

BESTEMMINGSPLAN

WIJNBERGWEG 17

COLOFON

BESTEMMINGSPLAN WIJNBERGWEG 17

Opdrachtnemer	Bureau voor Planvorming & Advies Zwolle
Opgesteld door	T. Melenhorst
Datum	februari 2024
IMRO-code	NL.IMRO.0232.BG106Wijnbergweg17-VBP1



Inhoud

1. Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding en achtergrond.....	4
1.2 Ligging plangebied.....	4
1.3 Geldende bestemmingsplan.....	5
1.4 Opzet van de toelichting	6
2. Beschrijving van de bestaande situatie	7
2.1 Ligging t.o.v. omgeving.....	7
2.2 Situatie plangebied.....	7
3. Planbeschrijving	10
3.1 Achtergrond.....	10
3.2 Toelichting op het plan.....	11
3.3 Landschappelijke inpassing	12
3.4 Conclusie	13
4. Beleidskader.....	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Rijksbeleid	14
4.2.1 Novi.....	14
4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	14
4.2.3 Ladder duurzame verstedelijking	15
4.2.4 Conclusie Rijksbeleid	15
4.2 Provinciaal beleid	15
4.3.1 Omgevingsvisie Gelderland	15
4.3.2 Omgevingsverordening Gelderland	16
4.3.3 Conclusie provinciaal beleid	16
4.3 Regionaal beleid	17
4.4 Gemeentelijk beleid	17
4.5 Conclusie	18
5. Ruimtelijke en milieukundige aspecten	19
5.1 Algemeen.....	19
5.2 Archeologie.....	19
4.2.1 Archeologie.....	19



5.2.2 Cultuurhistorie.....	19
5.3 Flora en fauna.....	20
5.4 Bodem	20
5.5 Geluid	21
5.6 Water	22
5.7 Bedrijven en milieuzonering.....	23
5.8 Parkeren	24
5.11 Externe veiligheid	25
5.11 Besluit M.e.r.	26
6. Toelichting op de regels	27
6.1 Inleiding	27
6.2 Opzet regels.....	27
6.2.1 Inleidende regels	27
6.2.2 Bestemmingsregels	27
6.2.3 Algemene regels	28
6.2.4 Overgangs- en slotregels	28
6.3 Nadere toelichting op de regels	28
7. Economische uitvoerbaarheid	29
7.1 Algemeen.....	29
7.2 Economische uitvoerbaarheid.....	29
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7.4 Zienswijzen	29
Bijlagen.....	30
Bijlage 1. Inrichtingsplan	30
Bijlage 2. Watertoets.....	31
Bijlage 3. Brief omwonenden.	32



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en achtergrond

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden en opstallen aan de Wijnbergweg 17 in Emst, gemeente Epe. Ter plaatse bevindt zich minicamping Uylkenshof. In 2012 is de camping geopend door de toenmalige wethouder. De minicamping bestond toen, en nu nog steeds, uit zes safari-tenten (met eigen sanitair), twee recreatieve onderkomens en een parkeerterrein. Er zijn geen caravans en eigen tenten toegestaan. De minicamping is aangeplant met veel groen, er is een vijver en de minicamping heeft een eigen ontsluiting.

In 2021 is geconstateerd dat het feitelijk gebruik van de camping in strijd is met het geldende bestemmingsplan. De aanwezige safaritenten worden formeel gezien als recreatieve bouwwerken en ze staan er jaarrond. Dit is in strijd met de regels van het bestemmingsplan waarin is opgenomen dat geen sprake mag zijn van bouwwerken die jaarrond op het terrein aanwezig zijn. In 2012, toen de safaritenten gerealiseerd zijn, was er nog geen beleid voor safaritenten. De aanwezige safaritenten staan, vanwege het intern aanwezige sanitair en keuken, jaarrond.

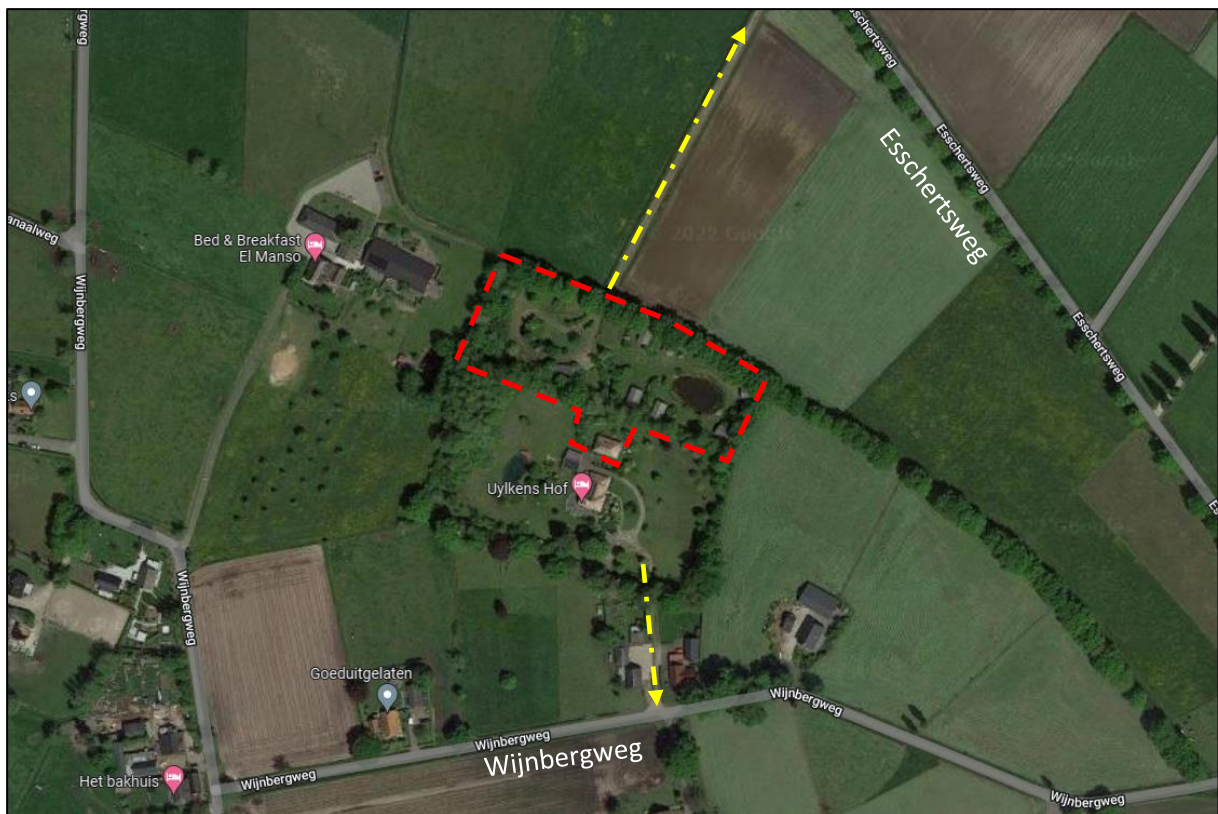
Daarnaast wordt een bijgebouw gebruikt voor bed and breakfast en dat is eveneens strijdig met het bestemmingsplan. Volgens de huidige definitie zou dit onder de noemer recreatiewoning moeten worden gebracht.

Omdat er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan wenst de eigenaar de situatie op de juiste wijze planologisch te borgen, conform het huidige gebruik. Hierover hebben gesprekken met de gemeente plaatsgevonden. Daaruit komt naar voren dat de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan de planologische borging van de bestaande situatie. In voorliggend bestemmingsplan wordt hier invulling aan gegeven.

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat gemeenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingsplannen vast kunnen stellen. De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzichten te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende toelichting, als onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan, biedt dit inzicht. De toelichting moet in samenhang worden gezien met de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

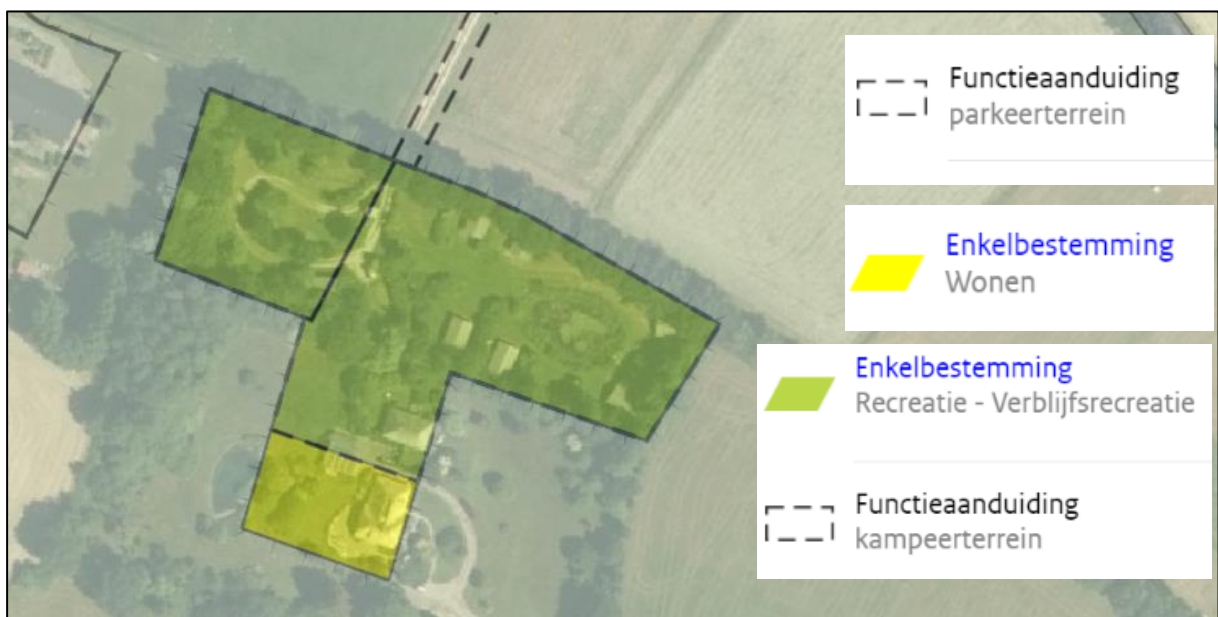
Het plangebied ligt ten zuidoosten van Epe, aan de oostzijde van de A50, in Emst. Het recreatieterrein wordt ontsloten via de Esschertsweg. De naastgelegen woning, waar de eigenaar van de minicamping woont, wordt ontsloten via de Wijnbergweg. Op de volgende afbeelding is de locatie weergegeven en zijn de ontsluitingen met een pijl weergegeven.



Globale begrenzing minicamping.

1.3 Geldende bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied Epe' (2017). Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit dat bestemmingsplan weergegeven. Daarop is zichtbaar dat een deel van het plangebied een woonbestemming kent (hier woont de eigenaar van de minicamping) en dat de minicamping zelf een verblijfsrecreatieve bestemming heeft.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Epe Zuid met daarbinnen het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl.



Enkelbestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie

De voor Recreatie - Verblijfsrecreatie aangewezen gronden zijn (onder andere) bestemd voor:

- a. het door middel van bedrijfsmatige exploitatie als eenheid bieden van recreatief verblijf aan personen - die elders hun hoofdverblijf hebben in kampeermiddelen, bouwwerken voor recreatief verblijf en recreatiewoningen, met dien verstande dat het aantal recreatiewoningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen', tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeermiddelen toegestaan' in welk geval uitsluitend kampeermiddelen met uitzondering van bouwwerken voor recreatief verblijf zijn toegestaan.
- b. een kleinschalig kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';

Toets aan het plan

In voorliggend geval is sprake van een aanduiding 'kampeerterrein' en géén sprake van een aanduiding 'recreatiewoningen'. Dat leidt ertoe dat het terrein als kleinschalig kampeerterrein gebruikt mag worden, en is het volgende toegestaan:

Een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen - geen bouwwerken voor recreatief verblijf zijnde - dat gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober in gebruik mag zijn.

Het feitelijk gebruik in de vorm van safaritenten, die aangemerkt moeten worden als bouwwerken, is daarom strijdig. Ook het feit dat deze safaritenten 'jaarrond' aanwezig zijn is in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast is sprake van twee 'bed and breakfast' faciliteiten die op basis van het bestemmingsplan niet zijn toegestaan. Volgens de huidige definitie zou dit onder de noemer recreatiewoning moeten worden gebracht.

Parapluplan Parkeren

De juridische borging van het gemeentelijke parkeerbeleid dient te gebeuren via het bestemmingsplan. Om te borgen dat bij ontwikkelingen en het verlenen van omgevingsvergunningen aan de parkeernormen wordt voldaan is het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' opgesteld. Het plan moet voldoen aan de parkeernormen die op basis van het parapluplan gelden. Hier wordt in hoofdstuk vijf aandacht aan besteed.

1.4 Opzet van de toelichting

In hoofdstuk twee van deze toelichting wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk drie wordt een toelichting op het plan gegeven, waarna in hoofdstuk vier een beleidsmatige toets plaatsvindt. In hoofdstuk vijf wordt het plan getoetst aan ruimtelijke en milieukundige aspecten. Hoofdstuk zes biedt een toelichting op de regels. In de hoofdstukken zeven en acht wordt respectievelijk ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



2. Beschrijving van de bestaande situatie

2.1 Ligging t.o.v. omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de Wijbergweg 17 in Emst, ten zuidoosten van de kern van Epe. Ten westen van het plangebied bevinden zich het Apeldoorns Kanaal en de Rijksweg A50. Het gebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van agrarische gronden en (voormalige) boerenerven. Ook bevinden zich veel aan huis gebonden bedrijven in het gebied. Op de volgende luchtfoto is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied.

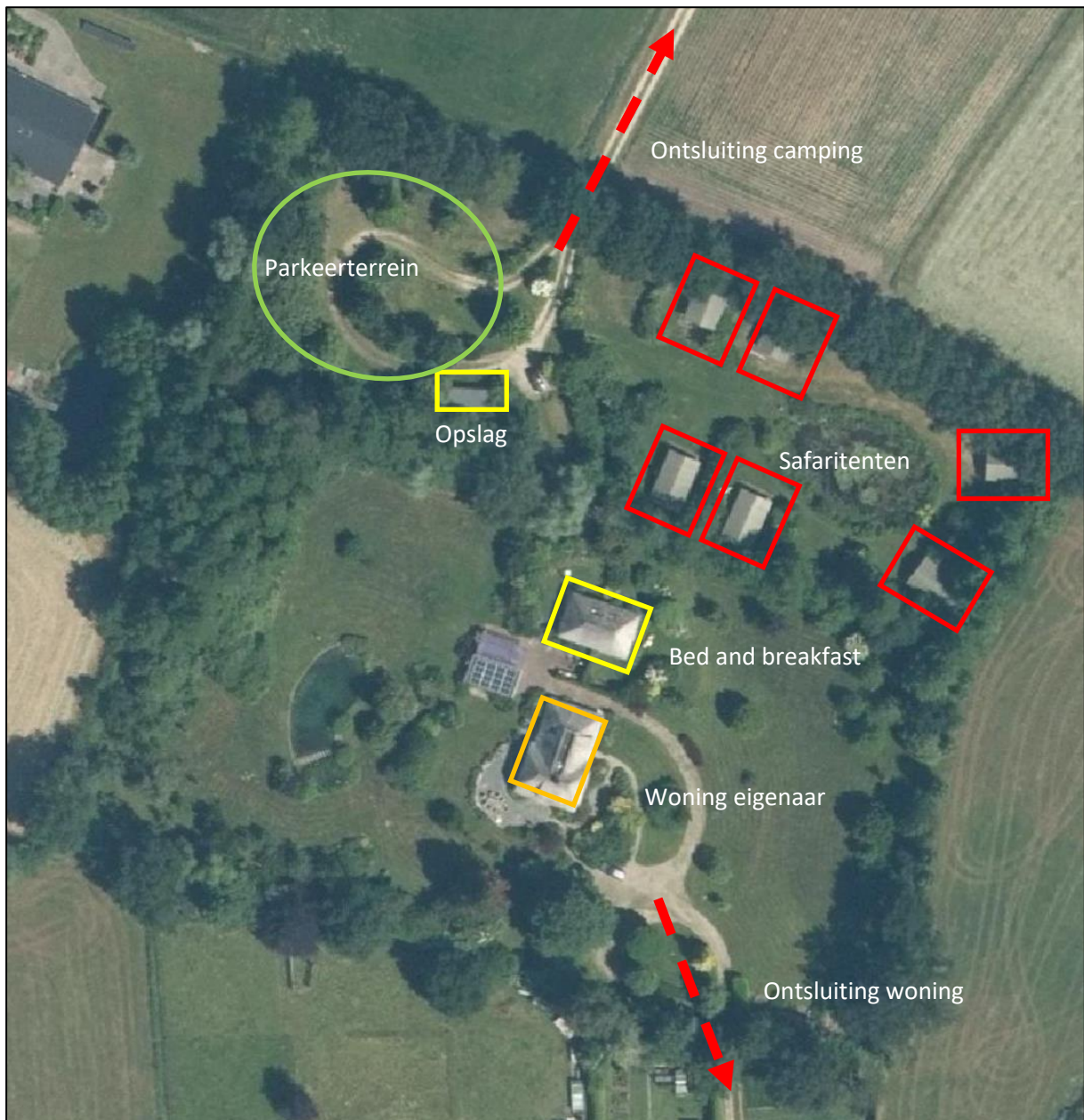
2.2 Situatie plangebied

Uylkenshof is formeel gelegen aan de Wijbergweg 17 in Emst, maar wordt aan de noordzijde van de camping ontsloten op de Eschertweg. Op het kampeerterrein bevinden zich zes safaritenten, een gebouw met twee overnachtingsmogelijkheden voor bed and breakfast, een klein bijgebouw voor opslag en een parkeerterrein. Ten zuiden van het campingterrein bevindt zich de woning van de eigenaar van de camping. Deze woning wordt zuidelijk ontsloten op de Wijbergweg.

De camping heeft een groene opzet. Toen de camping in 2011 werd aangelegd is dat gebeurd op basis van een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan. De camping is met name bedoeld voor



natuurminnende mensen en gezinnen met jonge kinderen. Op de volgende luchtfoto is de bestaande situatie weergegeven.



Bestaande situatie Uylkenschof.

Zoals gezegd bevinden zich op het terrein zes safaritenten. Ook is een gebouw aanwezig ten behoeve van bed and breakfast. Op de volgende afbeeldingen zijn enkele van deze overnachtingsmogelijkheden weergegeven.



Foto linksboven: safaritent. Foto rechtsboven: bed and breakfast. Foto onder: zicht op een safaritent in een landschappelijke setting.



3. Planbeschrijving

3.1 Achtergrond

In 2011 heeft het college van de gemeente Epe een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het realiseren van een minicamping aan de Wijnbergweg 17 in Emst op basis van een verzoek uit 2005. Het volgende inrichtingsplan lag hier aan ten grondslag.



Inrichtingstekening Uylkenshof, 2010.

Het inrichtingsplan voorzag in het realiseren van een minicamping in het groen, een parkeerterrein en een gebouw voor sanitair. Op basis hiervan is voor het terrein een bestemmingsplan gemaakt op basis waarvan 15 kampeerplaatsen gerealiseerd mochten worden. In 2017 is het plangebied opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Op basis van dat plan zijn 25 kampeerplaatsen toegestaan. Hier is nooit invulling aan gegeven, omdat de initiatiefnemer het gebruik van het terrein al vanaf de opening in 2012 tot op heden beperkte tot zes safaritenten en twee bed and breakfast-voorzieningen die jaarrond aanwezig zijn.

In 2021 is geconstateerd dat het feitelijk gebruik van de camping op basis van de volgende onderdelen in strijd is met het geldende bestemmingsplan:

- de aanwezige safaritenten moeten als bouwwerk worden gezien. Dergelijke bouwwerken zijn niet toegestaan;
- er mag op basis van het bestaande bestemmingsplan niet jaarrond gekampeerd worden;
- de aanwezige bed and breakfast – faciliteiten moeten worden gezien als recreatiewoningen.



Tussen 2011 (ingebruikname van de minicamping) en 2021 (moment dat de strijdigheden zijn geconstateerd) zijn er nooit klachten ingediend en is nooit overlast ervaren. Er zijn daarentegen steeds positieve recensies verschenen. De eigenaar van de minicamping wil daarom de bestaande situatie planologisch borgen met voorliggend bestemmingsplan.

3.2 Toelichting op het plan

Het plan voorziet in het planologisch borgen van het bestaande gebruik van de minicamping. Dat betekent concreet dat de planologische gebruiksmogelijkheden van het plangebied worden afgewaardeerd. Het maximum van 25 kampeermiddelen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, wordt verruild voor 6 bouwwerken in de vorm van safaritenten die er jaarrond in gebruik mogen zijn. Daarnaast voorziet het plan in het toestaan recreatiewoningen (thans in gebruik als bed and breakfast) in een bestaand bouwwerk. In het plan is het mogelijk gemaakt om bijgebouwen voor recreatieve voorzieningen te realiseren met een maximaal oppervlak van 50 m². Deze ruimten zijn bedoeld voor bijvoorbeeld stallingsruimte, overkapping, sanitair of nutsvoorzieningen.

In het moederplan wordt een bedrijfswoning toegestaan. In voorliggend plan wordt de bedrijfswoning uitgesloten. Met het realiseren van een bedrijfswoning zou een onaanvaardbare aantasting op kunnen treden van de landschappelijke kwaliteiten, natuurwaarden en andere ruimtelijke aspecten. De initiatiefnemer heeft aangegeven ook geen bedrijfswoning nodig te hebben. Daarom is de mogelijkheid om een bedrijfswoning te realiseren uit de regels van het bestemmingsplan geschrapt.

Als laatste voorziet het plan in de wijziging van de huidige begrenzing van de bestaande bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' om deze begrenzing af te stemmen op de bestaande inrichting. Op de volgende afbeelding is met een rode stippellijn de bestaande begrenzing van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' weergegeven. In de praktijk wordt een deel van deze gronden niet gebruikt voor recreatieve doeleinden, maar een smalle strook ten oosten van de voorziene recreatieve nachtverblijven wel. Daarom wordt de nieuwe begrenzing van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' hier op afgestemd (zie blauwe stippellijn).



Voorgestelde begrenzing bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'.



3.3 Landschappelijke inpassing

De bestemmingsplanwijziging in 2011 was gebaseerd op een goede landschappelijke inpassing. Dat is in paragraaf 3.1 beschreven. In de feitelijke situatie is ook invulling gegeven aan het landschapsplan, maar de landschappelijke inpassing is destijds niet juridisch geborgd in het bestemmingsplan. Met het wijzigen van het bestemmingsplan ontstaat de mogelijkheid om dat wel te doen. Daarom is in het kader van voorliggend plan het navolgende inrichtingsplan, overeenkomstig de bestaande situatie, opgesteld. Als bijlage 1 van deze toelichting is het inrichtingsplan in groter formaat opgenomen en daardoor beter leesbaar. Ook is in het document dat als bijlage 1 is opgenomen een soortenlijst en referenties t.a.v. de kampeermiddelen weergegeven. Dit inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van dit bestemmingsplan.



Inrichtingsplan Uylkenshof, Emst. Bron: Harleman.

Uitgangspunt van de planologische borging van de bestaande situatie is dat er sprake is van een handhaafbare situatie. Voorgaand inrichtingsplan draagt hieraan bij door het inrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting te koppelen aan de regels van het bestemmingsplan. Daardoor kan worden getoetst op:

- situering van de recreatieve bouwwerken (safari tenten). Deze zijn overeenkomstig de bestaande positionering opgenomen;
- borging van de locatie van het parkeerterrein;
- borging van de ontsluiting en padenstructuur;
- borging van de recreatieve nachtverblijven (huidige bed and breakfast);
- borging van de groenstructuur en het water binnen het plangebied (opgenomen op basis van de bestaande groenstructuur en het bestaande water);



- borging van de situering van een bijgebouw (bijvoorbeeld voor opslag materialen).

In feite is hiermee sprake van een conserverende situatie ten opzichte van de bestaande inrichting en het bestaande gebruik.

3.4 Conclusie

Met voorliggend plan wordt de bestaande situatie ter plaatse van minicamping Uylkenshof planologische geborgd. De bestaande situatie is vertaald in een inrichtingsplan met bijbehorende referentiebeelden van de safaritenten. Dit inrichtingsplan is gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan, zodat er een toetsingsgrond is voor het behoud van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het plan.



4. Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan aan relevant beleid getoetst. Het gaat daarbij om Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Novi

Inleiding

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

Relatie met initiatief

In voorliggend plan is sprake van een kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling. Er spelen geen rijks belangen.

4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Onderliggend initiatief maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.



4.2.3 Ladder duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Relatie met initiatief

In voorliggend plan is sprake van de herbestemming van een bestaand recreatief plangebied. Er is sprake van een planologische afwaardering van de locatie. Er is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. Tevens ligt de locatie niet in stedelijk gebied. Op basis van voorgaande is de ladder niet van toepassing.

4.2.4 Conclusie Rijksbeleid

Voorliggend plan is gezien de aard en omvang niet in strijd met rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Inmiddels is de Omgevingsvisie een aantal keren herzien. De Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard. Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard. Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Gezond en veilig is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvarend is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.



De visie geeft zeven ambities voor een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam;
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer;
- Circulaire economie; sluiten van kringlopen;
- Biodiversiteit: werken met de natuur;
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
- Economisch vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De provincie heeft in de Omgevingsvisie ook aandacht voor recreatie en toerisme en de provincie koestert kwaliteiten. Gelderland is vakantieprovincie nummer 1 in Nederland, mede dankzij de Veluwe, het grootste aaneengesloten natuurgebied van Noordwest-Europa. De gemeente Epe ligt grotendeels in de Veluwe, het plangebied in de aangrenzende IJsselvallei.

Relatie met initiatief

In voorliggend plan is reeds sprake van een bestaande camping. De planologische situatie wordt in overeenstemming gebracht met het huidige gebruik. Hierdoor wordt het aantal kampeerplaatsen afgewaardeerd, en wordt een kwalitatief product (jaarrond overnachten in safaritenten en recreatiewoningen) mogelijk gemaakt. Het plan draagt bij aan het opwaarderen van het Gelderse recreatieve product. Doordat sprake is van een landschappelijke inpassing van de camping, draagt het plan bij aan de kwaliteiten van het landschap. Het plan is daardoor in overeenstemming met de omgevingsvisie.

4.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, wordt de focus bij het uitvoeren van de taken op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland gelegd. In de verordening zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. Daarom zijn bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen.

Uitgangspunt is dat alle ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan de versterking van de kernkwaliteiten van de Gelderse streken. In Gelderland worden 11 streken onderscheiden. Het plangebied ligt in de IJsselvallei, aan de flank van de Veluwe. Een van de ontwikkelingsdoelen is het koppelen van recreatieve toegankelijkheid van het gebied aan de groene wiggen van de Veluwe. Voorliggend plan draagt hieraan bij.

4.3.3 Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling past in de uitgangspunten van de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening.



4.3 Regionaal beleid

Vitale vakantieparken

Het programma Vitale vakantieparken is een samenwerking van elf Veluwe gemeenten (waaronder Epe) en de provincie Gelderland. Er wordt binnen het programma samengewerkt met recreatieondernemers en andere partners aan allerlei vraagstukken op vakantieparken. Het programma richt zich vooral op het ontwikkelen en realiseren van instrumenten en initiatieven die gemeenten en anderen helpen bij de uitvoering. Zo wordt samengewerkt aan een kwalitatief goed aanbod van parken waar recreanten graag verblijven.

Het hoofddoel van het programma is het aanbod aan vakantieparken op de Veluwe behouden en versterken. Dit wordt gedaan door kwaliteitsverbetering, maar ook door herstructurering van het aanbod: het samenvoegen, herverkavelen, uitbreiden en ruimtelijk optimaliseren van parken.

Relatie met voorliggend plan

In het kader van het programma Vitale vakantieparken is Uylkenshof in 2021 bezocht. Tijdens dat bezoek is geconstateerd dat er sprake is van een prachtige camping met een hoogwaardig recreatief aanbod. Maar ook dat er sprake is van strijdigheden met het bestemmingsplan. Daarom is geadviseerd om, in lijn met het doel van het programma Vitale vakantieparken, te zoeken naar een oplossing om de camping te behouden maar planologisch wel in overeenstemming te brengen met de bestaande situatie. Daar wordt met voorliggend bestemmingsplan een belangrijke stap in gezet.

4.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente Epe beschikt over recreatief beleid in de vorm van het beleidsdocument 'Vitale Verblijfsrecreatie in Epe'. Hierin is aangegeven dat Epe zich scherper kan inzetten voor de profilering van de gemeente en dat trends en ontwikkelingen in de markt als uitgangspunt genomen moeten worden. Daar is het beleid dan ook op gestoeld de afgelopen jaren. Gelijktijdig wordt aangegeven dat ingespeeld moet worden op ontwikkelingen in de markt. Dat maakt dat de gemeente op dit moment bezig is haar recreatieve beleid te actualiseren.

In het beleidsdocument is aangegeven dat er veel verschuivingen in de markt waarneembaar zijn. De hang naar meer luxe, en aan de andere kant de exotische manieren om ergens te overnachten. Denk aan boomhutten en yurts of tipis. Het verblijf op een camping of vakantiepark is steeds meer een 'beleving'.

De recreatieve ambities van gemeente Epe komen deels voort uit de nota's 'Epe, natuurlijk anders' en 'Epe, compleet anders'. De recreatieve ambitie voor de gemeente Epe is in de nota 'Epe, natuurlijk anders' als volgt verwoord:

Epe wil dé aanbieder zijn van onderscheidende recreatieve voorzieningen in een natuurlijke omgeving voor gezinnen, mediores en senioren, waarbij rust, ruimte en respect voor mens en natuur centraal staan met als motto: 'Epe, Natuurlijk Anders'.

In de nota 'Epe, compleet anders' worden de volgende ambities benoemd:

- Natuurbeleving, agrotourisme, welbevinden en hippische ontwikkeling vormen steeds belangrijker trends
- Er is een toenemende behoefte aan onderscheidende elementen als kwaliteitscampings,



uitstekende restaurants en recreatieparken.

- De mogelijkheden tot diversificatie van het toeristisch product door particuliere initiatieven.
- De groeiende grijze golf – ook in de categorie 40 – 60 jaar - met behoefte aan rust en ruimte en aanzienlijke financiële mogelijkheden biedt volop kansen voor de hoger gepositioneerde recreatie, zoals bijvoorbeeld golf.
- Er bestaat een toenemende behoefte aan integrale arrangementen, waarbij samenwerking tussen diverse aanbieders noodzakelijk is.
- De stormachtige ontwikkeling van de informatie- en communicatietechnologie biedt steeds meer en betere mogelijkheden om gericht met – potentiële – toeristische gebruikers te communiceren.
- Aanvullende ambities ten aanzien van de verblijfsrecreatie:
- Verblijfsrecreatie als economische drager van het landelijk gebied.
- Bewaking c.q. versterking van het landschap.

De wijze waarop aan deze ambities invulling wordt gegeven is gedeeltelijk afgestemd op de regionale ambities voor de Veluwe. De Veluwe is binnen de provincie Gelderland benoemd als majeure gebiedsopgave. Binnen het regionale programma Vitale Vakantieparken, werkt de gemeente Epe mee aan een kwaliteitsimpuls van de vakantieparken op de Veluwe. In paragraaf 3.2 is hier reeds naar verwezen.

Relatie met initiatief

Met voorliggend plan wordt ingespeeld op de ambities van de gemeente Epe en de Veluwe om het recreatieve aanbod naar een hoger plan te tillen. Bij de opening van Camping Uylkenshof is hier reeds op ingespeeld doordat de camping één van de eerste campings was waar een meer luxe vorm van kamperen werkelijkheid werd in de vorm van safaritenten, met eigen sanitair. Gezien de ligging en omvang van de camping wordt aangesloten bij de behoefte aan kwaliteitscampings in het groen, gelegen in een natuurlijke omgeving. Uylkenshof is met name geschikt voor gezinnen met jonge kinderen en (oudere) stellen waarvoor natuur, rust en ruimte belangrijke factoren zijn. Dit recreatieve product sluit naadloos aan bij de gemeentelijke en regionale ambities.

4.5 Conclusie

Voorliggend plan voorziet in de planologische verankering van een (bestaand) hoogwaardig recreatief product. Dit sluit aan op de gemeentelijke en regionale ambities om een hoogwaardig recreatief product te bieden in een landelijke omgeving. Ook sluit het plan aan op de doelstelling van het programma Vitale vakantieparken, waarin is opgenomen dat het doel is om het recreatieve product te versterken. Door het bestemmingsplan te wijzigen en verblijfsrecreatieve objecten in de vorm van safaritenten mogelijk te maken, wordt dit recreatieve product geborgd.



5. Ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor dit initiatief relevant zijn.

5.2 Archeologie

4.2.1 Archeologie

Beleidskader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene plan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden.

Analyse

Het doel van voorliggend plan is het planologisch borgen van een bestaande situatie. Daardoor is geen sprake van bodem-verstorende activiteiten die (mogelijk) tot gevolg hebben dat aanwezige archeologische waarden worden aangetast.

5.2.2 Cultuurhistorie

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Analyse

Net zoals dat geldt voor het hiervoor besproken aspect archeologie, geldt ook voor het aspect cultuurhistorie dat geen aantasting van aanwezige waarden plaatsvindt. Dit komt doordat sprake is van de planologische borging van een bestaande situatie, waardoor geen wijzigingen optreden die effect op bestaande waarden hebben. Doordat het inrichtingsplan is gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan, is geborgd dat het plan niet leidt tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijke waarden.

Conclusie

Het plan is vanwege het conserverende karakter uitvoerbaar op basis van de aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie'.



5.3 Flora en fauna

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor één van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Voorliggend plan voorziet in de planologische borging van een bestaande situatie en het afwaarderen van de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. In de bestaande situatie is sprake van de planologische mogelijkheid om 25 kampeerplaatsen te realiseren. Dat betekent bij een 100% bezetting gedurende het recreatieseizoen (15 maart tot en met 31 oktober) een aantal van 25 (kampeerplekken)*227 (dagen) = 5675 overnachtingen. Ook is planologisch gezien een bedrijfswoning toegestaan.

Bij een 100% bezetting in de nieuwe situatie is sprake van 6 (safari tenten)*365 (jaarrond) = 2190 overnachtingen plus naar verwachting 2 (recreatiewoningen)*365 (jaarrond) = 730 overnachtingen. In totaal 2920 overnachtingen. De planologische mogelijkheid voor het realiseren van een bedrijfswoning verdwijnt.

Los van het gegeven dat in de praktijk geen sprake zal zijn van 100% bezetting en de camping niet de hele mogelijke periode open is, is er een afname van de recreatieve druk. Dit komt de impact op de natuur ten goede. Het uitvoeren van een stikstofberekening is gezien de afname van de recreatieve druk en de afname van de bijbehorende verkeersbewegingen niet nodig.

Daarnaast is er geen sprake van fysieke ingrepen ten gevolge van voorliggend plan, waardoor voor de aanlegfase ook geen stikstofberekening uitgevoerd hoeft te worden.

Conclusie

Er kan gezien het conserverende karakter van het plan en de afwaardering van de planologische gebruiksmogelijkheden van het plan aannemelijk dat het plan geen negatieve invloed heeft op beschermde soorten of beschermde natuurgebieden.

5.4 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere



normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

Voorliggend plan voorziet in de planologische borging van een bestaande situatie. Er is geen sprake van fysieke wijzigingen binnen het plangebied en het gebruik van de gronden wijzigt feitelijk ook niet. In het kader van de bestaande recreatieve bestemming is reeds aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het gebruik van de gronden in de vorm van recreatie. Hieraan verandert niets.

Conclusie

Het plan is vanwege het conserverende karakter uitvoerbaar op basis van het aspect 'bodemkwaliteit'.

5.5 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

Analyse

Voorliggend plan voorziet in de planologische borging van een bestaande situatie. Er is geen sprake van fysieke wijzigingen binnen het plangebied en het gebruik van de gronden wijzigt feitelijk ook niet. Planologisch gezien wijzigt het gebruik wel, want het aantal van 25 kampeerplaatsen wordt afgewaardeerd naar zes safaritenten en recreatiewoningen. Met het plan wordt geen geluidgevoelige functie mogelijk gemaakt. In het kader van de bestaande recreatieve bestemming is reeds aangetoond dat het recreatief gebruik van de gronden op basis van het aspect 'akoestiek' mogelijk is. Het nieuwe bestemmingsplan biedt geen verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de gronden die kunnen leiden tot een groter akoestisch effect op de omgeving dan nu het geval is.

Conclusie

Het plan is vanwege het conserverende karakter uitvoerbaar op basis van aspect 'akoestiek'.



5.6 Water

Beleid

Waterbeheerprogramma Waterschap Vallei en Veluwe

Vanaf 1 januari 2016 is het Waterbeheerprogramma van het Waterschap Vallei en Veluwe van kracht. Het is bewust neergezet als een programma en niet meer als een waterbeheerplan. De maatregelen zijn op hoofdlijnen uitgewerkt, het 'hoe' volgt bij het jaarlijks vaststellen van de begroting.

De zorg voor de kerntaken 'beschermen tegen overstroming', 'schoon en voldoende oppervlaktewater' en 'zuiveren van afvalwater' blijft voorop staan. Daarbij wil het waterschap wel meer toe naar een integrale benadering van de gezamenlijke opgave. Het waterschap wil haar ambities en doelen steeds sterker bereiken samen met de waterpartners. De ambities zijn:

- We beschermen ons gebied tegen overstromingen.
- We zorgen voor de juiste hoeveelheid water.
- We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit.
- Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden.
- We halen de hoogst mogelijke waarde uit water.
- We beheren afvalwaterketen en watersysteem als één geheel samen met onze partners.

Samen met gemeenten wil het waterschap schoon hemelwater en afvalwater zoveel mogelijk aan de bron scheiden. Dit om de negatieve effecten van extreme buien (lagere waterkwaliteit door overstorten) en droogte (lagere waterkwaliteit door geen watertoevoer, hittestress), als gevolg van klimaatverandering, te voorkomen. Hiertoe stelt het waterschap een beleidsplan op en voert dit uit.

Binnen de verantwoordelijkheden van de waterpartners voor grondwaterbeheer wil het waterschap de samenwerking initiëren en als grondwaterloket fungeren. De start betreft het vormen van een gezamenlijk grondwaterkennisteam.

Binnen de jaarcyclus wordt door het waterschap verantwoording afgelegd over de inhoudelijke doelen en resultaten. In de cyclus wordt een moment ingebouwd om op collegiale basis met de waterpartners de programmering voor het komende jaar af te stemmen.

Waterplan Epe

De gemeente ligt op het overgangsgebied van de stuwwal van de Veluwe naar de IJssel. Het water van de Veluwe komt aan de flanken van de stuwwal aan de oppervlakte en watert af richting de lagergelegen IJssel. Op de Veluweflank loopt dit watersysteem van west naar oost. In de IJsselvallei loopt het watersysteem van zuid naar noord. Deze twee stroomgebieden hebben een grote invloed op de waterhuishouding in de gemeente Epe. Het Waterplan Epe beschrijft hoe de gemeente Epe de komende jaren wil omgaan met het water in de gemeente. De gemeente stelt dat er op het eigen terrein 25 mm dynamische waterberging geborgen dient te worden.

Analyse

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.



De initiatiefnemer heeft Waterschap Vallei en Veluwe geïnformeerd over het onderhavige plan via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Zie bijlage 2. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met het waterschap is niet nodig. Het Waterschap Vallei en Veluwe geeft een positief wateradvies.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

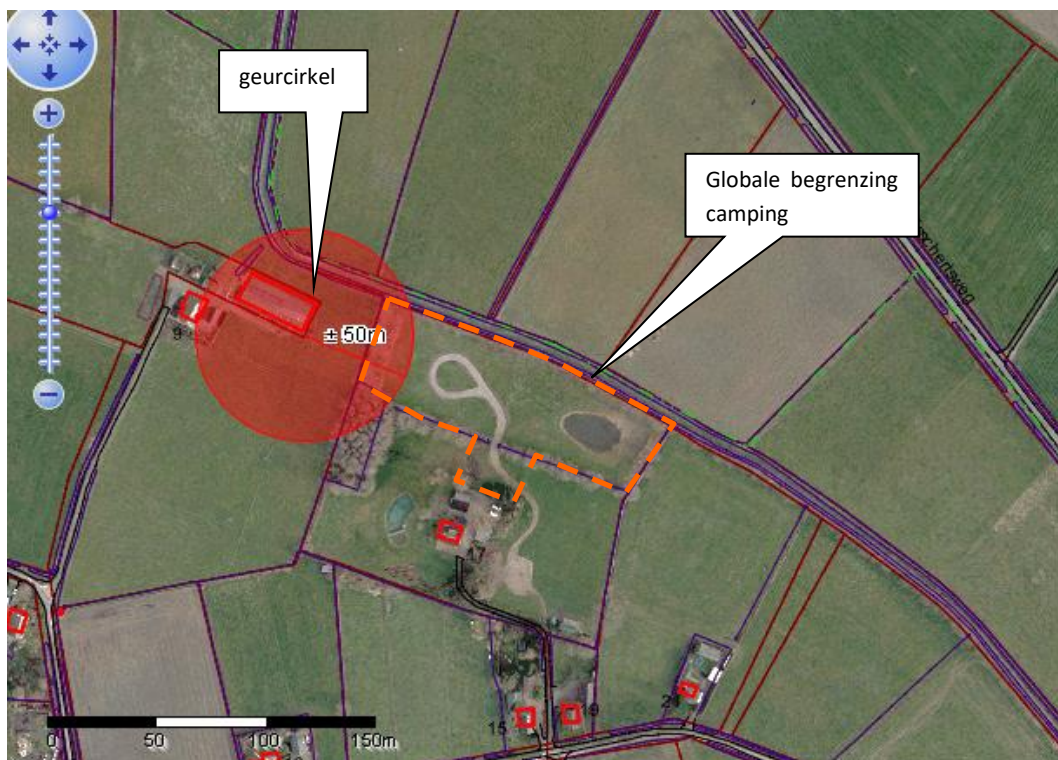
Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*

Analyse

Op basis van het geldende bestemmingsplan is reeds aangetoond dat het plan op basis van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' mogelijk is. Daarbij is destijds een overweging gemaakt aangaande de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf ten noordwesten van het plangebied. Ten aanzien van het aspect 'geur' is destijds bepaald dat bij het toestaan van kampeerplaatsen, een afstand van 50 meter in acht moet worden genomen tussen het bedrijf en geurgevoelige objecten. Op de volgende afbeelding is de geurcirkel weergegeven.



Geurcirkel. Bron: gemeente Epe.

Dat heeft ertoe geleid dat een strook van ongeveer 15 meter binnen het plangebied niet gebruik mag worden voor kampeerplekken. Ter plaatse is destijds een aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. Ook in voorliggend bestemmingsplan wordt dit deel van het plangebied als zodanig aangeduid. Tevens is de parkeerplaats op het inrichtingsplan die als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan is gekoppeld, opgenomen.

Ten aanzien van uitwaartse zonerings geldt dat de bestaande planologische mogelijkheden er reeds in voorzien om een camping te realiseren binnen de invloedssfeer van de woning ten zuiden van het plangebied. Voorliggend plan doet hier geen afbreuk aan. Sterker, voorliggend plan voorziet in een afwaardering van het aantal recreatieverblijven ten opzichte van de geldende planologische mogelijkheden, waardoor een verlichting van het effect op de woning plaatsvindt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering heeft geen beperkende invloed op voorliggend initiatief.

5.8 Parkeren

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. De gemeente Epe heeft parkeerbeleid vastgesteld dat is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren' en de 'Nota parkeernormen 2018', die onderdeel is van het parapluplan.

Analyse

In de 'Nota parkeernormen 2018' van de gemeente Epe is opgenomen dat op eigen terrein moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Om de hoeveelheid parkeerplaatsen te bepalen wordt



gewerkt met parkeernormen. De gemeente Epe maakt bij het bepalen van de parkeernorm gebruik van functies. Voorliggend plan voorziet in een recreatieve functie in de vorm van een kampeerterrein. Bij kampeerterreinen geldt dat per standplaats ruimte moet zijn voor 1,2 parkeerplaatsen. Omdat de voorziene safaritenten als bouwwerken worden gezien, kan ook de (zwaardere) norm voor vakantiehuisjes worden gehanteerd. Die is 1,7 parkeerplaatsen per huisje.

Daarnaast voorziet het plan in een gebouw voor twee recreatieobjecten. Deze twee objecten kunnen worden geschaard onder een vakantiehuisje. Hiervoor geldt als gezegd een norm van 1,7 parkeerplaatsen per object.

Op basis van voorgaand programma moeten op basis van de maximale norm (vakantiehuisjes) $8 \times 1,7 = 14$ (13,6) parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op basis van het inrichtingsplan worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plan is zodoende uitvoerbaar op basis van het aspect 'parkeren'.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar op basis van het aspect 'parkeren'.

5.11 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Circulaire effectafstanden

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. In beginsel zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 60 meter en geen zeer kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 160 meter van lpg-stations toegestaan.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).



- Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Analyse

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van risicobronnen ligt. Daarnaast is het recreatieve gebruik van voorliggend plangebied op basis van het geldende bestemmingsplan ook al mogelijk. Redelijkerwijs is daardoor ook aannemelijk dat geen sprake is van externe veiligheidsaspecten.

Conclusie

Het voorziene bouwplan is op basis van het aspect 'externe veiligheid' uitvoerbaar.

5.11 Besluit M.e.r.

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het plan voorziet in het wijzigen van de bestemming, niet in: de aanleg, wijziging of uitbreiding van:

- a) skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen;
- b) jachthavens.
- c) vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen,
- d) permanente kampeer- en caravanterreinen, of
- e) themaparken.

Met voorliggend plan is daarom geen sprake van een categorie uit de bijlage van het Besluit mer.

Conclusie

Het plan is niet mer-plichtig.



6. Toelichting op de regels

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, de voorziene situatie en het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

6.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit de begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- bestemmingsomschrijving



- bouw- en gebruiksregels
- afwijken van bouw en gebruiksregels
- wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels bestaan uit de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. Hierin wordt de officiële benaming van dit bestemmingsplan weergegeven.

6.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In voorliggend plan is de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' van toepassing. De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor het door middel van bedrijfsmatige exploitatie als eenheid bieden van recreatief verblijf aan personen - die elders hun hoofdverblijf hebben - in kampeermiddelen, bouwwerken voor recreatief verblijf in de vorm van safaritenten of gelijke recreatieve verblijfsobjecten en recreatiewoningen. De recreatiewoningen hebben een aanduiding, evenals de specifieke locaties van de toegestane recreatieve verblijven.

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' is uitsluitend een onverhard dan wel semi-verhard parkeerterrein ten dienste van de recreatieve bestemming toegestaan.



7. Economische uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan wordt uitgevoerd op risico van een particulier. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het initiatief zijn voor rekening van deze initiatiefnemer. Op het plan is de legesverordening van toepassing.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Algemeen

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

Participatie

In de voorbereiding tot het opstellen van het bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer de omwonenden van het plangebied door middel van een brief op de hoogte gesteld van de wijziging van het bestemmingsplan. De brief is als bijlage 3 van deze toelichting opgenomen en verstuurd naar in totaal 23 adressen aan de Wijbergweg en Esschertsweg. De adressen zijn bij de gemeente bekend maar zijn in het kader van de AVG niet opgenomen als onderdeel van het bestemmingsplan. Omwonenden zijn middels de brief in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan. Daar is geen gebruik van gemaakt.

Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is dit bestemmingsplan toegestuurd aan bevoegde instanties. Eventuele reacties worden in deze paragraaf opgenomen.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 27 september 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende de bovengenoemde periode is er geen zienswijze ingediend.



Bijlagen

Bijlage 1. Inrichtingsplan



Bijlage 2. Watertoets



Bijlage 3. Brief omwonenden.

