



Bestemmingsplan

Bijsterhuizen, eerste correctieve herziening

Toelichting

Gemeente Wijchen

BESTEMMINGSPLAN

Bijsterhuizen, eerste correctieve herziening

Toelichting

GEMEENTE WIJCHEN

Inhoud	: Toelichting
IDN-nummer	: NL.IMRO.0296.BTBHbijsterhCorr1-ON01
Projectnummer	: 007594
Profitmanagernummer	: P172459
Opdrachtgever	: Gemeente Wijchen
Opsteller	: E.M. Hendriksen
Status	: ontwerp
Datum	: 24 oktober 2018



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING.....	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
2	DE AANPASSINGEN	3
2.1	Perceelsbreedte.....	3
2.2	Verhardingspercentage	3
2.3	Flexibiliteit	4
3	BELEIDSKADERS EN OMGEVINGSASPECTEN	5
3.1	Waterhuishouding.....	5
4	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	11
5	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	12
5.1	Vooroverleg	12
5.2	Zienswijzen	12
6	WIJZE VAN BESTEMMEN.....	13
6.1	Plansystematiek.....	13
6.2	Bestemmingsregels	13
6.3	Correctieve herziening.....	13

Bijlage 1 Quickscan Waterhuishouding Bijsterhuizen 2017

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeenten Wijchen en Nijmegen ontwikkelen en beheren gezamenlijk het bedrijventerrein Bijsterhuizen. Beide gemeenten participeren in de “Gemeenschappelijke Regeling (GR) Bijsterhuizen”. Voor zowel het Nijmeegs als Wijchens grondgebied is een inhoudelijk grotendeels eensluidende bestemmingsplanregeling vastgesteld.

Op dit moment is er sprake van een grotendeels ingevuld bedrijventerrein. Met name voor de logistieke sector blijkt Bijsterhuizen een aantrekkelijk vestigingsgebied. De gewenste ontwikkeling en beheer van het gehele terrein dient te worden ondersteund door de binnen het gebied geldende bestemmingsplannen.

Indien een gewenste ontwikkeling niet past binnen een van de bestemmingsplannen, kan worden nagegaan of aanpassing van de regeling gewenst is.

Dit heeft bijvoorbeeld in 2015 geleid tot een beperkte herziening van het zuidoostelijk deel van het bedrijventerrein, voor wat betreft het Wijchense deel; een en ander in de vorm van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan ‘Bijsterhuizen fase 7’. Doelstelling van de herziening was het mogelijk maken van de vestiging van een distributiecentrum. Daartoe was een beperkte aanpassing van de regeling noodzakelijk, specifiek gericht op de voorgenomen ontwikkelingslocatie voor het centrum.

De verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein en de behoefte aan goede beheermogelijkheden vragen voortdurend om het monitoren van de bestaande regeling.

De aanleiding van deze correctieve herziening is ook het gevolg van het monitoren van de bestaande en gewenste ontwikkelings- en beheer mogelijkheden. Geconstateerd is dat er regelingen in het plan zijn opgenomen, die in het kader van een doelmatig gebruik, aanpassing c.q. aanvulling behoeven.

Het betreffen:

- maximale perceelsbreedte van 100 m binnen de bestemming Bedrijventerrein – 1;
- een voorgeschreven maximum verhardingsoppervlak in de bestemmingen Bedrijventerrein – 1 en Bedrijventerrein - 2;
- het maximum bebouwingspercentage.
- het voorschrijven van/ vasthouden aan een minimale afstand tussen de gebouwen, binnen de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor afwijking voor de rechtstreeks binnen de bouwregels voorgeschreven minimale afstand tot de perceelsgrens.

Deze correctieve herziening richt zich uitsluitend op het Wijchense deel van het bedrijventerrein. Nijmegen zal eenzelfde herziening doorvoeren voor het Nijmeegse deel.

1.2 Ligging plangebied

De onderhavige correctieve herziening is uitsluitend gericht op het schrappen c.q. aanvullen van enkele regels teneinde een zo doelmatig mogelijk beheer te kunnen voeren binnen het gebied.

De correctieve herziening richt zich voor wat betreft dit bestemmingplan op zowel het bestemmingsplan Bijsterhuizen (vastgesteld 27 juni 2013) als ook op het herziene deel, het bestemmingplan 'Bijsterhuizen fase 7' (vastgesteld 1 oktober 2015).



Bestemmingsplan 'Bijsterhuizen' met in de zuidoosthoek bestemmingsplan 'Bijsterhuizen fase 7'

2 DE AANPASSINGEN

Aanleiding voor de correctieve herziening is te komen tot een doelmatige en zo efficiënt mogelijke regeling. Een eenduidige, toetsbare regeling die goed kan worden nageleefd en waar nodig kan worden gehandhaafd.

Uitgangspunt van deze correctieve herziening is dan ook het schrappen van ondoelmatige regels en het toevoegen van enige flexibiliteit.

Dit leidt tot de volgende aanpassingen

- a. het schrappen van de maximale perceelsbreedte van 100 m. binnen de bestemming Bedrijventerrein – 1;
- b. het schrappen van een maximale verhardingsoppervlak in de bestemmingen Bedrijventerrein – 1 en Bedrijventerrein - 2; gecombineerd met het opnemen van de dubbelbestemming Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- c. het toevoegen van een afwijkmogelijkheid van het maximum bebouwingspercentage.
- d. het schrappen van de voorwaarde als opgenomen onder a, betreffende afwijkingsregels – uitsluitend voor de zichtlocatie-, waarin staat voorgeschreven dat de voorgeschreven afstand tot de perceelgrens mag worden verkleind maar dat de afstand tussen de gebouwen altijd minimaal 15 m moet blijven.

2.1 Perceelsbreedte

In artikel 3 Bedrijventerrein – 1 is onder 3.1.2. sub b een maximale perceelsbreedte voorgeschreven. Het beperken van de perceelsbreedte tot 100 m was ingegeven door beeldkwalitatieve motieven. Echter, bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein is gebleken dat beeldkwaliteit afdoende kan worden gewaarborgd met andere dan beperkende maatregelen betreffende de perceelsbreedte. De regel wordt als niet doelmatig beoordeeld en kan derhalve worden geschrapt.

2.2 Verhardingspercentage

In de artikelen 3 en 4 is een maximum verhardingspercentage van 80% voorgeschreven. Dit percentage was ingegeven door het willen waarborgen van een zorgvuldig waterbergingsbeleid binnen het hele bedrijventerrein.

Het opnemen van een verhardingspercentage blijkt niet doelmatig; naleving is lastig en handhaving is, vanwege de algemene regel en de verschillende ontwikkelingen op een bedrijfsperceel, nauwelijks mogelijk. In onderhavige correctieve herziening is derhalve gekozen voor het schrappen van deze voorwaarden.

Echter, om toch een zorgvuldig waterbergingsbeleid te kunnen waarborgen, wordt samen met het schrappen van het verhardingspercentage een specifiek daartoe aan te wijzen gebied dubbel bestemd tot Waterstaat – Waterbergingsgebied. Dit betreffende gebied is onbebouwd. De dubbelbestemming toetst, alvorens bebouwing en/of verharding kan worden toegestaan, of deze bebouwing en/of verharding kan worden toegestaan in relatie tot de waterbergingsopgave.

2.3 Flexibiliteit

Het maximale toegestane bebouwingspercentage (per bouwvlak) is aangeduid op de verbeelding. (zie artikelen 3.2.2. onder b en 4.2.2. onder b.) Bij het beheer van het bedrijventerrein is geconstateerd, dat een beperkte flexibiliteit in dit kader zeer wenselijk is. Om eventuele ongewenste effecten op de omgeving te kunnen voorkomen, is gekozen voor een binnenplanse afwijkingsprocedure. In feite wordt niet het bebouwingspercentage aangepast, maar het bouwplan, dat het bebouwingspercentage overstijgt, getoetst aan de binnenplannen opgenomen criteria.

In deze correctieve herziening zijn derhalve de artikelen 3.3.2. en 4.3.2. toegevoegd, waarin de afwijkingsmogelijkheid zoals hierboven is omschreven, is opgenomen.

2.4 Afstand perceelsgrens zichtlocatie

In de bouwregels in artikel 3 is – verbaal – voor de bedrijfsperven aansluitend aan de wegen N326/A326 en de A73 (zichtlocatie) een minimale afstandseis van bedrijfsgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen van 7,5 m.

In artikel 3.3.1. is ten behoeve van het kunnen afwijken van deze minimale afstandseis een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Gebleken is echter dat enerzijds in de aanhef een verkeerde verwijzing is opgenomen (verwezen werd naar art. 3.2.2. onder e, dit moet zijn onder d) en anderzijds dat de voorwaarde onder a, te weten dat de afstand tussen de gebouwen onderling op de zichtlocatie altijd minimaal 15 m moet blijven, als te vergaand is ervaren: het is nl niet zo dat het verkleinen van de afstand tussen de gebouwen onderling tot minder dan 7,5 m, bij voorbaat afbreuk doet aan de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de zichtlocatie.

3 BELEIDSKADERS EN OMGEVINGSASPECTEN

Aanleiding voor de correctieve herziening is te komen tot een doelmatige en zo efficiënt mogelijke regeling. Doelmatigheid en efficiëntie mogen echter niet leiden tot ongewenste omgevingseffecten.

Gezien de ondergeschiktheid van de aanpassingen en de beperkte effecten, is het beschrijven van de beleidskaders en de omgevingsaspecten niet nodig.

Wel dient een aspect nader te worden onderzocht en onderbouwd en dat betreft de gevolgen van de aanpassingen voor de waterbergingsopgave binnen het bedrijventerrein. Daartoe is hierna de waterparagraaf/ watertoets opgenomen.

Teneinde een afgewogen, geactualiseerd en eenduidig waterbeleid te kunnen voeren, vervangt de hierna in 3.1. opgenomen paragraaf 'waterhuishouding' de volgende paragrafen:

- *paragraaf 5.4. van de toelichting van het bestemmingsplan Bijsterhuizen, (te raadplegen via <http://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0290.BTBHbijsterhuizen-VGBP>)*
- *paragraaf 5.6. van de toelichting van het bestemmingsplan Bijsterhuizen fase 7, (te raadplegen via <http://ruimtelijkeplannen.nl/document/NL.IMRO.0296.BTBHfase7-VGBP>)*

3.1 Waterhuishouding

Wettelijk kader

Op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij o.a. bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en omgevingsvergunningen afwijking bestemmingsplan. Voor overige plannen, zoals een structuurvisie, dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het Nationaal bestuursakkoord water. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de plantoelichting (art 3.1.6 Bro) en het vooroverleg met de waterbeheerder (art 3.1.1 Bro).

Watertoets

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken, doordat waterbelangen vroegtijdig en expliciet worden meegewogen. In een ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met water en watervoorzieningen. Het beoogde ruimtegebruik mag immers geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishoudkundige situatie en vice versa. Dit moet zijn onderzocht en onderbouwd in de waterparagraaf van bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. Overigens betreft de watertoets niet alleen het belang van de waterbeheerder, maar ook het gemeentelijk waterbelang.

Waterparagraaf

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap (of resultaat van de digitale watertoets) in de waterparagraaf verwerkt.

Onderdelen van de waterparagraaf zijn: beschrijving beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie (oude en nieuwe situatie), motivering van meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan.

1. Huidig watersysteem

Het huidige watersysteem is beschreven in paragraaf 3.5 van de toelichting het bestemmingsplan Bijsterhuizen.

2. Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

Waterbeleid

In de Strategische waternota van de gemeente Wijchen zijn de thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Deze zijn ook onder punt 3 samengevat. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie.

Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan GRP 2018-2022, waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. Het gemeentelijk waterbeleid is met name gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

Beleid Gemeente Nijmegen

Het waterbeleid van de gemeente Nijmegen is vastgelegd in het Gemeentelijk rioleringsplan 2017 tot en met 2023.

Zorgplichten

De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (zie Wmb art 10.33 en Waterwet art 3.4). Hemelwater dient door perceeleigenaren op eigen terrein te worden verwerkt, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden gevergd. In dat geval treedt de gemeentelijke zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemelwater in werking (Waterwet art 3.5). Wat betreft grondwater heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structurele gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen danwel beperken, tenzij dit niet doelmatig is of een verantwoordelijkheid van provincie of waterschap (Waterwet art 3.6).

Waterschap

De gemeente Wijchen en Nijmegen vallen binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het waterschap geeft in het kader van de Waterwet een vergunning af voor lozing van afvalwater op oppervlaktewater (Waterwet art 6.2) en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in/nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

Waterschap Rivierenland heeft een Waterbeheerprogramma opgesteld voor de periode 2016 - 2021. Dit plan is op 27 november 2015 vastgesteld en ingegaan op 22 december 2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkering, waterkwantiteit en waterkwaliteit.

3. Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

3.1 Wateroverlast en volksgezondheid

Beleidsuitgangspunten

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

Gevolgen voor het plan

Sommige delen van het plangebied zijn opgehoogd. Voor de straatpeilen betekent dit dat deze liggen op een hoogte van 7,1 m +NAP in het noordwestelijk deel, tot 8,2 m +NAP in het zuidoostelijk deel. Gelet op de bestaande terreinhoogten wordt voldaan aan de ontwateringseisen.

Bij de aanleg van open water wordt voorzien in veilige oevers.

3.2 Afkoppeling en waterberging

Beleidsuitgangspunten

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.

Hemelwater wordt zoveel mogelijk 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 gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwater- en droogweerafvoer).

Hemelwater dient in beginsel op eigen perceel te worden verwerkt. Wanneer hemelwaterberging niet op eigen perceel kan plaatsvinden en direct of indirect op het oppervlaktewater wordt geloosd, dan is het plan compensatieplichtig op grond van het waterschapsbeleid. De compensatieplicht houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Dit met een eenmalige uitzondering van 500 m² (stedelijk gebied) en 1500 m² (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven.

In alle gevallen moet het adequaat functioneren van de infiltratie- of bergingsvoorziening voor hemelwater zijn gewaarborgd.

Gevolgen voor het plan

In het gebied Bijsterhuizen wordt verhard oppervlak niet aangekoppeld, en geborgen in de in het gebied aangelegde retentievoorzieningen. De hiervoor benodigde bergingscapaciteit binnen het plangebied is nog niet aanwezig. Er is wel voldoende ruimte binnen het plangebied om voldoende bergingscapaciteit te realiseren. Hiervoor

wordt een reservering in fase 8 middels een dubbelbestemming opgenomen. Naar het landelijke gebied wordt volgens de norm van 1,5 l/s/ha afgevoerd via een automatische stuw op de Nieuwe Wetering.

Als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan vindt er weinig toename van verhardingen plaats ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Bij uitgifte van een perceel geldt de voorwaarde dat het gebied tussen de rooilijn en de erfgrens maximaal 50% verhard mag worden.

Het waterhuishoudingsplan Bijsterhuizen (2008) en de Quicksan Waterhuishouding Bijsterhuizen 2017 (zie bijlage 1) worden gehanteerd als basis. Hierin zijn alle waterhuishoudkundige aspecten vastgelegd.

3.3 Waterkwaliteit

Beleidsuitgangspunten

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

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken wordt primair 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 zuiverende voorziening, zoals een bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering.

Gevolgen voor het plan

In het gebied Bijsterhuizen is een Verbeterd Gescheiden rioolStelsel (VGS) aangelegd. Een deel van het regenwater wordt afgevoerd naar het vuilwaterstelsel en vervolgens verpompt naar de RWZI. Het surplus van het regenwater dat afvoert op het regenwaterstelsel voert af via regenwateroverstorten naar oppervlaktewater. Er zijn als gevolg van dit bestemmingsplan geen wijzigingen ten opzichte van het vorige bestemmingsplan.

3.4 Natte natuurwaarden

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Natuurlijke grondwaterstanden worden behouden; de (natte) natuurwaarden sluiten hierop aan. Bouwplan en toekomstige beheer van de planlocatie geven geen verstoring van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.

Bij aanleg van open water moet worden gestreefd naar aanleg van natuurvriendelijke (en veilige) oevers. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit.

Gevolgen voor het plan

Omdat er vanuit natuuroogpunt geen sprake is van bijzondere waarden, behoeven in dit verband geen maatregelen te worden getroffen.

3.5 Drinkwaterbesparing

Beleidsuitgangspunten

Drinkwaterspilling dient te worden voorkomen. Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen.

Gevolgen voor het plan

Geen bijzonderheden.

3.6 Beleving van water

Beleidsuitgangspunten

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.

Gevolgen voor het plan

Geen bijzonderheden.

4. Overwegingen en conclusie

Overwegingen

In de artikelen 3 en 4 is een maximum verhardingspercentage van 80% voorgeschreven. Het opnemen van een verhardingspercentage blijkt in dit geval niet doelmatig; naleving is lastig en handhaving is, vanwege de algemene regel en de verschillende ontwikkelingen op een bedrijfsperceel, nauwelijks mogelijk. De in het bestemmingsplan opgenomen regelgeving sluit niet (meer) aan bij de behoeftes uit de markt om te komen tot een duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik van het bedrijventerrein. In onderhavige correctieve herziening is derhalve gekozen voor het schrappen van deze voorwaarden.

Echter, om toch een zorgvuldig waterbergingsbeleid te kunnen waarborgen, wordt samen met het schrappen van het verhardingspercentage een specifiek daartoe aan te wijzen gebied dubbel bestemd tot Waterstaat – Waterbergingsgebied. Dit betreffende gebied is onbebouwd. De dubbelbestemming toetst, alvorens bebouwing en of verharding kan worden toegestaan, of deze bebouwing en of verharding kan worden toegestaan in relatie tot de waterbergingsopgave.

Conclusie

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding.

5. Overleg met waterbeheerder

Advies waterbeheerder

Begin 2018 is overleg gevoerd met het waterschap over de Quicksan Waterhuishouding Bijsterhuizen 2017. Consensus is bereikt over de benodigde waterberging in het gebied, rekening houdend met deze herziening van het bestemmingsplan van 2013.

4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor de gemeente zijn aan dit correctieve plan geen kosten verbonden. Van een noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro, is dan ook geen sprake.

5 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Vooroverleg

Het concept ontwerp bestemmingsplan zal worden voorgelegd aan de vaste overlegpartners.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid zijn zienswijzen kenbaar te maken.

Eventuele inbreng zal door de gemeente gewogen worden voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

.

6 WIJZE VAN BESTEMMEN

6.1 Plansystematiek

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012) 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. Aansluiting is gezocht bij de structuur en inhoud van de vigerende bestemmingen uit de te repareren bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplan repareert met deze correctieve herziening twee bestemmingsplannen:

- Het bestemmingsplan Bijsterhuizen
- Het bestemmingsplan Bijsterhuizen Fase 7

6.2 Bestemmingsregels

In deze correctieve herziening zijn alleen die regels opgenomen, die deel uitmaken van de herziening; de verschillende verwijzingsregels geven aan of er sprake is van het schrappen van regels, of het wijzigen dan wel aanvullen van regels.

De verbeelding, behorende bij de regels geeft enerzijds de begrenzing van de herziening weer, ten behoeve van de aangepast regels beide plannen, en voegt anderzijds de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' aan de gronden toe.

6.3 Correctieve herziening

Een correctieve herziening is een instrumenteel juridisch plan: dat wil zeggen dat het plan uitsluitend regels wat juridisch exact nodig is. Dit komt de raadpleegbaarheid niet ten goede. Voor een goede raadpleegbaarheid kan, indien gewenst, na vaststelling een geconsolideerde versie worden gepubliceerd.

