft geconcentreerd aan de noordzijde nabij de stranden en wordt geconcentreerd bij het thermencomplex.

De visie omvat de ontwikkeling van de volgende elementen:

1. Verbetering algemene voorzieningen
2. Naturistenstrand
3. Thermencomplex
4. Horeca-paviljoen
5. Outdoor
 - teleskibaan
 - outdoorpark
6. Groepsaccommodaties
7. Speel-, leer- en vermaakcentrum

Hierna zijn de beoogde ontwikkelingen nader beschreven.

4.3. Verbetering algemene voorzieningen

Naast de concreet op de kaart aan te duiden elementen zal de komende tijd ook door RGV geïnvesteerd worden in de kwaliteitsverbetering van het gehele gebied. Hierbij moet gedacht worden aan verbetering van de algemene voorzieningen als de toilet- en kioskgebouwen, de paden en parkeerplaatsen. Deze kwaliteitsslag, zoals hierna beschreven, zal gedurende de komende jaren in het gehele gebied plaatsvinden.

Vernieuwing toilet-/kioskgebouwen

De huidige gebouwen van de toiletten en kiosken zijn verouderd en ze zijn niet altijd optimaal gelegen ten opzichte van de stranden. De vernieuwing en gedeeltelijke verplaatsing van deze voorzieningen leidt overigens niet tot aanpassing van de vigerende bestemmingsplan-regeling.

Fiets-, wandel- en ruiterpaden, rondje om de plas

Op een aantal plaatsen vindt verbetering, herstel en reconstructie van de verschillende wandel- en fietspaden plaats. Ook na de nieuwe ontwikkelingen blijft het mogelijk om het rondje om de plas te maken. Rondom de beide plassen zijn voldoende wandelpaden beschikbaar die de wandelaar ook regelmatig langs de waterkant voeren. Daarnaast zal ook gekeken worden naar de mogelijkheden voor verbetering van de bruikbaarheid van de paden in het Outdoorpark. De recent aangelegde ATB-route wordt mogelijk verlengd in de richting van Groesbeek, waar deze aan kan sluiten op de daar reeds aanwezige routes. De aanpak van deze voorzieningen leidt overigens niet tot aanpassing van de vigerende bestemmingsplanregeling.

Nieuw kantoor beheerder

De wens om een nieuw kantoor/werkschuur voor de beheerder te realiseren is ingegeven vanuit de visie dat het huidige, grote beheerskantoor in combinatie met dienstwoning en opslag niet gehandhaafd wordt. De functie van dienstwoning is vervallen, de capaciteit voor opslag is te groot en het huidige pand leent zich er niet makkelijk voor om het te splitsen. Daarnaast ligt het huidige pand achter in het gebied. Een kleiner beheerskantoor met beperkte opslag is voldoende. Een locatie bij de hoofdingang zorgt daarbij voor meer overzicht en een duidelijker aanspreekpunt voor toeleveranciers, ondernemers en bezoekers. Voor deze wijziging is reeds een aparte procedure doorlopen, waarin de nieuwe voorziening planologisch is geregeld.

Beheer en onderhoud groenvoorzieningen

Met betrekking tot het beheer van het groen op de Berendonck hecht RGV zeer aan de landschappelijke waarde van het groen. Het landschap is het groene decor voor de recreatie. Door middel van diverse wet- en regelgeving (bestemmingsplan, boswet, flora en faunawet) wordt dit beschermd, het is de verantwoordelijkheid van RGV dit groen zodanig te beheren dat de recreant er optimaal van kan genieten. Een en ander natuurlijk binnen de bestaande kaders. Voor RGV is de sociale veiligheid een zeer belangrijk element, ingrepen in het groen worden voor een deel ook uitgevoerd om de sociale veiligheid te verbeteren. Op dit moment wordt door RGV gewerkt aan een groenbeheerplan waarmee de visie op het toekomstige beheer vastgelegd wordt. Dit vereist geen aanpassing van de bestaande bestemmingsplanregeling.

4.4. Naturistenstrand

De conflicten die zijn ontstaan tussen ondermeer naturisten en vissers op Berendonck hebben geleid tot de wens om een officieel naturistenstrand aan te wijzen.

RGV heeft op andere recreatiegebieden goede ervaringen met het aanwijzen van een afgebakende locatie als naturistenstrand. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn het voorkomen van nieuwe conflicten met andere gebruikers van het gebied, voldoende afbakening van de plek zonder deze te besloten te maken, een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid en afstemming met gebruikers.

De stranden aan de noordkant zijn te intensief in gebruik om hier ook naturisten een plek te geven. De zuid- en westkant van de plas zouden conflicten geven met de golfers en vissers en onvoldoende ruimte bieden voor de verschillende functies.

De beoogde locatie bevindt zich aan de oostkant van de plas. Uiteraard dient deze daarbij door inrichtingsmaatregelen zowel fysiek als visueel afgescheiden te worden door gebruik van beplantingen en hoogteverschillen.

In overleg met gemeente is afgesproken na te gaan of het haalbaar is een officiële plek aan te wijzen als naturistenstrand. Door het inrichten van een locatie aan de oostkant van het gebied ten behoeve van naaktrecreatie kan een duurzame oplossing gevonden worden in het gebied. De RGV dient nog een definitief standpunt in te nemen over de haalbaarheid en wenselijkheid van het naturistenstrand.

Dit vereist echter geen aanpassing van de regeling zoals die is opgenomen in het bestaande bestemmingsplan buitengebied.

4.5. Thermencomplex

Daar waar de consument enkele jaren geleden nog genoeg nam met een simpele sauna, is dit inmiddels geworden tot een compleet dagje uit naar een wellnesscentrum. In de regio Nijmegen is een grote markt voor activiteiten gericht op wellness. De omgeving van de Berendonck leent zich, door haar rustgevende en besloten sfeer in een groene omgeving, goed voor een dergelijke voorziening. Er heeft zich bij RGV inmiddels een initiatiefnemer gemeld die een dergelijk complex op de Berendonck wil realiseren.

Wellnesscentra hebben elk hun eigen concept. De uitwerking van het concept en verschijningsvorm op de Berendonck zal mede bepaald worden door de initiatiefnemer. Combinaties en arrangementen met andere voorzieningen op het recreatiegebied en in de omgeving zoals outdooractiviteiten, golfen en een verblijf in de groepsaccommodatie kunnen het totaal aanbodpakket versterken.

Locatie

Het RGV heeft bepaald dat een vestiging tussen de rijksweg en de plas het best passend is binnen het gebied, omdat daardoor andere functies van het plangebied niet substantieel worden beïnvloed. Een sauna past in een natuurlijke, rustige omgeving en wordt op Berendonck gezocht op enige afstand van de recreatiestranden. Hiervoor zal een nieuwe ontsluitingsroute aangelegd worden parallel aan de A73. Vooral nog wordt hiertoe ingezet op het opwaarderen van de bestaande (dienst)wegen/paden in dit gedeelte van het gebied. Hiermee kan de impact op de omgeving geminimaliseerd worden. Door deze route alleen toegankelijk te maken voor bezoekers van het thermencomplex, bijvoorbeeld door middel van een slagboom, wordt voorkomen dat ander verkeer dan bestemmingsverkeer van het thermencomplex deze weg gaat gebruiken.

De aanwezigheid van het wellnesscentrum betekent dat het op deze locatie niet meer mogelijk is om direct langs de plas te lopen. De huidige paden zullen omgeleid worden. In het gebied blijven voldoende mogelijkheden voor wandelen in het algemeen en voor een rondje om de plas in het bijzonder aanwezig.

Een nadere uitwerking van de plannen moet uitwijzen op welke wijze de locatie definitief wordt ingevuld en welke verschijningsvorm het thermencomplex krijgt.

Impact op omgeving

Omdat het bezoek aan een wellnesscentrum jaarrond plaatsvindt waarbij de zomerperiode aanzienlijk rustiger is dan de rest van het jaar, zal het bezoek aan het wellnesscentrum vooral plaatsvinden op dagen en tijdstippen waarop geen of zeer weinig strandbezoekers aanwezig zijn.

Een dergelijke voorziening kan een goede bijdrage leveren aan seizoensverlenging en opschaling van het aanbod.

De realisatie van het wellnesscentrum leidt ertoe dat de vigerende bestemmingsplanregels aangevuld worden met een regeling en aanduiding op de plankaart, die aanvullend de volgende voorziening binnen de bestemming mogelijk zal maken;

- het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op wellness alsmede voor het hier rechtstreeks uit voortvloeiende;
- het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op sauna en ontspanning;
- sport, waaronder begrepen sport- en fitnessvoorzieningen, niet zijnde een zelfstandige sportschool;
- horecabedrijf in de vorm van een café en/of restaurant;
- vergaderruimte;
- kantoor;
- een inpandige dienstwoning;
- openbare nutsvoorzieningen;
- een reclamemast van maximaal 10 meter hoog;
- bij deze bestemming behorende bouwwerken, waaronder zwembaden, fietsenstallingen en terreininrichting/bouwwerken.

De regeling voor de maximale bebouwingsomvang, nok- en goothoogtes luidt als volgt:

Het hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd binnen een bouwvlak. De maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak bedraagt 12 meter en binnen 25% van de ruimte binnen het bouwvlak geldt een hogere bouwhoogte van maximaal 19 meter.

Buiten dit bouwvlak en binnen de aanduiding voor het wellnesscomplex geldt daarnaast dat 10% van het oppervlak bebouwd mag worden met aan het hoofdgebouw ondergeschikte bebouwing.

Voor de parkeerplaats van het thermencomplex (voorzien ten noorden en oosten van de bebouwing) dienen gezien de nabijheid van de A73 de (beperkte) richtlijnen van Rijkswaterstaat voor verzorgingsplaatsen te worden gevolgd. Het gaat dan m.n. om de verlichting, waarbij de volgende randvoorwaarden gelden:

- verkeer op de autosnelweg mag geen hinder ondervinden van verlichting op de verzorgingsplaats;
- geparkeerde voertuigen dienen zo veel mogelijk dusdanig gesitueerd te worden dat er minimale hinder is voor het verkeer op de autosnelweg, zonodig worden hiervoor afscherpende maatregelen getroffen.

4.6. Horeca-paviljoen

Versterking van de horecavoorzieningen op Berendonck wordt gezocht in het aanbieden van horeca in het 'middensegment'; aantrekkelijke horeca voor het hele gezin en op een hoger niveau dan de reeds aanwezige kioskfunctie. Hierbij wordt gedacht aan een strandpaviljoen, theehuis, eetcafé of ijssalon welke ruim van opzet is, binnen- en buitenterras aan het water gelegen. Beoogd wordt een jaarrond-exploitatie waar bezoekers van de Berendonck ook in de wintermaanden terecht kunnen om iets te komen nuttigen.

Gezinnen met kinderen, wandelaars, fietsers en strandbezoekers worden gezien als belangrijkste gebruikersgroepen. Daarnaast kan de horeca uiteraard ook dienst doen als onderdeel van sportieve groepsarrangementen op Berendonck. Door haar aanbod, ligging, aankleding en speelvoorzieningen kan dit een uitstapje zijn voor het hele gezin. Een plek waar ouders rustig kunnen genieten en kinderen volop kunnen spelen. De voorziening past bij de recreatieve functie van het gebied en zal door de aard van haar functie een positieve uitwerking hebben op het totaal.

Om in de nachtelijke uren het noodzakelijke toezicht op het paviljoen zelf te kunnen voeren en optimale service te bieden, is een in pandige beheerderswoning onderdeel van de voorziening. Dit paviljoen in het middensegment kan de leemte opvullen tussen de kiosken en het à la carte restaurant Magnolia's bij de golfbaan.

Locatie

De locatie op de noordelijke oever is aantrekkelijk gelegen aan en met zicht op het water, goed bereikbaar, in de nabijheid van de stranden en aantrekkelijk in zomer en winter. De voorgestelde locatie is centraal gelegen bij de stranden, maakt gebruik van de bestaande ontsluiting en parkeergelegenheid en heeft zicht op de stranden en plas. De horeca bevindt zich temidden van de drukte van het strand en gezelligheid.

De aard en omvang van de voorziening is dusdanig dat deze specifiek in het bestemmingsplan geregeld zal worden (daar waar de huidige kleinschalige voorziening nog verbaal is geregeld). In het bestemmingsplan worden de volgende aanvullingen opgenomen:

De realisatie van het horeca-paviljoen leidt ertoe dat de vigerende bestemmingsplanregels aangevuld worden met een regeling en aanduiding op de plankaart, die aanvullend de volgende voorziening binnen de bestemming mogelijk zal maken;

- horeca (een brede bestemming die diverse vormen van horeca mogelijk maakt)
- bedrijfswoning

De regelen voor de maximale bebouwingsomvang, nok- en goothoogtes luidt als volgt:

Het gebouw kent een maximale footprint van 750 m2 binnen de aanduiding en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

4.7. Outdoorvoorzieningen

Buitengewoon in touw; outdoor

De Berendonck leent zich als buitenlocatie voor programma's met outdooractiviteiten. De aanwezigheid van water, oevers en een groen terrein biedt de ruimte voor het organiseren van programma's met bijvoorbeeld activiteiten als vlotvaren, handboogschieten, communicatie- en oriëntatieopdrachten, touwbaan of hindernisparcours, trapezesprongen etc.

De programma's zijn erop gericht om groepen een arrangement te bieden voor een dag(deel). Als onderdeel van het arrangement wordt ook horeca zoals koffie met gebak, een lunch, buffet of barbecue aangeboden. Het bestemmingsplan staat dit gebruik reeds toe.

Gebruikersgroepen

Outdooractiviteiten vinden met name plaats in groepsverband. Behalve voor activiteiten in verenigingsvorm is er grote belangstelling voor arrangementen "op maat" voor bedrijven, verenigingen, clubs, scholen, families, etc. met tot doel ontspanning en plezier of educatie, vorming en training (teambuilding).

Outdoorprogramma's worden aangeboden als dagdeel-, dag- of meerdaags programma. De groepsgrootte hangt af van het geboden programma en varieert van 10 tot ca. 50 personen. De vraag naar outdooractiviteiten concentreert zich op het voor- en naseizoen. Voorgesteld wordt het outdooraanbod uit te breiden met een outdoorpark, zonder nieuwe gebouwen en bouwwerken.

Outdoorpark

Een wat verder gelegen onderdeel van de outdooractiviteiten is het outdoorpark. In dit gedeelte van het terrein zal binnen de huidige bestemming ruimte gemaakt worden voor diverse outdooractiviteiten met respect voor de omgeving. De groene omgeving blijft hiermee in stand. Door de juiste situering en planning door het jaar heen van activiteiten kan eventueel aanwezige gevoelige flora en fauna ontzien worden. Aangezien er enkele beschermde soorten voorkomen is de aandacht voor flora en fauna bij de uitwerking en uitvoering van activiteiten belangrijk want daarop is de flora- en faunawet van toepassing.

Activiteiten die in dat gebied kunnen plaatsvinden, zijn mountainbiken (uitbreiding en verbetering routes), een klimparcours door de bomen, een paintballterrein en dergelijke. De organisatie van activiteiten en verhuur van materialen kan hierop worden afgestemd.

De Berendonck komt hierdoor beter in beeld als gebied bij uitstek voor actieve recreatie in een groene omgeving.

Afgezien van beperkte gedeeltes die (tijdelijk) afgezet zullen worden voor de veiligheid, blijft het terrein toegankelijk voor andere recreanten, net zoals dat nu het geval is. Onderzocht zal worden of de heropening van parkeerplaats Het Goor haalbaar is. Hiermee wordt dit gebied beter ontsloten, ook hondenbezitters kunnen hier gedurende het zwemseizoen terecht (honden mogen dan niet op de stranden worden toegelaten).

4.8. Groepsaccommodaties

Binnen de markt voor groepsaccommodaties is er behoefte aan accommodaties gericht op kleine groepen, met name families, bedrijven en vriendengroepen die op zoek zijn naar goede overnachtingsmogelijkheden met gemeenschappelijke voorzieningen maar zonder grote slaapzalen of op een bungalowpark. Er is vraag naar grotere op zichzelf staande accommodaties in een mooie omgeving. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn te vinden in oude boerderijen, landhuizen, kampeerboerderijen, voormalige boswachterswoningen van Staatsbosbeheer, maar ook in jeugdherbergen.

Een groepsaccommodatie schept tevens de mogelijkheid om meerdaagse activiteiten en arrangementen op en om Berendonck aan te bieden. Bijvoorbeeld een verblijf in combinatie met activiteiten als golf, outdoor of saunabezoek op de Berendonck en daarnaast bezoeken aan Nijmegen, Wijchen en andere plaatsen in de regio.

Naast de groepsaccommodaties zijn aan de westelijke oever 10 strandhuisjes (samen 60 bedden) voorzien. De strandhuisjes zijn niet in de ontwikkelingsvisie opgenomen. Samen met de 2 groepsaccommodaties (48 slaapplekken per accommodatie, ofwel in totaal 96 slaapplekken) zou het in totaal gaan om maximaal 156 bedden.

De realisatie van groepsaccommodaties en strandhuisjes leidt ertoe dat de vigerende bestemmingsplanregels als volgt aangepast moeten worden:

- er komen aanduidingen op de plankaart waarbinnen de genoemde voorzieningen gerealiseerd moeten worden;
- de maximale aantallen gebouwen worden aangegeven en tevens het maximaal aantal slaapplekken;
- er wordt een regeling voor bedrijfsmatige exploitatie opgelegd. Deze dient overigens ook in een private overeenkomst tussen de gemeente en RGV te worden vastgelegd;
- de maximale goot- en bouwhoogte is per bouwtype in de regels vastgelegd.

Locaties

Groepsaccommodaties en strandhuisjes passen in een groene omgeving met voldoende buitenruimte direct bij het gebouw en met een uitloopgebied in de nabijheid. De locatie mag daarbij enigszins afgezonderd van de overige activiteiten en stranden liggen zodat een optimale combinatie gevonden kan worden tussen nabijheid en afstand. Goede locaties voor groepsaccommodaties zijn gevonden nabij de parkeerplaatsen. Een goede locaties voor de strandhuisjes is gevonden nabij het Outdoorcentrum.

Aandachtspunten bij de uitwerking van de plannen op deze locatie zijn goede toegankelijkheid voor groepen (incl. parkeermogelijkheden), aandacht voor toezicht, veiligheid en risico's van vandalisme. De ontsluiting van de groepsaccommodaties zal via de bestaande infrastructuur plaatsvinden. Parkeren van de groepsaccommodatie kan plaatsvinden op de bestaande parkeerplaatsen.

4.9. Speel-, leer en vermaakcentrum

De seizoensverlenging en verbreding van het aanbod krijgt een extra impuls door de realisatie van een speel-, leer en vermaakcentrum, waarvoor de plannen nog nader uitgewerkt dienen te worden. Derhalve is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van deze voorziening. Door een combinatie van een gebouwde indoorvoorziening met buitenactiviteiten/ speelmogelijkheden wordt een unieke trekker toegevoegd. De invulling van deze voorziening kan gekoppeld worden aan de historie van de regio. Maar ook andere invullingen zijn mogelijk. De definitieve invulling zal plaatsvinden in de nadere uitwerking van het concept.

Voorbeelden van elders laten zien dat met een goede mix van spelen, doen, plezier, educatie en historie een aantrekkelijke attractie gecreëerd kan worden die ook economisch levensvatbaar is. Door deze spreiding in het aanbod is het voor een brede doelgroep aantrekkelijk: onderwijs/ educatie, dagjesmensen/families, maar zeker ook voor bedrijven en organisaties. Door goede inpassing in de groene omgeving past deze voorziening op een goede manier in het recreatiegebied.

Samen met andere partijen wordt gewerkt aan de uitwerking van dit concept, dat in ieder geval zal bestaan uit een binnen- en buitengedeelte waarbij de nauwe samenhang tussen spelen, leren en vermaak tot grote synergie kan leiden.

Het binnengedeelte zal een maximale oppervlakte van ca. 5.000 m² krijgen, de oppervlakte van het buitengedeelte zal maximaal enkele hectaren groot zijn. Het parkeren zal in beginsel plaatsvinden op de bestaande parkeerplaatsen.

Eventueel zal beoordeeld worden op welke wijze de capaciteit hiervan te optimaliseren is om op deze wijze binnen de bestaande parkeerplaatsen meer parkeercapaciteit te verkrijgen.

De realisatie van het speel- leer- en vermaakcentrum leidt ertoe dat de vigerende bestemmingsplanregels als volgt aangevuld worden met aan de wijzigingsbevoegdheid verbonden criteria:

- het (doen) exploiteren van 1 of meer (binnen) speeltuinen, pretparken, speelparadijzen, vermaakscentra, sport en/of fitnesscentra en/of andere recreatievoorzieningen alsmede de daarmee samenhangende exploitatie en/of afzonderlijke exploitatie van daaraan ondergeschikte horecavoorzieningen.
- regeling maximale bebouwingsomvang, nok- en goothoogtes; binnen de aanduiding is een maximale bebouwingsoppervlakte van 5.000 m² opgenomen en een bouwhoogte van maximaal 15 meter. daarnaast zijn overige bouwwerken toegestaan tot een hoogte van 15 meter.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

Op de te ontwikkelen locaties binnen de Berendonck is bodemonderzoek verricht. Uit het “Verkennd bodemonderzoek Berendonck (ong.) Wijchen” (Kenmerk: 1208101A, 23 maart 2012, PJ Milieu BV) blijken de volgende conclusies (tevens wordt verwezen naar het volledige onderzoek dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd):

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740.

Deellocatie A t/m D

Geconcludeerd wordt dat de hypothese ‘onverdachte locatie’ geen stand houdt. Enkele parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht. De vastgestelde milieuhygiënisch bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de verlening van een omgevingsvergunning.

Deellocatie E

Geconcludeerd wordt dat de hypothese ‘onverdachte locatie’ geen stand houdt. In peilbuis 512 is een sterk verhoogd gehalte nikkel aangetoond. Het verhoogde gehalte heeft vermoedelijk een natuurlijke oorzaak, gezien het ontbreken van bekende antropogene bronnen. De vastgestelde milieuhygiënisch bodemkwaliteit hoeft geen belemmering voor de verlening van een omgevingsvergunning te zijn, mits er geen contact met het grondwater is of gebruik van het grondwater wordt gemaakt.

Geadviseerd wordt om over een halfjaar peilbuis 512 nogmaals te bemonsteren, ten einde vast te stellen of het gehalte nikkel genormaliseerd is. De overige onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren.

Geluid

Hierbij wordt verwezen naar de paragraaf m.b.t. geluid in de bijlage milieuonderzoeken Pouderoyen Compagnons, maart 2012. Uit onderzoek blijkt dat de toename van bezoekers niet leidt tot akoestische knelpunten op bestaande geluidgevoelige objecten.

Andersom kunnen de nieuwe geluidgevoelige bedrijfswoningen binnen het plangebied worden gerealiseerd, op een wijze waarbij de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Luchtkwaliteit

Hierbij wordt verwezen naar de paragraaf m.b.t. luchtkwaliteit in de bijlage milieuonderzoeken Pouderoyen Compagnons, maart 2012. Uit onderzoek blijkt dat de berekende verkeerstoename niet dusdanig groot is dat daarmee de NIBM-norm wordt overschreden. Het plan voldoet daarmee aan de normering op dit gebied.

Externe veiligheid

Hierbij wordt verwezen naar de paragraaf m.b.t. externe veiligheid in de bijlage milieuonderzoeken Pouderoyen Compagnons, maart 2012. Uit onderzoek blijkt dat de externe veiligheidsrisico's als gevolg van het plan acceptabel zijn.

Milieuzonering

Hierbij wordt verwezen naar de paragraaf m.b.t. milieuzonering in de bijlage milieuonderzoeken Pouderoyen Compagnons, maart 2012. Uit onderzoek blijkt dat functiewijzigingen dusdanig van aard, omvang en situering zijn, dat in het kader van milieuzonering voldoende afstand aangehouden blijft tot omliggende gevoelige objecten. Andersom wordt de voorgestane ontwikkeling niet beperkt door milieueffecten van omliggende functies.

5.2. Waterhuishouding

Op basis van de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het nationaal bestuursakkoord water. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en overleg met de waterbeheerder (wateradvies).

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Het geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten (zie hierna het gemeentelijk beleid, tevens het hoofdstuk beleid voor regionaal en landelijk beleid) waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan.

Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Waternota Wijchen en het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2006-2010

In november 2003 is de Strategische waternota door de gemeenteraad vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. De waternota fungeert binnen de gemeentelijke planvorming als parapluplan, waaraan de overige gemeentelijke plannen (zoals bestemmingsplannen, rioleringsplannen en inbreidingsplannen) getoetst worden. In het gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) is aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan een doelmatige aanleg en beheer van de riolering.

Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan;

- Wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en het voorkomen van schade aan volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers.

Zo nodig wordt de drooglegging of ontwatering verbeterd. In geval van ondergronds bouwen of onderkeldering moet in het bouwplan rekening worden gehouden met eventuele grondwateroverlast. Tevens dienen consequenties van ondergronds bouwen voor het grondwaterregime in de directe omgeving nader te worden bekeken.

- Afkoppeling en waterberging

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden.

Overeenkomstig de 'beslisboom voor hemelwater' (bron: BORG) en de 'beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' (bron: wRw 2003), dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde: 1. benutting, 2. bodeminfiltratie, 3. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater, 4. afvoeren via rioolstelsel.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van een gescheiden hemelwaterafvoer (HWA-afvoer) en droogweerafvoer (DWA-afvoer). Hemelwater dient in beginsel op eigen terrein te worden verwerkt. Hiertoe moet worden onderzocht in hoeverre het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken, zoals daken, terreinen en wegen, binnen het plangebied kan worden geïnfiltreerd in de bodem. Indien dit niet mogelijk is kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar oppervlaktewater mogelijk is.

Benodigde ruimte voor infiltratie- of bergingsvoorzieningen dient nader te worden bepaald (*zie Handreiking watertoets Waterschap rivierenland*).

De voorzieningen moeten voldoende zijn gedimensioneerd om overlastsituaties te voorkomen (water op straat, inundatie vanuit watergangen). Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater dient te worden voorkomen (zie Waterkwaliteit).

Indien de toename van verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan >1500 m² (landelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig indien hemelwater direct of indirect (via riooloverstort, via overloop uit retentievoorziening) op het oppervlaktewater wordt afgevoerd. In dat geval is aanleg van extra waterberging noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval in het plan te worden verantwoord.

- Waterkwaliteit

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar de bodem en/of het oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet hiermee rekening worden gehouden. Specifiek voor Berendonck is behoud van een goede zwemwaterkwaliteit van belang.

- Natuurwaarden

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Natuurlijke grondwaterstanden worden behouden; de (natte) natuurwaarden sluiten hierop aan. Indien de planlocatie zich bevindt in een *beschermingszone voor natte natuur* (WHP-3), moet rekening worden gehouden met grondwaterafhankelijke natuurwaarden. Het bouwplan en het toekomstige beheer van het plangebied mogen geen verstoring geven van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit. Hier is geen sprake van.

- Drinkwaterbesparing

Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen. Voor zover relevant wordt verspilling van drinkwater voorkomen door toepassing van waterbesparende voorzieningen. Bij de aanleg van sanitaire voorzieningen dient hiermee rekening te worden gehouden.

- Beleving

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. Cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen zijn herkenbaar in het landschap aanwezig.

Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd. Afkoppelen van hemelwater van daken en wegen wordt bij voorkeur zichtbaar gemaakt, bijvoorbeeld door de aanleg van gootjes.

Plangebied, beschrijving huidige situatie

Geohydrologie en grondwatersysteem:

Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied nabij de oostzijde van de kern Wijchen en gelegen op de hogere rivierduingronden. De bodem bestaat voornamelijk uit grof zand (rivierduingronden). Plaatselijk komen storende bodemlagen voor tot kort onder maaiveld; watervoerende lagen zijn dieper in de bodem aanwezig. Hierdoor zijn de grondwaterstanden uiteenlopend en komen schijngrondwaterstanden voor. Nabij de plas is het peil van het oppervlaktewater bepalend voor de grondwaterstanden, die zich hierop aanpassen. De grondwaterstand is veelal ondiep, maar variabel door het kunstmatig aangelegde glooiende maaiveld.

De zuidelijke helft van het plangebied maakt onderdeel uit van een hydrologische beschermingszone voor natte landnatuur, waardoor ,, rekening moet worden gehouden met grondwaterafhankelijke natuurwaarden. Ruimtelijke ingrepen mogen ter plekke niet leiden tot verlaging van de natuurlijke grond- en oppervlaktewaterstanden in en om de natte natuur of (bij wateren) tot verslechtering van de waterkwaliteit en aantasting van de morfologie van de beken en waterlopen. Derhalve dient voor de bouw in overleg te worden getreden met de provincie. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen bouwplannen worden hier evenwel geen belemmeringen verwacht.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem:

Voor de planlocatie geldt in ieder geval dat het afvalwater op de riolering is aangesloten. De riolering vanuit de gebouwen is aangesloten op het, in het gebied van de Berendonck aanwezige, 'particuliere' vrijvervalrioolstelsel, dat uitmondt in een put waarvandaan het rioolwater onder de A73 naar een openbaar rioolstelsel in Nijmegen geperst wordt via een pompgemaal. Vooralsnog is de capaciteit voldoende. Mocht dit nodig zijn dan zal voorafgaand aan de bouw beoordeeld worden op welke wijze de capaciteit vergroot kan worden.

Het oppervlaktewatersysteem bestaat uit een open plas met zwemwaterfunctie. Ook ligt er een A-watergang ten zuidoosten van de Berendonck, welke ongewijzigd blijft.

Het hemelwater mag juist niet op de riolering worden aangesloten (afkoppeling). Voor de verwerking van het hemelwater is er momenteel op eigen terrein voldoende ruimte.

Uitgangspunt bij (half-)verharding is dat hemelwater direct in de bodem infiltreert, ter plaatse van de verharding. De bodem is hiervoor voldoende doorlatend. Daarnaast is het overgrote deel van het plangebied nu en in de toekomst onverhard of bestaat uit open water. Natuurlijke infiltratie zal daarom ook in de toekomst geen knelpunt zijn.

Ecosysteem:

Het plangebied is niet gelegen in de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Zoals hiervoor aangegeven, maakt de zuidelijke helft van het plangebied wel onderdeel uit van een hydrologische beschermingszone natte landnatuur, vanwege de directe situering nabij het Wijchens Ven (behorende tot de EHS).

Op het gebied van Water heeft afstemming plaatsgevonden met het lopende proces rondom de verdrogingsbestrijding in het Vennengebied. Er zijn op de Berendonck geen ambities op dit terrein neergelegd, noch worden er effecten verwacht, behoudens wellicht een beperkte grondwaterstandverhoging.

Maatregelen/consequenties voor plangebied

Afkoppeling en waterberging

Op de planlocatie neemt per saldo het aantal vierkante meters verharding en bebouwing aanzienlijk toe (PM totale toename invoegen zodra bekend), maar de toename is in relatie tot de totale terreinomvang nauwelijks significant. Daarnaast wordt alle nieuwbouw volledig afgekoppeld. Omdat de bebouwing en verharding in het buitengebied met meer dan 1500 m² toeneemt, moeten er, volgens het beleid van het waterschap, compensatiemaatregelen genomen worden in het kader van de waterberging. Dit is in de voorliggende situatie als volgt opgelost:

- volledige infiltratie ter plaatse van (half-)verhardingen;
- dakwater via infiltratierool afvoeren naar grondwater, eventueel restant lozen op het oppervlaktewater.

Voor bebouwing wordt voorsnog uitgegaan van de toepassing van een hemelwater-infiltratierool met een uitloop naar open water, zodat een deel van de neerslag kan infiltreren en het overschot op open water wordt geloosd. Gezien de omvang van de plas en het af te koppelen oppervlak is de peilstijging als gevolg van directe lozing van water dat niet infiltreert marginaal. Deze systeemoplossing zal nog aan het waterschap ter goedkeuring worden voorgelegd.

Waterkwaliteit- wateroverlast

Bij de bouw wordt gebruik gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen. Omdat er vanuit natuuroogpunt geen sprake is van bijzondere waarden ter plaatse van de te bebouwen of verhardende locaties (locaties liggen allen ten noorden van het beschermingsgebied), behoeven in dit verband geen maatregelen te worden getroffen.

De zwemwaterkwaliteit komt door de plannen niet in gevaar. Gezien de grondwaterstanden ter plaatse van het plangebied kan voldoende ontwateringsdiepte worden gegarandeerd; waar nodig worden gebouwen beperkt verhoogd aangelegd. De gebouwen worden beperkt onderkeldert, bijvoorbeeld ten behoeve van zwembad en technische ruimtes bij het wellnesscomplex

Veilige oevers, beleving

De inrichting van de buitenruimte zal op hoofdlijnen ongewijzigd blijven. Het hoofddoel in het gebied is behoud en beheer van de recreatieve gebruiksmogelijkheden. Veiligheid en waterbeleving spelen daarbij blijvend een aandachtspunt.

Overleg met waterbeheerder

Formeel overleg met het Waterschap Rivierenland in het kader van de watertoets is volgens de beleidslijn van het Waterschap verplicht indien de toename van verharding > 1500 m² (landelijk gebied) bedraagt. Aldus is formeel advies van de waterbeheerder (waterschap) nodig.

5.3. Duurzaam Bouwen

Duurzaam bouwen is een ontwikkeling die de laatste jaren in de bouw steeds meer gemeengoed is geworden. In de brief van de Minister en de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 1995 aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal wordt uitvoerig ingegaan op de wijze waarop duurzaam bouwen toegepast kan worden. Dit “Plan van aanpak duurzaam bouwen” is erop gericht duurzaamheidsaspecten een sterkere en op termijn vaste positie te geven in de besluitvorming over de inrichting en het gebruik van de gebouwde omgeving. Dit betreft de besluitvorming op de drie onderscheiden schaalniveaus: stedenbouw, gebouw en materiaalkeuze. Het plan motiveert, beschrijft en programmeert een selectie van acties op hoofdlijnen. Teneinde het aspect duurzaam bouwen te verankeren in het bouwproces zullen het bestemmingsplan, de bouwregelgeving en fiscale instrumenten maximaal benut moeten worden.

Zoals reeds aangegeven kan het aspect duurzaam bouwen op verschillende schaalniveaus worden uitgevoerd. Het streven is erop gericht dat reeds vanaf het moment van planontwikkeling het duurzaam bouwen aspect hierin wordt geïntegreerd. Duurzaam bouwen heeft relaties met verschillende milieuaspecten zoals energie, bodem, water, mobiliteit, natuur, bebouwingsdichtheid etc.

5.4. Ecologie

Ingrepen en activiteiten in het landschap kunnen leiden tot overtreding van verbodsbepalingen in de Nederlandse natuurwetgeving. In situaties waarin het gaat om ruimtelijke ingrepen zijn de volgende twee wetten van belang:

1. De Flora- en faunawet, die de bescherming regelt van plant- en diersoorten. Overtreding van de Flora- en faunawet ten aanzien van streng beschermde soorten vereist mogelijk een ontheffing ad artikel 75.
2. De Natuurbeschermingswet 1998 (in het vervolg Natuurbeschermingswet), die de bescherming regelt van natuurgebieden. Indien een project in strijd is met de instandhoudingdoelstellingen van een bepaald Natura 2000-gebied, is mogelijk een vergunning Natuurbeschermingswet noodzakelijk.

Natuurbeschermingswet

De ingreeplocatie ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Mogelijke overtredingen en ontheffingen van de Natuurbeschermingswet zijn niet aan de orde.

Flora- en faunawet

In 2012 is door Bureau Natuurbalans – Limes Divergens een quick scan uitgevoerd in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen in de Berendonck te Wijchen (datering 11 april 2012).

De (mogelijke) aanwezigheid van krachtens de Flora- en faunawet streng beschermde soorten (lijst 2 en 3 Flora- en faunawet) is hierbij beoordeeld.

Negatieve effecten van de voorgenomen ingreep zijn hierbij onderzocht en de voorgenomen ingreep is getoetst aan de Flora- en faunawet.

Das

Aanleg en gebruik van de toegangsweg naar het thermencomplex hebben negatieve effecten op de das. De ingebruikname van de weg zal met zekerheid leiden tot een verhoogde kans op verkeersslachtoffers onder dassen. Daarnaast kan er verstoring optreden door toegenomen recreatieve druk.

Vleermuizen op locatie D

Op ingreeplocatie D staan enkele bomen met holten en kieren die geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen (zie figuur 2 uit onderzoeksrapportage, zoals hierna weergegeven). Indien de voorgenomen ingreep kan worden ingepast met behoud van de betreffende bomen, dan is geen verder onderzoek noodzakelijk en is er geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet. Indien de bomen met holten moeten worden gekapt, dan is een onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen noodzakelijk.

Als alternatief geldt een compensatie op voorhand: indien voorafgaand aan de kap vervangende verblijfplaatsen in de vorm van vleermuiskasten worden aangeboden, dan is onderzoek niet noodzakelijk. Het aantal te plaatsen kasten hangt af van het aantal te kappen bomen. Plaatsing van kasten dient volgens nadere richtlijnen te worden uitgevoerd.

Om schade te voorkomen en overtreding van de Flora- en faunawet op voorhand te kunnen voorkomen zijn de in de quick scan geformuleerde maatregelen noodzakelijk. De maatregelen worden hieronder kort samengevat.



Figuur 2: Ingreeplocatie D met bomen met potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangegeven in geel. Deze bomen kunnen niet zonder voorafgaand onderzoek naar aanwezigheid van vleermuizen worden gekapt.

Ingreep	Effect	Mitigatie
A: strandhuisjes		
B: groepsaccommodaties	klein verlies foerageergebied das;	uitbreiding foerageergebied door verleggen sloot (reeds verricht);
C: horecabedrijf		
D: speel- en leercentrum	a klein verlies foerageergebied das; b kap bomen met holten (vleerm.);	a uitbreiding foerageergebied door verleggen sloot; b vooraf plaatsen vleermuiskasten;;
E: thermencomplex	klein verlies foerageergebied das;	uitbreiding foerageergebied door verleggen sloot;
F: drijvende huisjes	mogelijk enige verstoring	beperken uitstralende verlichting;
G: toegangsweg	ernstige verstoring das en verhoging kans op verkeersslachtoffers das;	<u>ruim voldoende</u> snelheidsbeperkende maatregelen;

Indien de beschreven maatregelen worden uitgevoerd, wordt de functionaliteit van de verblijfplaatsen en het leefgebied van de das en vleermuizen geen onoverkomelijk geweld aangedaan. Er is geen sprake van negatieve effecten op de gunstige staat van instandhouding; deze blijft gewaarborgd.

Op basis van het ontbreken van geschikte biotopen en habitats kan ervan uit worden gegaan dat overige streng beschermde soortgroepen ontbreken. Vervolgonderzoek is niet nodig. Bij realisatie van de voorgenomen ingreep is van overtreding van de Flora- en faunawet geen sprake. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Bij de uitvoering van de ingreep dient echter wel rekening te worden gehouden met broedende vogels. Deze mogen niet worden verstoord. Eventuele kap van bomen en/of verwijderen van struweel dient buiten de broedtijd te worden uitgevoerd, dus voor 15 maart of na 15 juli.

5.5. Archeologie

Uit het onderzoeksrapport “Recreatiegebied Berendonck, Wijchen; Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek” (ADC Rapport 3009, 27 maart 2012) blijken de volgende conclusies met betrekking tot de locaties waar bodemroering plaats kan vinden.

De gestelde onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:

- Is / zijn de genoemde hypothese(s), zoals vermeld in de specifieke archeologische verwachting, juist?

De hypothesen zijn niet juist. De in de top van de terrasafzettingen verwachte archeologische laag is niet aangetroffen. Het verwachte esdek is in één boring aangetroffen. Onder het esdek is geen cultuurlaag aangetroffen, maar gaat de bodem direct over in de C-horizont.

- Moet de specifieke archeologische verwachting worden aangepast? Zo ja, op welke wijze?

In het grootste deel van het plangebied worden geen archeologische waarden meer verwacht. In het zuidelijke deelgebied B (gedeelte van het zoekgebied voor de zuidelijke groepsaccommodatie) worden archeologische grondsporen verwacht onder een esdek, op een diepte van 45 à 65 cm -mv. Het vondstniveau is naar verwachting opgenomen in het esdek.

Indien mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn:

- Is het plangebied voldoende onderzocht?

Het plangebied is nog niet voldoende onderzocht om geheel te kunnen vrijgeven.

- Zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek is nodig om te komen tot een selectiebesluit?

Indien in het westen van het zuidelijke deelgebied B (zie afb. 9) tot meer dan 40 cm –mv gegraven gaat worden, wordt geadviseerd een proefsleuvenonderzoek uit te voeren.

Op basis van deze conclusies is op de te ontwikkelen locaties geen dubbelbestemming meer opgenomen ter bescherming van mogelijke archeologische waarden. Dit geldt niet voor de aanduiding waarbinnen de zuidelijke groepsaccommodatie kan worden gerealiseerd; hier blijft de dubbelbestemming van toepassing. Pas indien aangetoond wordt dat de bodemverstoring minder diep zal zijn dan 40 cm of wanneer uit vervolgonderzoek blijkt dat de bodem dieper verstoord kan worden, kan de groepsaccommodatie ter plaatse worden gerealiseerd.

Het selectieadvies zoals opgenomen in de onderzoeksrapportage is door het bevoegd gezag overgenomen.

5.6. Verkeer en parkeren

Hierbij wordt verwezen naar de paragraaf m.b.t. verkeer en parkeren in de bijlage milieuonderzoeken Pouderoyen Compagnons, maart 2012. Voor wat betreft verkeer is geconstateerd dat de verkeerstoename als gevolg van de uitbreiding van voorzieningen binnen de Berendonck dusdanig beperkt is dat er geen knelpunten ontstaan op het bestaande wegennet. De gemeente zal de aanpassing van de toegang tot het wellnesscentrum in het kader van de planuitvoering bespreken met de initiatiefnemers.

Daarnaast is berekend dat de bestaande parkeerfaciliteiten overcapaciteit hebben die benut kan worden voor de uit te breiden voorzieningen nabij de stranden en ligweiden. Door de afzijdige ligging van het wellnesscentrum en de beoogde publieksaantrekking is hiervoor wel een nieuwe, eigen parkeervoorziening noodzakelijk. Het bestemmingsplan biedt daartoe de ruimte.

5.7. Leidingen

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die een overlap kennen met het plangebied.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1. Noodzaak investeringen

De afkoopsommen die in 2002 bij de verzelfstandiging van RNO betaald zijn, dekten alleen de kosten van dagelijks beheer en onderhoud. Investeringsen werden in het verleden altijd gedaan uit subsidies, hiervoor hoefde dus geen kapitaal opgebouwd te worden. Dit is daarom ook niet meegenomen in de afkoopsum. Op dit moment laat de exploitatie van Berendonck nog aanzienlijke tekorten zien. Daarnaast zijn in het verleden geen middelen gereserveerd en zullen de investeringen in de toekomst terugverdiend moeten worden. De investeringen die nu gedaan worden zullen dus in de toekomst ooit terugverdiend moeten worden, al is dat bij gratis voorzieningen niet mogelijk. De nieuwe economische dragers moeten voorzien in de middelen om ook toekomstige vervangingen te kunnen realiseren. De afgelopen jaren heeft RGV niet gewacht met het doen van investeringen in de Berendonck. Diverse elementen zijn de afgelopen jaren toegevoegd: nieuwe bankjes, nieuwe vuilnisbakken, dieren ABC-route. Op korte termijn bestaat het voornemen om de in het gebied aanwezige versleten bruggen te vervangen. Al met al gaan de kosten de opbrengsten op dit moment aanzienlijk te boven. Daarom is het gewenst nieuwe economische dragers toe te voegen.

6.2. Planrealisatie

De ontwikkeling van het beheersterrein vindt geheel plaats op kosten van de RGV Holding BV. Voor de gemeente Wijchen zijn er geen kosten verbonden aan de planrealisatie. Met de gemeente worden afspraken gemaakt in verband met de ontsluiting van het terrein.

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende verzekerd.

Aan de planrealisatie is een overeenkomst verbonden tussen de gemeente en RGV, waarin randvoorwaarden voor aanleg, beheer en exploitatie zijn vastgelegd.

6.3. Economische betekenis

Naast de maatschappelijke betekenis dient de economische betekenis van recreatie en toerisme niet te worden onderschat. De sector is een belangrijke sector in Gelderland.

Het aandeel van toerisme en recreatie in de totale werkgelegenheid bedroeg in 2010 5,8%. Het aandeel in het Rijk van Nijmegen bevindt zich met 6 % net iets boven dit gemiddelde. Het gemiddelde in Wijchen is 5,0%. De werkgelegenheid in de toeristisch-recreatieve werkgelegenheid groeit nog steeds sneller dan de totale banengroei. De totale bestedingen van dagrecreanten uit Nederland in Gelderland bedragen ca 2,5 miljard euro. Aan binnenlandse vakanties in Gelderland werd gemiddeld 404 miljoen euro besteed.

7. JURIDISCHE TOELICHTING

7.1. Algemeen

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2008) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Dit geldt met name voor de wijze waarop het bestemmingsplan is gestructureerd en technisch is opgebouwd. Het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente is volgens deze standaard opgezet. Om niet alleen de structuur van het bestemmingsplan buitengebied te volgen maar ook zo veel als mogelijk de inhoudelijke opzet, is ervoor gekozen om voorliggend bestemmingsplan waar mogelijk te baseren op de regels uit het plan buitengebied. Dit betekent dat voor de ongewijzigde delen in het gebied Berendonck een beleidsneutrale vertaling van de regels uit het plan buitengebied heeft plaatsgevonden in voorliggend bestemmingsplan voor de Berendonck. Hierna is toegelicht op welke wijze de regels zijn aangevuld ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen.

7.2. Bestemmingsregels

Recreatie

Het overgrote deel van het plangebied kent de bestemming Recreatie. Daarbinnen zijn de aanduidingen (sr-ber) specifieke vorm van recreatie De Berendonck, (go) golf en (h) horeca). Bouwmogelijkheden zijn gekoppeld aan bouwvlakken. Daarnaast kunnen kleinere gebouwen en bouwwerken ook buiten bouwvlakken worden gerealiseerd.

Binnen deze regeling zijn de volgende toevoegingen opgenomen:

- Voor de beheerdersgebouwen bij de entree van de Berendonck is een specifieke regeling opgenomen;
- De twee groepsaccommodaties en de strandhuisjes kunnen binnen een aanduiding worden gerealiseerd;
- Voor realisatie van het speel- leer- en vermaakcentrum is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die kan worden toegepast zodra de plannen voldoende ver uitgewerkt zijn;
- Daar waar de wellnessvoorziening wordt gerealiseerd, is een aanduiding opgenomen op de kaart met daarbinnen een bouwvlak. Hierbij zal het hoofdgebouw binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd, met een inpandige bedrijfswoning. Overige ondergeschikte bebouwing kan ook buiten het bouwvlak worden gerealiseerd, maar binnen de aanduiding.
- Het nieuwe paviljoen kan worden gerealiseerd ter plaatse van de specifieke aanduiding op de kaart. Ook hier dient een bedrijfswoning inpandig te worden gerealiseerd.
- Twee voormalige bedrijfswoningen worden overeenkomstig het gebruik herbestemd tot burgerwoningen.

Voor het overige zijn de volgende bestemmingen uit het bestemmingsplan buitengebied overgenomen:

- Artikel 18 Verkeer, voor wat betreft de (openbare) wegen in het plangebied;
- Artikel 20 Water (watergang zuidelijk in het plangebied);
- Artikel 21 Wonen 1, ook van toepassing op de voormalige bedrijfswoningen, met daarbinnen;
 - Aanduiding (cw) cultuurhistorische waarden, gericht op behoud van het bestaande, als waardevol aangemerkte pand
 - Aanduiding (atl) atelier voor het bestaande atelier.
- Artikel 27 Waarden – Archeologie 1
- Artikel 28 Waarden – Archeologie 2
- Artikel 29 Waarden – Archeologie 3

De archeologische dubbelbestemmingen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan buitengebied, met uitzondering van die gebiedsdelen die na archeologisch onderzoek zijn vrijgegeven.

Alle overige bepalingen zijn van algemene strekking en zijn overeenkomstig het bestemmingsplan buitengebied.

8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

PM na doorloop procedure