

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging en begrenzing	5
1.3.	Situatie.....	5
2.	NATUURLIJK GRONDPATROON	7
2.1.	Geomorfologie	7
2.2.	Geologie	7
2.3.	Bodem & grondwater.....	8
2.4.	Oppervlaktewater	8
3.	NATUUR & LANDSCHAP	11
3.1.	Flora & fauna	11
3.2.	Landschap	14
4.	HUIDIG GRONDGEBRUIK	19
4.1.	Bebouwingsbeeld	19
4.2.	Verkeer	19
4.3.	Recreatie	20
4.4.	Landbouw.....	24
4.5.	Wonen	25
5.	CULTUURHISTORIE	27
5.1.	Historie	27
5.2.	Historische geografie.....	27
5.3.	Archeologie	28
5.4.	Gebouwde monumenten	30
6.	MILIEU	31
6.1.	Bodem & grondwater.....	31
6.2.	Milieuzonering	31
6.3.	Externe veiligheid	32
6.4.	Geluid	33
7.	GEMEENTELIJKE VISIE WYLERBERGMEER.....	35
7.1.	Algemeen	35
7.2.	Beleid op hoofdlijnen	35
7.3.	Beleidslijn Wylerbergmeer.....	36

8.	PLANBESCHRIJVING	39
8.1.	Ontwikkelingsvisie	39
8.2.	Masterplan ruimtelijk casco	41
8.3.	Zonering en functies	44
8.4.	Planologische strategie	44
9.	WATERHUISHOUDING	45
9.1.	Beleidskader	45
9.2.	Gevolgen waterhuishouding	45
10.	JURIDISCHE TOELICHTING	48
11.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
12.	OVERLEG & ZIENSWIJZEN	54
12.1.	Overleg Concept-Voorontwerp	54
12.2.	Inspraak Voorontwerp	54
12.3.	Zienswijzen Ontwerp	64

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het recreatieschap RGV als initiatiefnemer voor de verdere ontwikkeling van het recreatiegebied Wylerbergmeer en omgeving heeft een ontwikkelingsvisie opgesteld waarmee het gebied een kwaliteitsimpuls krijgt en waarmee tevens de economische basis onder de voorziening kan worden versterkt.

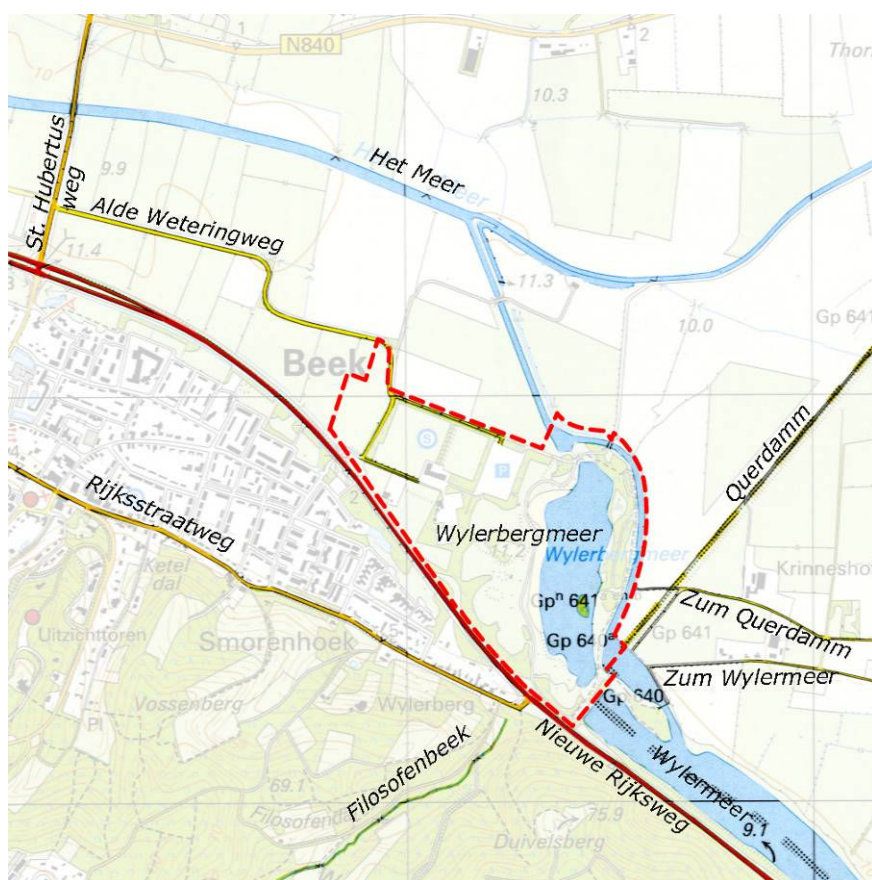
De gemeente Ubbergen, verantwoordelijk voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen haar grenzen, heeft deze visie beoordeeld en getoetst aan een specifiek voor dit doel, door het gemeentebestuur geformuleerd beleidskader. De gemeente heeft de ontwikkelingsvisie van RGV geaccordeerd en is dan ook bereid de planologische regeling hierop aan te passen.

Onderhavig bestemmingsplan biedt een adequate regeling voor het behoud van de aanwezige waarden en biedt - via wijziging - de mogelijkheden om de beoogde ontwikkelingen concreet gestalte te geven.

Het huidige planologisch kader wordt geboden door het vigerend Bestemmingsplan Wylerbergmeer, vastgesteld d.d. 29-11-1973 en goedgekeurd d.d. 16-10-1974 (m.u.v. de bestemming van de Rijksweg, inclusief. bermen en sloten).

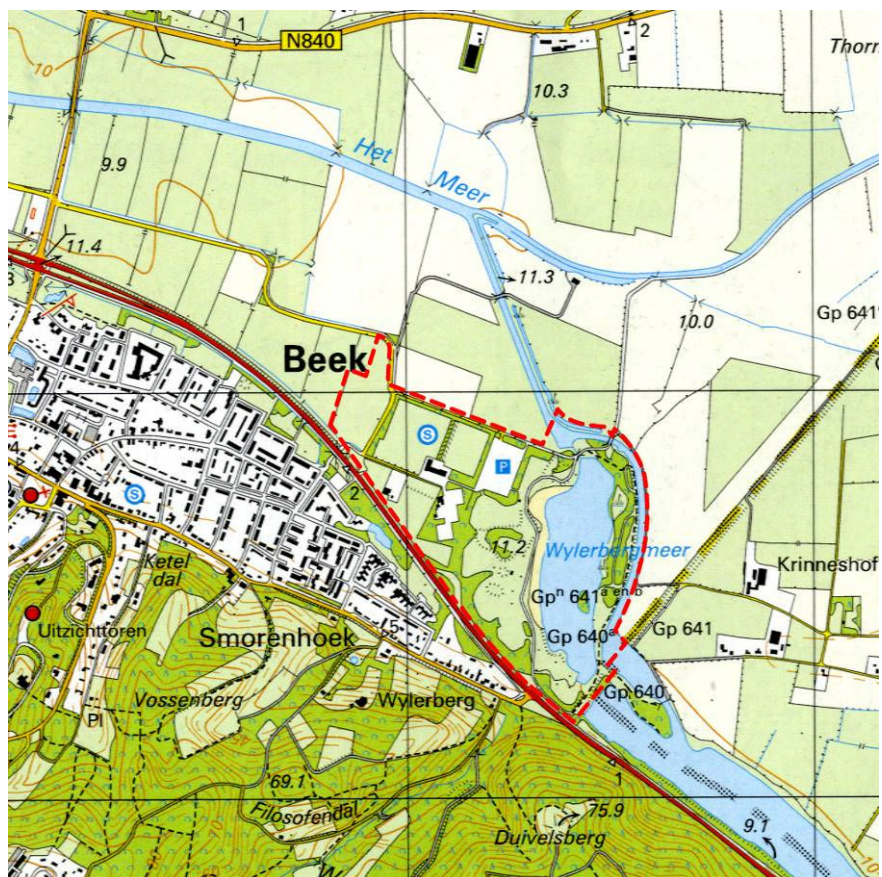


Wylerbergmeer



1.2. Ligging en begrenzing

Het plangebied wordt gevormd door het Wylerbergmeer en de directe omgeving. Meer precies omvat het plangebied de recreatieplas met strand, oeverzones en parkeerterrein, de gronden waarop Manege Alde Weteringsweg is geprojecteerd, alsmede de gronden waarop de voetbalclub, de petanquevereniging en tennisvereniging zijn gelegen, dan wel geprojecteerd (petanquebanen zijn nog in ontwikkeling). Ook een woning (voormalige boerderij) aan de zijde van de Nieuwe Rijksweg (N325) behoort tot het plangebied. Hier bevindt zich een archeologisch monument.



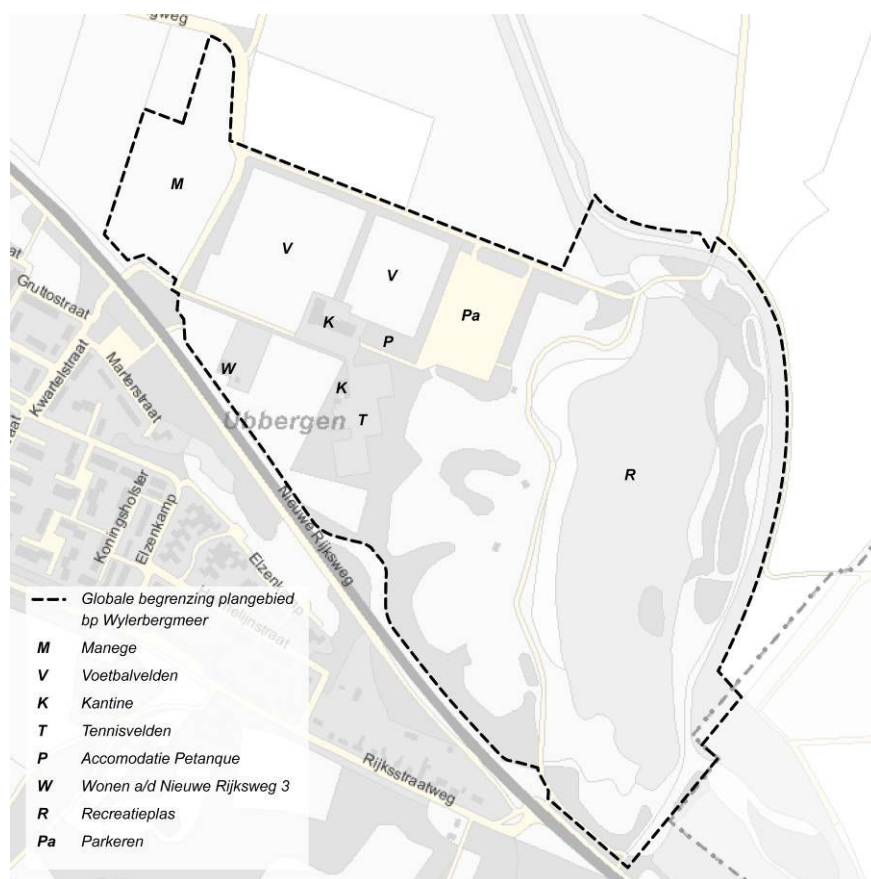
Globale ligging en begrenzing plangebied

1.3. Situatie

Het plangebied, bestaande uit het Wylerbergmeer en aangrenzende gebied ten westen, vormt een relatief besloten, parkachtig milieu aan de voet van de stuwwalhelling. Het gebied is als het ware een ruimtelijke uitstulping van het besloten hellingbosmilieu in de open ruimte van de Ooijpolder. De Rijksweg van Nijmegen naar Kleef vormt de grens tussen het plangebied en de oostflank van het dorp Beek (gemeente Ubbergen), dat eveneens aan de voet van de helling ligt.

Het plangebied zelf bestaat uit de volgende onderdelen:

- Wylerbergmeer met strandbadzone, ligweiden en parkeervoorziening;
- Rustig gelegen natuurzone aan de oost- en noordzijde van het Wylerbergmeer;
- Sportcomplex, bestaande uit voetbalvelden, tennisbanen, petanquebanen, en bijbehorende voorzieningen, zoals clubhuis, kleedruimte, parkeervoorzieningen, etc.;
- Voormalige boerderij, nu woonhuis met bijgebouwen en aangrenzende paardenwei;
- Terrein waarop recent een manege is gevestigd;
- Ontsluitingsstelsel, waaronder fiets- voetpaden, langzaamverkeerstunnel, weg voor gemotoriseerd verkeer en parkeervoorzieningen.



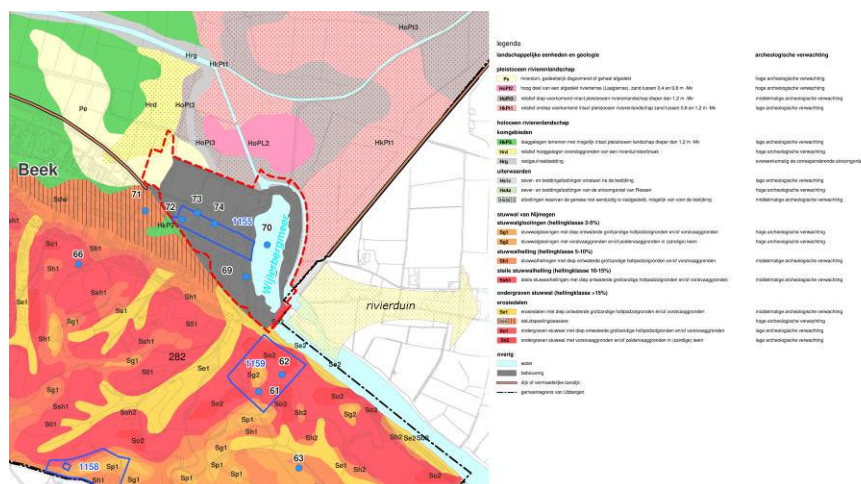
Onderdelen plangebied

2. NATUURLIJK GRONDPATROON

2.1. Geomorfologie

Het plangebied is gelegen op de grens van twee landschappen met een sterk eigen karakter:

- De reliëfrijke noordflank van de stuwwal van Nijmegen met zijn licht glooiende landschap van stuwwalplateaus, (steile) stuwwalhellingen, droogdalen en daluitspoelingswaaiers;
- Het relatief vlakke rivierenlandschap van de Ooijpolder, dat wordt gekenmerkt door komgebieden en verschillende stroomgordels (relatief zandige afzettingen van oude rivierlopen) die als lange zandige banen in de ondergrond voorkomen. Daarnaast zijn hier nog fragmenten van rivierduinen herkenbaar.



Geomorfologie (Archeologische Beleidsadvieskaart gemeente Ubbergen)

2.2. Geologie

Stuwwallandschap

Het reliëfrijke gebied van de stuwwal wordt gevormd door de, door het landijs opgestuwde, grofzandige, soms leemhoudende pleistocene afzettingen van verschillende fluviatiele formaties. Het plangebied ligt aan de voet van de stuwwalhelling en maakt vooral deel uit van het aangrenzende rivierenlandschap.

Rivierenlandschap

Binnen het rivierenlandschap van de gemeente Ubbergen wordt de bodemopbouw bepaald door holoceen fluviatiele afzettingen (Formatie van Echteld). De diepere ondergrond wordt gevormd door grofzandige, laat-pleistoceen fluviatiele afzettingen (Formatie van Kreftenheye), die in het algemeen binnen 3 m beneden maaiveld (-mv) aanvangen.

Meer recent werd het bodemvormende proces nog beïnvloed door het grillige gedrag van de Rijn. Vanaf circa 190 voor Chr. verlegde de Rijn zijn hoofdafvoer definitief en begon aan de opbouw van de Waalstroomgordel. Nog voor de Romeinse tijd splitste de Waal zich, ergens tussen Tolkamer en Schenkenschanz, van de Rijn af. Vanaf circa 250 na Chr. traden steeds vaker overstromingen en riviervleggingen op. Vanaf de Laat Romeinse tijd nam de afvoercapaciteit van deze stroomgordel in korte tijd snel in betekenis toe, waarbij omliggende oude stroomgordelafzettingen in de loop van de eeuwen als gevolg van een sterke laterale erosie werden opgeruimd.

Tijdens hoge rivierstanden hoopte het overstromingswater zich in De Düffelt op voor de rivierduinen van Zyfflich en Beek, die toen nog één geheel vormden. Op enig moment brak dit water door het rivierduin heen en vormde zo langs de stuwwalrand een rivierachtige geul, waarvan het Wylerbergmeer nog een overblijfsel is. Het spoelzand werd daarbij even ten westen van het Wylerbergmeer afgezet.

2.3. Bodem & grondwater

De bodemsamenstelling van het plangebied bestaat grotendeels uit grofzandige vorstvaaggronden (Zb30) met een grondwatertrap van VII die deel uit maken van de rivierstuifzandrug die vanuit Duitsland tot juist over de rijksgrens reikt. Deze gronden gaan in noordelijke richting over in poldervaaggronden (KRn8); oude rivierkleigronden met eveneens een grondwatertrap VII. De bodemsamenstelling verandert naar het noorden en het westen naar kalkloze poldervaaggronden (Rn47C); zware klei met grondwatertrap III (west) en V (noord).

	GHG	GLG
grondwatertrap III	< 40 cm - mv	80-120 cm - mv
grondwatertrap V	< 40 cm - mv	> 120 cm - mv
grondwatertrap VII	> 80 cm - mv	> 120 cm - mv

Voor de gronden waarop Manege Alde Wetering is geprojecteerd zijn er in het kader van het bodemonderzoek (Bureau BOOT, nr. ME07144-53, d.d. 13 april 2007) via een drietal peilbuizen grondwaterstanden gemeten van 120, 90 en 65 cm -mv. Het waterschap geeft aan dat er op basis van ervaringen en gemeten grondwaterstanden geen kwel is te verwachten.

2.4. Oppervlaktewater

De ligging in de polder met zijn hogere grondwaterstanden maakt een efficiënt afwateringsstelsel noodzakelijk. In en rondom het plangebied liggen dan ook verscheidene watergangen. Dit stelsel watert af op Het Meer. Dit is een hoofdwatergang die ten noorden van het plangebied loopt en het overvloedige water in westelijke richting afvoert naar het Hollandsch-Duitsch gemaal. De onbetreden zuidoever van Het Meer is



Hollandsch-Duitsch gemaal

voorzien van een ecologische inrichting (natuurvriendelijke oever). De noordelijke oever vormt een geschikte omgeving voor de sportvisserij.

De watergang langs de westzijde van het plangebied is een onlangs gegraven C-watergang, die met behulp van een natuurvriendelijke oever mede geschikt wordt gemaakt ten behoeve van extra waterberging. Waterschap Rivierenland, is verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het gebied.

Het in het oostelijk deel van het gebied gelegen Wylerbergmeer maakt geen onderdeel (meer) uit van het poldersysteem en vormt een geïsoleerd waterbekken. Wel vindt zonodig overstort plaats van overtollig water op het poldersysteem. De recreatieve en ecologische betekenis van het Wylerbergmeer maakte het rond 1970 noodzakelijk er een geïsoleerd bekken van te maken. Dit mede ook in verband met de steeds verder toenemende vervuilingsgraad. Inmiddels is de waterkwaliteit van het Wylerbergmeer verbeterd, ook door de toestroom van schone kwel vanuit de stuwwal.

Het loskoppelen van het Wylerbergmeer van het polderstelsel kon toentertijd worden gerealiseerd, nadat aan de oostzijde van het meer een nieuwe watergang voor omleiding van het polderwater was gecreëerd. Ook is de loop van de Filosofenbeek gewijzigd; deze destijds sterk vervuilde beek mondt nu evenmin uit in het Wylerbergmeer.

Inmiddels is er door de aanleg van riolering in het gebied bovenstrooms (stuwwal) geen sprake meer van vervuild bronwater, dat afstroomt naar het Wylerbergmeer.



Wylerbergmeer

3. NATUUR & LANDSCHAP

3.1. Flora & fauna

Waarden

Het parkachtige recreatiemilieu omvat wateren, open velden en boselementen. Met name aan Duitse zijde komen aan de voet van de helling hoogwaardige natuurzones met waterelementen voor, begeleid door ecologisch waardevolle oever en boszones. Deze kwaliteiten zijn grensoverschrijdend en bepalen ook het beeld in de oostflank van het plangebied. Het gaat hierbij om de volgende milieus:

- Droog, schraalgrasland;
- Droog, voedselrijk grasland;
- Hogere oevers met zachthoutoebos;
- Drogere boselementen en houtsingels in diverse stadia van ontwikkeling;
- Drassige oeverzones met een riet- of moerasvegetaties;
- Deels kwelafhankelijke natuur;
- Open water (breed, diep stilstaand) en enkele watergangen.



Onderstaand overzicht geeft een beeld van de in en rond het plangebied voorkomende diersoorten:

- *Zoogdieren:*
gewone dwerg-, rosse en watervleermuis en bever.
- *Vogels:*
naast algemene soorten als meerkoet, waterhoen, wilde eend, bosrietzanger, kleine karekiet en rietgors, ook soorten als ijsvogel, blauwborst, sprinkhaanrietzanger, krakeend, kuifeend, fuut en diverse ganzensoorten.
- *Amfibieën en reptielen:*
algemene soorten als kleine watersalamander, gewone pad, groene en bruine kikker.
- *Vissen:*
snoek, snoekbaars, aal, zoetwaterkreeft, baars en karper.

De beplanting, voor zover deze een (half)natuurlijk karakter heeft, is opgebouwd uit een landschappelijke beplanting in bosverband. Voorkomende soorten zijn zwarte els, schietwilg, es, populier in de boomlaag. De struiklaag wordt bepaald door soorten als vogelkers, gelderse roos, kornoelje, hazelaar en meidoorn.

In het plangebied staan geen monumentale (lees: beschermde) bomen. Wel komen er landschappelijk gezien waardevolle meidoornhagen voor. De toegangsweg naar de sportcomplex met aan weerszijde platanen is ook het behouden waard.

De open omgeving van het plangebied bestaat uit bouw- en vooral graslanden met soorten als kropaar, vossestaart, engels raaigras, zwenkdravik en glanshaver. Hier en daar staan soorten als zuring en scherpe boterbloem. De bouwlanden dienen m.n. buiten het groeiseizoen als fourageergebied voor ganzen.

De aanwezige sloten zijn vol gegroeid met liesgras. Verder komen hier larven van de beschermde bruine kikker en de niet beschermde tiendoornige stekelbaars voor.

Mede door het intensief landbouwkundig gebruik en het beheer van het recreatieve gedeelte komen hier naar verwachting geen beschermde planten voor.

Naast de kleinere voorkomende zoogdieren zoals haas, mol, veldmuis en egel biedt het plangebied, gezien de kleinschaligheid van het landschap en de voedselrijke graslanden voor de beschermde diersoort de das een geschikt foerageergebied. Ook reeën worden regelmatig in de dichte overgangsboschages gezien. Deze gebruiken het als foerageergebied en soms als rustgebied. Hier voorkomende reptielen en amfibieën zijn o.a. de gewone pad, groene en bruine kikker. Verder kunnen hier, gezien de aard van het terrein, de volgende beschermde soorten worden verwacht: bever, otter, eekhoorn, een aantal vleermuissoorten, alpenwater- en kamsalamander, hazelworm en ringslang.

Aan de Duitse zijde maakt het landschap onderdeel uit van Unteren Niederrhein, één van de grootste (vogel)natuurgebieden in Nordrhein-Westfalen. Jaarlijks overwinteren ruim 200.000 ganzen in dit gebied (o.a. Riet- en Kolganzen).

Een recent uitgevoerd onderzoek (Ecologische quickscan Wylerbergmeer, Ubbergen Regelink Ecologie en Landschap, 7 mei 2013) is als bijlage toegevoegd, waarin een gedetailleerd overzicht wordt gegeven van de aangetroffen, of te verwachten soorten.

Beleidskader

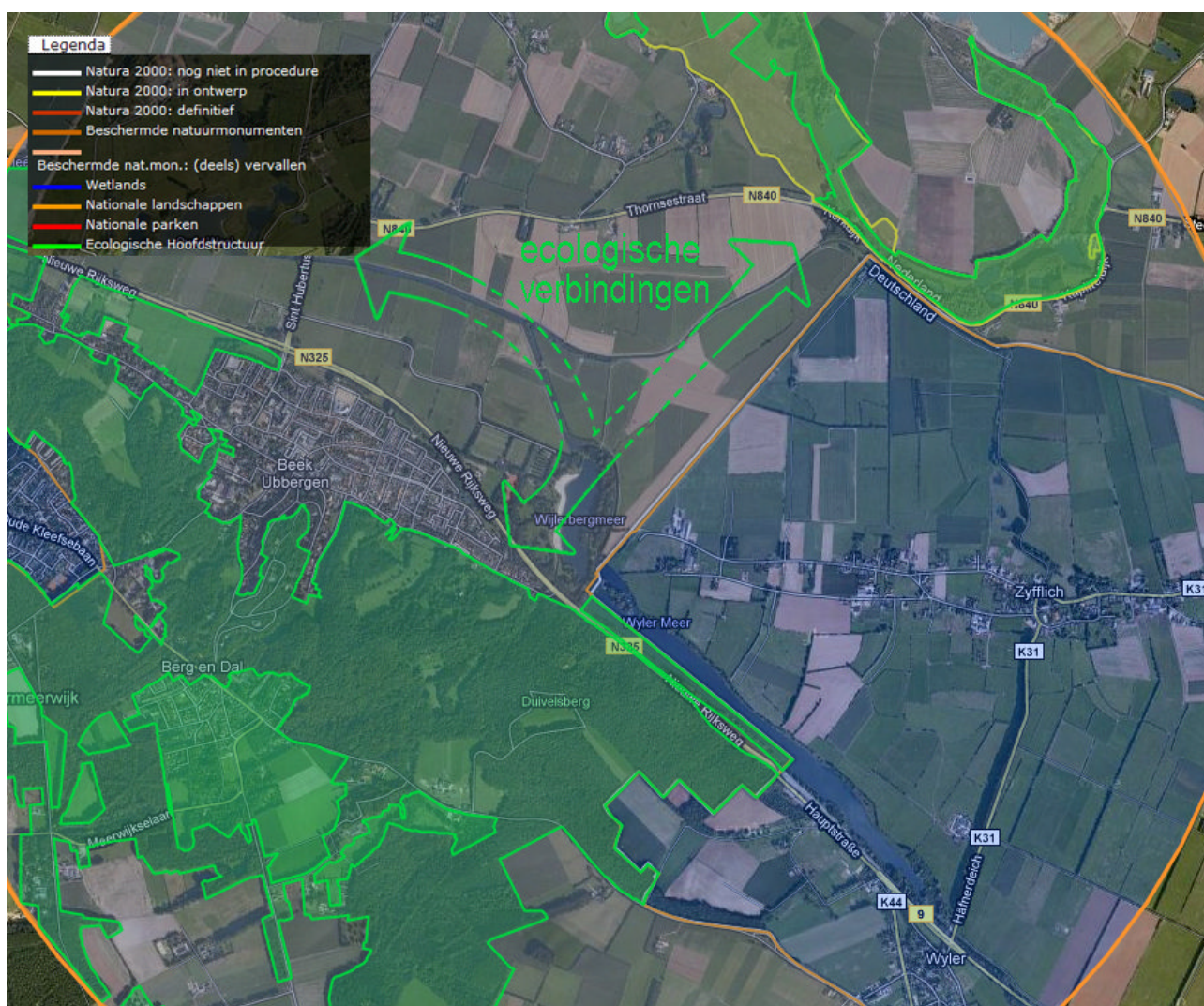
Het plangebied maakt zelf geen deel uit van een Natura2000 gebied, maar aan Duitse zijde is het aangrenzend terrein over grote oppervlakten wel aangewezen als Natura 2000 gebied. Het waterbekken, dat aan de voet van de stuwwalhelling is gelegen, valt onder het regime van de Vogelrichtlijn, terwijl de aan de noordzijde gelegen oeverzone, die begroeid is met zachthoutoobos, onder de Habitatrichtlijn valt.

Het gebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, maar ligt wel in de directe nabijheid ervan, zoals aangegeven op bovenstaand kaartfragment van de EHS. De EHS wordt hier gevormd door de stuwwal en de oude rivierarm ten oosten van Ooij (de Ooijse Graaf).

Beleidsmatig is door de hogere overheden aan het plangebied, noch aan de directe omgeving een natuurdoelstelling toegekend. Wel behoort het plangebied tot Nationaal Landschap Gelderse Poort (zie paragraaf 3.2).

In het soortenbeleid van de provincie is de omgeving van het plangebied aangewezen als foerageergebied voor ganzen.

Het intergemeentelijk LOP richt zich op de realisatie van een verbindingszone tussen de stuwwal en het rivierenlandschap; de Ooijsche Graaf. Bovendien wordt ook een ecologische verbindingszone voorgesteld langs het Meertje.



Effecten van bestemmingsplanbeleid

Voor een beter inzicht in de gevolgen van het bestemmingsplan en een nadere onderbouwing van de hierin opgenomen wijzigingsbevoegdheden is in april-mei 2013 een ecologische quickscan binnen het plangebied uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

De conclusies uit deze Ecologische quickscan (Regelink, 7 mei 2013) ten aanzien van de effecten t.g.v. het bestemmingsplan en met name de eventuele ontwikkeling van een beperkte vorm van verblijfsrecreatie luiden als volgt:

Uit de toetsing van de resultaten van het onderzoek aan de Flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de ingreep mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op vaatplanten, das, eekhoorn, vleermuizen, vogels, amfibieën, hazelworm, levendbarende hagedis en vliegend hert. Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

Op grond van de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van de ingreep worden geen significant negatieve effecten verwacht op de kwaliteit van beschermde gebieden.

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op grond van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet wordt verhinderd, mits tijdig aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd door terzake deskundigen naar vaatplanten, das, eekhoorn, vleermuizen, vogels, amfibieën, hazelworm, levendbarende hagedis en vliegend hert.

Afhankelijk van de resultaten van dit aanvullende onderzoek kan een aanvraag van een ontheffing en/of maken en uitvoeren van een mitigatieplan noodzakelijk zijn.

Eventuele significant negatieve effecten op nabijgelegen beschermde gebieden zijn in het onderhavige geval niet aan de orde.

3.2. Landschap

Waarden

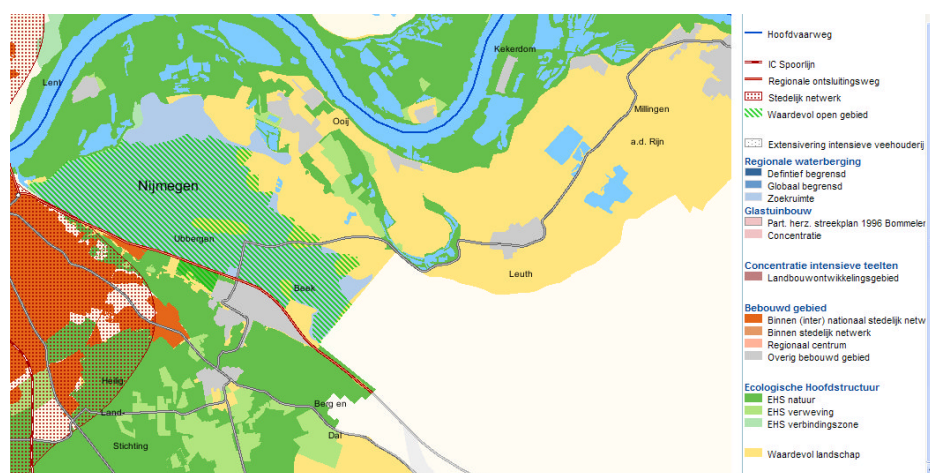
Het plangebied maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap Gelderse Poort. Kenmerkend zijn de uiterwaarden, enkele oude rivierlopen, de oeverwallen met daarop de oudste bewoningskernen, en wielen die herinneren aan dijkdoorbraken. De Ooijpolder met zijn komgronden wordt in het zuiden scherp begrensd door de stuwwal waarop Nijmegen en Ubbergen liggen. Er bestaat een groot contrast tussen de beslotenheid van de beboste stuwwalhellingen en de weidse openheid van de Ooijpolder.

Het Wylerbergmeer is gelegen in de overgangszone van de hogere, gestuwde gronden en het uit rivierafzettingen opgebouwde poldergebied. Hier wordt de bodem gevormd door uitspoelingsmateriaal uit de hellingen (zand en grind) dat deels weer is afgedekt door riviersediment. Het plangebied heeft een parkachtig karakter en vormt mede door de bosschages rond het Wylerbergmeer en de windsingels rond de sportvelden een soort extensie van het stuwwallandschap in het overgangsgebied.

Beleidskader

Het plangebied is gelegen in een gebied, dat op de beleidskaart Ruimtelijke structuur van het Streekplan Gelderland is aangeduid als waardevol landschap, waardevol open gebied en als zoekgebied voor waterberging¹. Het sportcomplex valt buiten de aanduiding waardevol open gebied. Het Wylerbergmeer valt er echter binnen.

Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.



Streekplan Gelderland 'Beleidskaart Ruimtelijke structuur' vastgesteld 29 juni 2005

Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Voor de waardevolle landschappen als geheel geldt binnen de algemene voorwaarde dat de kernkwaliteiten worden versterkt een 'ja mits'-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen.

Voor waardevolle open gebieden geldt de grootschalige openheid als belangrijke kernkwaliteit. Ruimtelijke ingrepen die de grootschalige openheid aantasten zijn niet toegestaan. Voor overige ruimtelijke ingrepen in de waardevolle open gebieden geldt een "nee, tenzij" benadering. Dit wil zeggen dat de ruimtelijke ingreep afhankelijk is van de bijdrage aan de landschapskwaliteit. Hierbij kan sprake zijn van compensatie op gebiedsniveau (zie streekplanuitwerking). Ook impliceert de "nee, tenzij" benadering, dat sprake moet zijn van een hoger maatschappelijk nut en dat er geen alternatieve locaties voorhanden zijn.

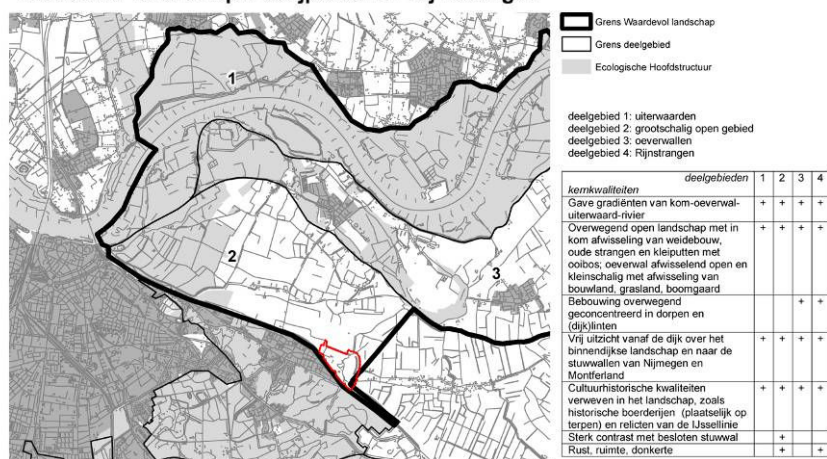
¹ Gedeputeerde Staten hebben op 19 december 2006 de streekplanuitwerking waterberging vastgesteld, waarin de waterbergingsgebieden sterk zijn gereduceerd. Onderhavig zoekgebied is hierdoor van de streekplankaart verdwenen.

Waardevol landschap Ooijpolder en Rijnstrangen

Het waardevol landschap Ooijpolder en Rijnstrangen maakt onderdeel uit van Nationaal Landschap Gelderse Poort. Dit waardevol landschap is ingedeeld in vier deelgebieden. Het plangebied behoort tot deelgebied 2 "grootschalig open gebied" (zie rode contour in onderstaande figuur).

Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle Landschappen

Waardevol landschap 8 Ooijpolder en Rijnstrangen



De kernkwaliteiten van dit deelgebied zijn:

- Gave gradiënt van kom-oeverwal-uiterwaard-rivier;
- Overwegend open landschap met in de kom afwisseling weidebouw, oude strangen en kleiputten met oobos; oeverwal afwisselend open en kleinschalig met afwisseling van bouwland, grasland, boomgaard;
- Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap en naar de stuwwallen van Nijmegen en Montferland;
- Cultuurhistorische kwaliteiten verweven in het landschap, zoals historische boerderijen (plaatselijk op terpen) en relictten van de IJssellinie;
- Sterk contrast met besloten stuwwal;
- Rust, ruimte, donkerte

Regionaal Landschapsonwikkelingsplan

Binnen dit plan valt het plangebied in de onderlangs de stuwwal te ontwikkelen “Beekse en Nijmeegse Meent”: Met name de onderrand van de stuwwal tussen Nijmegen en Wyler is vanouds een zeer gradiëntrijk gebied en mede daarom een populaire vestigingsplek. Het is een gebied waar bij uitstek de landschappen gekoppeld moeten worden. Dat kan met beken en bruggetjes. Een probleem voor die koppeling vormt de “Boulevard of broken dreams” zoals de N325 al bij de aanleg werd genoemd. Deze weg verbreekt de verbanden tussen de stuwwal en de polder, zowel ecologisch als voor de recreant. Er is al een aantal dassen- en amfibieëntunnels aangelegd, maar voor recreanten zullen (dure) voorzieningen nodig zijn.

De Nijmeegse en de Beekse Meent combineren verschillende functies; recreatie, maar ook wateropvang en natuurontwikkeling met onder andere natte hooilanden. De Nijmeegse Meent kan ontwikkeld worden tussen het Hollandsch-Duitsch gemaal en het Meertje/Koude Dijk. De zone tussen het Meertje en Beek kan ontwikkeld worden als de Beekse Meent.

Het uitvoeringsprogramma van het LOP geeft aan dat deze ontwikkeling zal worden gerealiseerd op basis van een Rood-voor-Groenconstructie. De ruimtelijke uitwerking is daarbij gebonden aan strikte voorwaarden. Inmiddels bestaan echter twijfels over de haalbaarheid en wenselijkheid van dit planonderdeel.

Het LOP geeft tevens aan dat ecologische verbindingen gewenst zijn tussen het stuwwalmassief (Duivelsberg) en de Ooijse Graaf en langs het Meertje. Een deel daarvan is inmiddels gerealiseerd.

4. HUIDIG GRONDGEBRUIK

4.1. Bebouwingsbeeld

De bebouwing in het plangebied komt in een sterke spreiding voor. Het gaat hierbij om een woonhuis (restant agrarisch bouwblok aan Nieuwe Rijksweg) en enkele clubhuizen (tennisvereniging, petanque en voetbalclub). In het westelijk deel van het plangebied is onlangs een manegebedrijf gevestigd met de karakteristiek van een agrarisch bedrijf (woonhuis, rijhal, stalruimte en werktuiglloods).

De bebouwing kent een grote variatie in termen van schaal, typologie en architectuur.

4.2. Verkeer

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de Alde Weteringweg die in westelijke richting aantakt (middels een T-kruising) op de Sint Hubertusweg (N840).

Langs de Alde Weteringweg loopt richting de St. Hubertusweg aan de noordzijde een vrijliggend in tweerichtingen berijdbaar fietspad.



Entree tunnel richting het sportcomplex

De Sint Hubertusweg (met aan beide zijden een vrijliggend fietspad) gaat vanaf de T-kruising in noordelijke richting naar de dorpen Ooij, Leuth, Kekerdorp en Millingen, en in de zuidelijke richting naar het kruispunt met de Nieuwe Rijksweg. In het verlengde van de Sint Hubertusweg, over de Nieuwe Rijksweg, loopt de Verbindingsweg verder richting de dorpen Beek en Berg en Dal. De Nieuwe Rijksweg gaat in oostelijke richting naar Kleve (Duitsland) en in westelijke richting naar Nijmegen.

Voor voetgangers en fietsers is er bovendien ook nog de mogelijkheid om via de fiets- voetgangerstunnel (die in de bocht ligt waar de Kwartelstraat overgaat in de Gruttostraat en onder de Nieuwe Rijksweg loopt) het sportcomplex te bereiken.

Voor de bezoekers/ gebruikers die op het openbaar vervoer zijn aangewezen is de locatie maar matig bereikbaar. Nabij de tunnelingang aan de Kwartelstraat ligt de eindhalte voor de buurtbus uit Malden. Verder doet de buslijndienst Nijmegen-Kleef hier de halte Wylerbad aan. Op wat grotere afstand ligt nog een halte aan de St. Hubertusweg waar de lijndienst Nijmegen Ooij stopt.

Parkeren

Door de concentratie van de 3 sportverenigingen (voetbal, tennis en petanque) is de parkeerdruk toegenomen. Met name op de toegangswegen wordt ondanks een parkeerverbod veel geparkeerd, waardoor hulpdiensten de sportcomplexen moeilijk kunnen bereiken.

Nabij de ingang van de tunnel is een parkeerterrein gelegen voor de bezoekers/gebruikers van het sportcomplex (capaciteit van circa 40 parkeerplaatsen). Hiervan wordt slechts beperkt gebruik gemaakt. Verder ligt aan de ingang van het strandbad een openbaar parkeerterrein met een capaciteit van circa 300 pp. (betaald parkeren).

Het parkeren van de toekomstige manege zal ten behoeve van de dagelijkse bedrijfsactiviteiten op eigen terrein te geschieden.

Uit de ruimtelijk onderbouwing voor de jeu-de-boules accommodatie van de Petanque vereniging Beek (oktober 2008) is geconcludeerd dat er voor deze vereniging behoefte is aan maximaal 5 parkeerplaatsen. Deze zijn inmiddels aangelegd in combinatie met de verbeterde parkeerplaatsen bij de voetbalvereniging.

Voor fietsers bestaat nabij de ingang van het strandbad een stallingsgelegenheid voor 450 fietsen.

4.3. Recreatie

In het plangebied zijn een drietal sportverenigingen gevestigd met ieder hun eigen sportcomplex: Tennisvereniging De Oorsprong, bestaande uit circa 520 leden heeft een clubgebouw met 6 tennisvelden. Petanque vereniging Beek, bestaande uit circa 60 leden, heeft alleen een binnenbaan. Voetbalvereniging BVC '12, bestaande uit circa 325 leden, heeft naast het hoofdvoetbalveld met overdekt tribune 2 voetbalvelden en een trainingsveld. Daarnaast heeft de vereniging een eigen clubhuis en kleedruimte.

Hoewel de ledenaantallen enigszins fluctueren, kan niet van een duidelijke groei- of krimptendens worden gesproken.

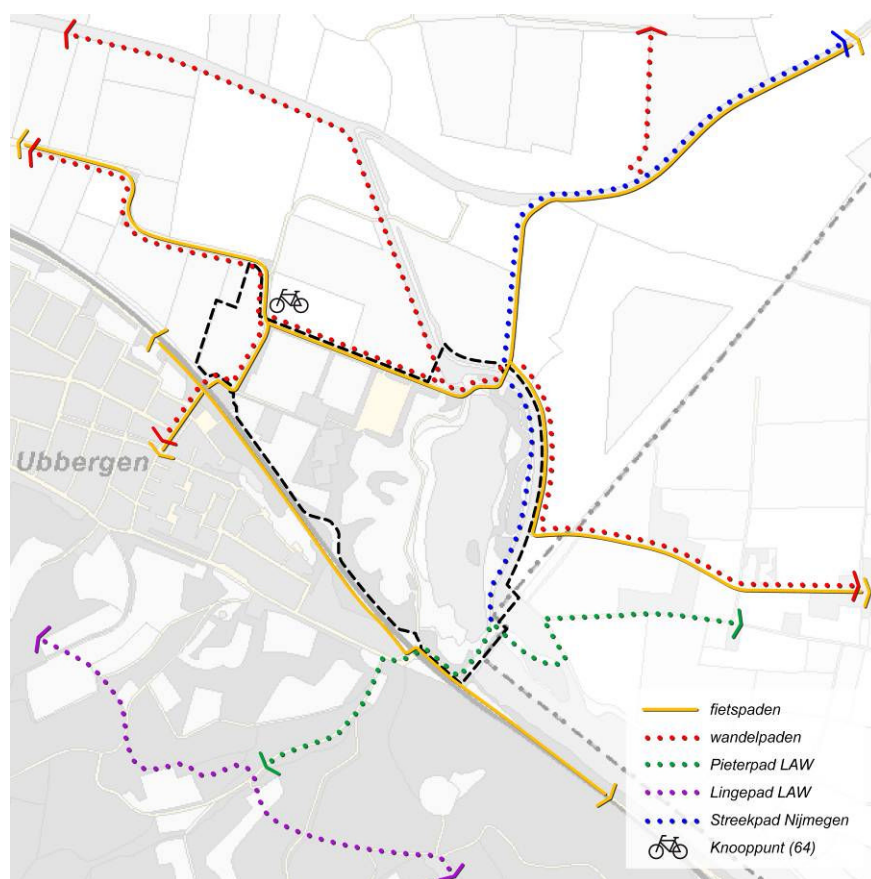
Routegebonden recreatie

De omgeving van het plangebied, een prachtig stukje landschap tussen stuwwal en rivier, biedt uitstekende mogelijkheden voor recreatief medegebruik, zoals wandelen en fietsen. Zo maken de vele verharde en onverharde paden in het plangebied onderdeel uit van diverse regionale en lokale en fiets- en wandelroutes.

Ter hoogte van het fietsknooppunt (64) start een wandelroute 'Wandelen over boerenland' richting de Thornse Molen en is aangesloten op het wandelknooppuntsysteem. Ook is de omgeving van het Wylerbergmeer opgenomen in het zogenoemde Pieterpad.



Routepaal Wandelen in Ooijpolder



Fiets- en wandelroutes

De vestiging van de manege leidt tot de wens een aantal ruiterroutes te realiseren. Conflictsituaties met overige recreatievormen dienen daarbij uiteraard te worden vermeden.

Dagrecreatie

Uit recente zwemwateronderzoeken van het Waterschap Rivierenland is gebleken dat het zwemwater van de Wylerbergmeer de afgelopen jaren

heeft voldaan aan de zwemwaternormen. In de jaren 2007 en 2008 was in augustus echter sprake van onvoldoende doorzicht.

Door evenementen-/activiteitenbureaus worden outdooractiviteiten georganiseerd zoals kanovaren, survivals, GPS-tochten, klootschieten, boogschieten, steppen e.d.

Recreatiegemeenschap Veluwe verhuurt het visrecht aan de regionale hengelsportfederatie Midden Gelderland. Doormiddel van een VISpas en een bewijs van lidmaatschap van de hengelsportfederatie kan men vissen op het Wylerbergmeer.

Verblijfsrecreatie

Er bestaat nu in principe geen mogelijkheid om bij het Wylerbergmeer kortdurend te verblijven, noch in de vorm van een (natuur-)camping noch als een groepskampeerterrain (scouting of bij survivalactiviteiten). Jaarlijks wordt een tweedaags volleybaltoernooi gehouden op de velden van BVC '12 (inclusief overnachten). Na renovatie van de voetbalvelden in 2009 en 2010 wil de voetbalvereniging deze activiteiten van de volleybalvereniging graag verplaatsen naar het Wylerbergmeer.

Ook de geplande manege biedt kleinschalige vormen van logies, zij het dat dit uitsluitend is gericht op de eigen medewerkers (maximaal 2 bedden).

Beleidskader

Toeristische en recreatieve activiteiten zijn in het algemeen sterk gebonden aan landschappelijke kwaliteiten en specifieke gebiedskenmerken, zoals water of bosgebieden. De provincie wil in het Streekplan Gelderland 2005 dan ook de extensieve vormen van recreatie en toerisme stimuleren. Als grondgedachte voor het beleid in het landelijk gebied wordt daarom gesteld dat extensieve vormen van recreatie en toerisme zich in het algemeen goed verenigen met de diverse functies in het buitengebied. Voorwaarde blijft dat de extensieve vormen van recreatie te verenigen moeten zijn met natuur- en landschapsdoelstellingen. Dit geldt met name binnen het groenblauwe raamwerk en de waardevolle landschappen.

De provincie acht het wenselijk om de ontwikkeling van concentratiepunten van dagrecreatie te laten aansluiten bij de omgevingskenmerken en waar mogelijk gebruik te maken van de regionale identiteit. In de nabijheid, of aansluitend aan het terrein zijn er mogelijkheden voor particuliere initiatieven en/ of commerciële activiteiten mits dit een aanvulling op het bestaande recreatieaanbod vormt en niet leidt tot aantasting van het openbare karakter van de basisvoorziening. Gezien de omvang spelen mobiliteitsaspecten, zoals fietsbereikbaarheid

en aansluitingsmogelijkheden op het openbaar vervoer een belangrijke rol.

Het al dan niet toestaan van verblijfsrecreatie is naar de aard, schaal en verschijningsvorm van initiatieven in deze gebieden nadrukkelijk afhankelijk van de effecten op de kernkwaliteiten en gebiedskenmerken.

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) is een hoofdstuk opgenomen over recreatieparken (verblijfsrecreatie). Het voorliggende initiatief is niet aan te merken als een recreatiepark in de zin van de RVG. Volgens de definitie 'recreatiepark' uit de RVG is dit namelijk 'een terrein met recreatiewoningen, met gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van recreatie'. Het plangebied is echter een dagrecreatieterrein met de mogelijkheid om in de toekomst als ondergeschikte nevenactiviteit verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie/ hostel of eco-lodges te realiseren. Om deze ondergeschiktheid en de beperkte schaalgrootte vast te leggen zijn de bebouwde oppervlaktes van de groepsaccommodatie en de eco-lodges in de regels daarom gemaximeerd op 1.000 m² respectievelijk 600 m². Bovendien zijn er geen gemeenschappelijke verblijfsrecreatieve voorzieningen gepland.

Desondanks is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de voorwaarden van de RVG voor een recreatiepark met recreatiewoningen.

In artikel 8.1 is opgenomen dat nieuwvestiging van een recreatiepark niet is toegestaan in de concentratiegebieden intensieve teelten en de weidevogel- en ganzengebieden. Het plangebied is niet in een dergelijk gebied gelegen.

Bij de nieuwvestiging van een 'recreatiepark' moet conform artikel 8.4 in de toelichting bij het ruimtelijke plan de behoefte aan dat park in beeld gebracht worden en moeten de geldende planologische mogelijkheden voor de bouw van recreatiewoningen in de eigen gemeente en omliggende gemeenten worden betrokken. Dit aantal nog te bouwen recreatiewoningen dient in de behoeftebepaling te worden opgeteld bij het aanbod.

Tevens bestaat conform artikel 8.5 de eis van bedrijfsmatige exploitatie. Hieronder verstaat de provincie *'het via een bedrijf, stichting, of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/ exploitatie, dat in de logiesbedrijven daadwerkelijk recreatieve (nacht) verblijfsmogelijkheden worden geboden. De recreatiewoningen dienen daarbij opgericht danwel gebruikt te worden enkel voor de verhuur ten behoeve van wisselend gebruik. Dit dient in privaatrechtelijke overeenkomsten vastgelegd te worden, met kettingbeding en boeteclausule.'*

De maximale maatvoering voor recreatiewoningen in recreatieparken bedraagt (conform artikel 8.6) 75 m² en de maximale inhoud 300 m³. Voor de eco-lodges zijn deze maten als maximum in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen om aan te sluiten bij de RVG.

Indien gebruik gemaakt wordt van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid zal in de toelichting van het wijzigingsplan aangetoond moeten worden dat aan de genoemde voorwaarden uit de RVG voldaan wordt.

De gemeente Ubbergen staat tot nu toe een kleinschalige toeristische ontwikkeling van haar gebied voor. Kleinschalige toeristische ontwikkeling is ook het beleid van de provincie Gelderland voor De Gelderse Poort.

Ook het beleid van Duitse zijde is terughoudend waar het gaat om de vestiging van verblijfsrecreatieve voorzieningen. Het voornemen om nabij de voormalige grenspost aan het Wylermeer een hotel te vestigen, heeft men inmiddels laten varen. Op dit moment bestaan bij onze oosterburen geen plannen die van invloed zouden kunnen zijn op de omgeving van het plangebied.

De gemeente Ubbergen heeft in haar beleid opgenomen dat in de zone tussen kern Beek en de Rijksweg een parkzone met recreatieve functies voor de dorpsbewoners wordt gerealiseerd (Groene Leefruimte). Het is de bedoeling dat de hele groenstrook van Ubbergen tot de Smorenhoeck toegankelijk wordt en dat er een aantal speel- en ontmoetingsplekken worden gerealiseerd. De bestaande speelplekken worden erin opgenomen. Tussen deze plekken komen struinenpaden. Ook een hondenuitlaatroute gaat straks aansluiten op deze struinenpaden. Verder zijn er verbindingen met de wandelpaden in de polder, zoals het tunneltje bij BVC. De plannen die in goed overleg met de bewoners worden opgesteld, zijn in een ver gevorderd stadium.

Tevens wordt ingezet op het ontwikkelen van meerdere toegangen vanuit Beek-Ubergen naar het recreatief uitlooph gebied van de Ooijpolder. Door naast het Wylerbergmeer ook andere “schakelelementen” te ontwikkelen (zoals nabij het Hollandsch-Duitsch gemaal) kan de toeloop naar de Ooijpolder beter worden gespreid.

4.4. Landbouw

Het plangebied ligt in principe in een voor de landbouw geschikt milieu, gezien aspecten als het stelsel van wegen en waterlopen en de bodemgeschiktheid.

Binnen het tot parkachtig recreatiemilieu ontwikkelde plangebied komt geen landbouw van betekenis meer voor. Langs de Nieuwe Rijksweg ligt

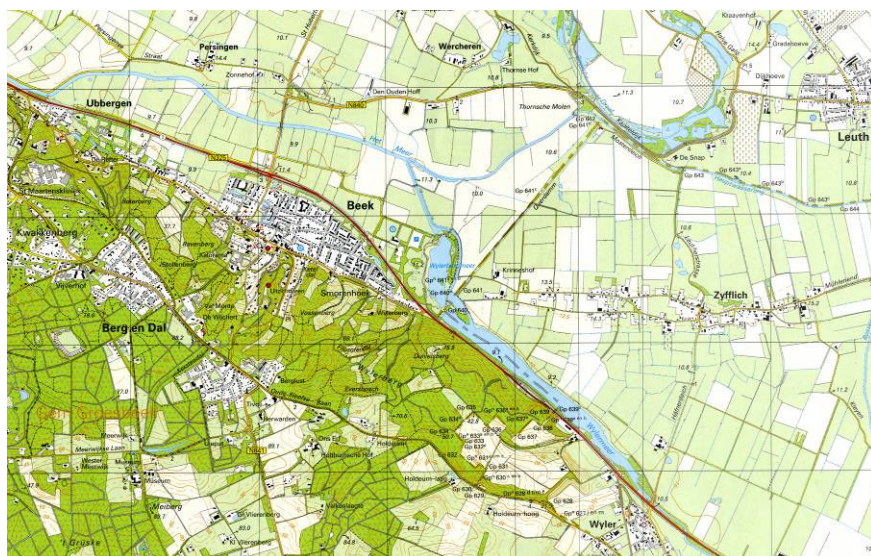
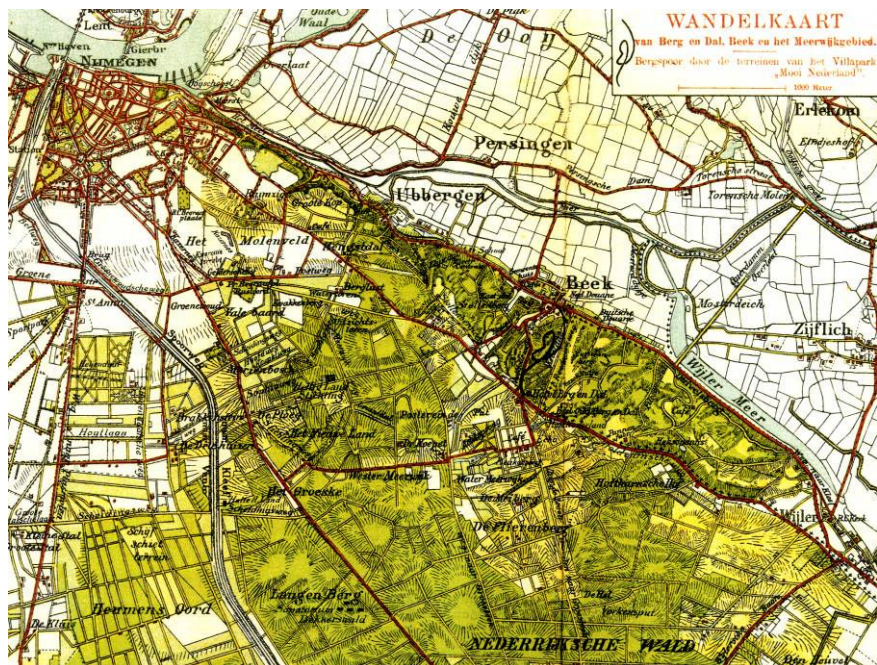
nog een fragment van het oorspronkelijk agrarisch landschap, dat nu als paardenweide wordt gebruikt. Van het oorspronkelijke bouwblok rest nog slechts een woonhuis met enkele bijgebouwen.

De omgeving van het plangebied is als grootschalig landbouwgebied in gebruik. Het dichtstbijzijnde agrarisch bouwblok ligt aan Duitse zijde en omvat een grootschalig veehouderijbedrijf. De hindercirkel van dit bedrijf heeft geen overlap met het plangebied.

4.5. Wonen

Binnen het plangebied ligt op dit moment slechts een woonhuis; restant van het voormalig agrarisch bedrijf dat langs de Nieuwe Rijksweg lag. Tezamen met de vestiging van de manege zal realisatie van een bijbehorende dienstwoning plaatsvinden.

Aan de overzijde van de Nieuwe Rijksweg ligt de dorpskern van Beek. Het plangebied heeft een relatief directe relatie met het dorp, mede door de aanwezigheid van een langzaamverkeerstunneltje. In ruimtelijk opzicht is geen sprake van enige relatie door de ligging en barrièrewerking van de Nieuwe Rijksweg en het door bosschages ingesloten plangebied.



5. CULTUURHISTORIE

5.1. Historie

Het stuwwalmassief en dan met name de randzone met zicht over het laaggelegen rivierdal, heeft vanwege de strategische ligging eeuwenlang gediend als verbindingroute tussen militaire objecten, zoals prehistorische walburchten, motte's uit de Vroege Middeleeuwen en schansen uit bijvoorbeeld de 80-jarige Oorlog. De Duivelsberg herbergt nog altijd de resten van twee vroeg middeleeuwse motte's; militair uiterst strategisch gelegen, maar inmiddels ook toeristisch gezien van bijzondere betekenis, mede ook door het fantastische uitzicht over de Ooijpolder.



In de 18^e eeuw bood het overvloedig uittredende kwelwater lager in de hellingen de mogelijkheid wasboerderijen te vestigen, die economisch gezien profiteerden van de groei van de stadsbevolking van Nijmegen. Aan het begin van de 20^e eeuw kwam het gebied vanwege haar toeristische potentie en exotische karakteristiek (Klein Zwitserland) in beeld als vakantiestreek. Tussen beide wereldoorlogen in fungeerde het Wylermeer ook al als strandbad. Het Wylerbad, voorzien van kleedhokjes en uitspanning, was weliswaar gelegen op Duits grondgebied, maar trok tal van Nederlandse badgasten; gemengd zwemmen was hier, in tegenstelling tot in Nederland, namelijk wel toegestaan.



Na de Tweede Wereldoorlog, werd Duitsland gedwongen tot het afstaan van grondgebied, waardoor delen van Zyfflich, zoals Wylerberg, Wylerbergmeer en Duivelsberg aan Nederlands grondgebied werden toegevoegd. Bijgevoegde kaarten (van boven naar beneden 1916, 1930 en 2004) geven een beeld van de vroegere en huidige landsgrenzen.

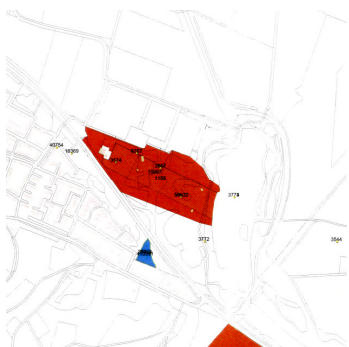
5.2. Historische geografie

In de omgeving van het plangebied komen enkele elementen voor met historisch-geografische betekenis.

- Door ondergraving van de stuwwal door de rivier is een steile noordhelling ontstaan, die in sterk contrast staat met het vlakke open landschap van de Ooijpolder. Deze beboste helling vormt een belangwekkend ruimtelijk element dat bijdraagt aan de "leesbaarheid" van het landschap;
- Het Wylerbergmeer is het restant van een oude stroomgeul, die hier is ontstaan ten gevolge van een doorbraak van het opgestuwde overstromingswater door het rivierduin van Zyfflich;
- De Querdamm vormt een belangrijke waterkering die moest voorkomen dat overstromingswater vanuit het Nederlandse grondgebied kon uitstromen over het Duitse deel van de Düffelt. Deze kade vormt een sterk lijnelement in het open landschap van de Ooijpolder en markeert tevens de landsgrens.

5.3. Archeologie

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ubbergen is het plangebied hoofdzakelijk aangeduid als bebouwd terrein, waarbij de archeologische verwachting niet is ingevuld. Ter hoogte van de nieuwe locatie van de manege maakt het plangebied deel uit van een overgangsgebied van een rivierduin naar een rivierduindoorbraak en heeft hier wel een hoge archeologische verwachtingswaarde. Op grond van de bodemopbouw moet worden verwacht dat het niet gekarteerde deel van het plangebied ook grotendeels tot dit overgangsgebied behoort en dat daar dan ook een vergelijkbare verwachtingswaarde geldt.

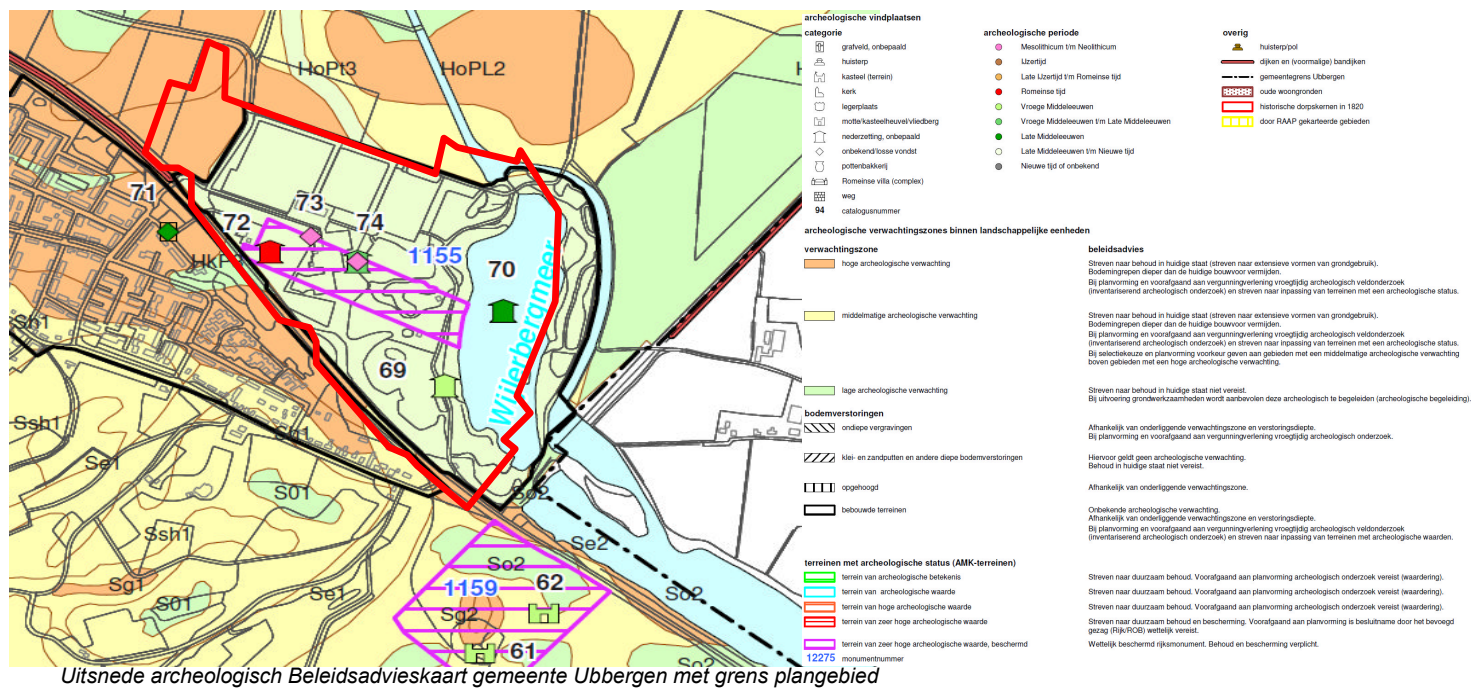


In het plangebied bevindt zich één beschermd rijksmonument (nr. 1155) waaraan de rijksoverheid een archeologische status heeft toegekend. Deze vindplaats staat weergegeven op de Archeologische Monumenten Kaart van de provincie Gelderland (AMK-Gelderland). Het terrein is vanwege de archeologische waarde ook opgenomen in het Centraal Monumenten Archief van Archis, het registratie- en informatiesysteem van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

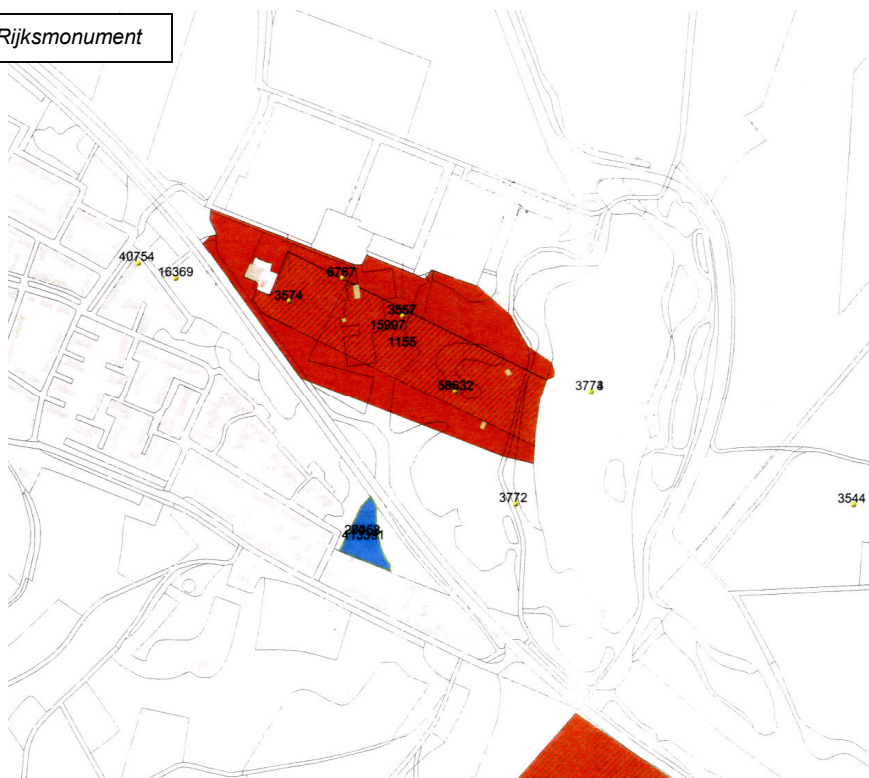
Het gaat hier om een nederzettingsterrein daterend vanaf de Romeinse tijd tot de Late middeleeuwen met vondsten van fragmenten aardewerk. Voor dit terrein geldt dat in principe gestreefd dient te worden naar duurzaam behoud. De begrenzing van het rijksmonument is recent nog verruimd; zie bijgaande afbeelding.

Bekend zijn verder enkele vindplaatsen van nederzettingen uit de Romeinse tijd, Vroege en Late Middeleeuwen (nummers 69, 70 en 72). Verder zijn er vondsten gedaan uit de periode Vroeg Mesolithicum tot Neolithicum in de vorm van fragmenten van handgevormde en gedraaid aardewerk en een vuursteen artefact.

Bij verdere planvorming zal er voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologische veldonderzoek verricht moeten worden. Daarbij moet gestreefd worden naar een optimale inpassing van de terreinen met archeologische waarden.



De recent aangepaste begrenzing van het Rijksmonument



5.4. Gebouwde monumenten

Binnen de plangrenzen komen geen beschermde Rijks- en/of gemeentelijke monumenten voor. Verder is noch het plangebied, noch de directe omgeving aangewezen als Beschermd Dorpsgezicht.

6. MILIEU

6.1. Bodem & grondwater

Voor zover bekend zijn van het plangebied geen recente bodemonderzoeken beschikbaar, met uitzondering van de terreinen waar recentelijk een manege is gevestigd.

Voor de gronden waarop Manege Alde Wetering is gerealiseerd zijn er in het kader van het bodemonderzoek (BOOT organiserend ingenieursburo bv, bodemonderzoek d.d. 13 april 2007) via 3 peilbuizen grondwaterstanden gemeten van 120, 90 en 65 cm -mv. Volgens het waterschap is er op basis van ervaringen en gemeten grondwaterstanden geen kwel te verwachten.

De resultaten van het bodemonderzoek hebben geen aanwijzingen opgeleverd waaruit is op te maken dat bodem en/of grondwater sterk verontreinigd zijn. Op enkele parameters (nikkel, koper, minerale olie en EOX) komt een geringe overschrijding van de streefwaarde voor. De kwaliteit van de onderzochte bodem vormt echter geen belemmering voor multifunctioneel gebruik.

6.2. Milieuzonering

Voor de beoordeling van het aspect geurhinder bij vergunningplichtige veehouderijen geldt sinds 1 januari 2007 de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Naast dit beoordelingskader voor vergunningplichtige bedrijven, vallen kleinere bedrijven veelal onder de werkingssfeer van algemene regels in de zin van artikel 8.40 Wet milieubeheer (Besluit landbouw milieubeheer). Voor een inrichting waar niet meer dan 50 paarden worden gehouden en die is gelegen op een afstand van minimaal 50 m van een geurgevoelig object, kan, mits ook aan de andere algemene regels uit het besluit wordt voldaan, worden volstaan met een melding. De provincie Gelderland heeft in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij de begrenzing van zeer kwetsbare gebieden vastgesteld. Het plangebied grenst voor een deel aan zo'n zeer kwetsbaar gebied. De zonering van 250 m rondom deze kwetsbare gebieden ligt voor een deel over het plangebied. Een directe beperking ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied levert dit niet op.

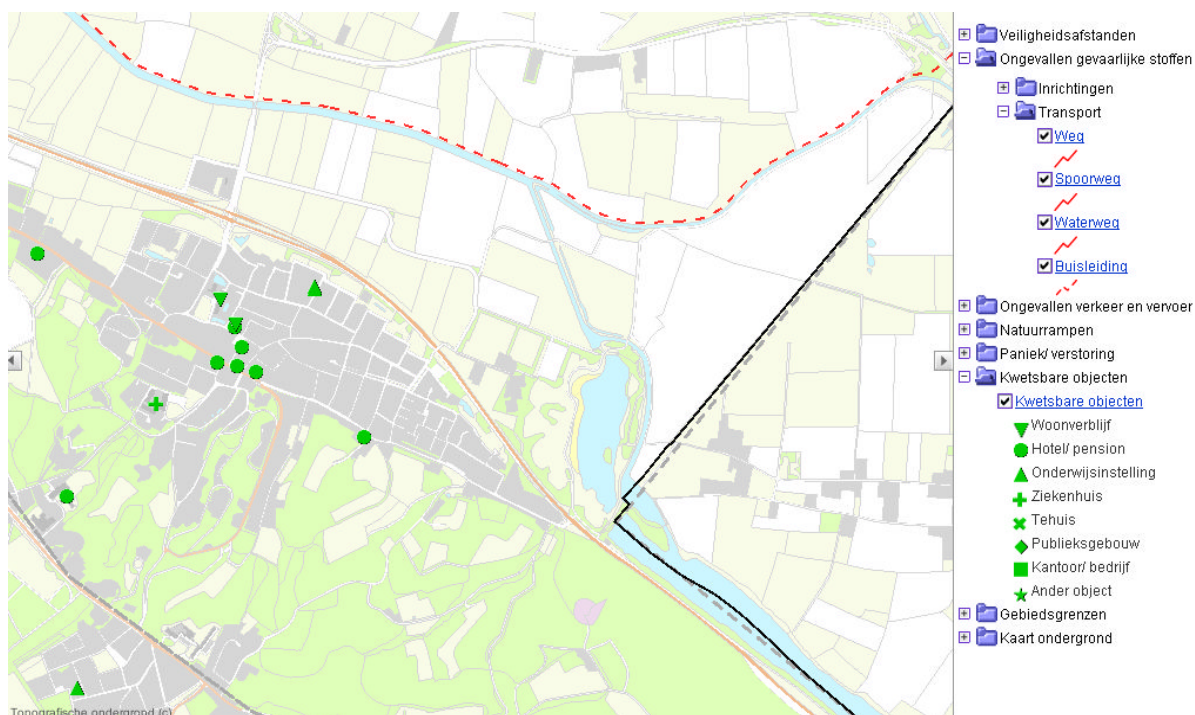
Binnen het plangebied is recentelijk een manege gevestigd. Voor deze manege is een melding in het kader van het Besluit landbouw milieubeheer geaccepteerd. Voor een inrichting die voldoet aan het Besluit landbouw milieubeheer geldt een hindercirkel van 50 m vanaf de rand van het bouwblok. Deze cirkel loopt voor een deel over het sportcomplex (voetbalveld).

Aan de Duitse zijde is buiten het plangebied een melkveehouderij gelegen. De hindercirkel van dit bedrijf vormt geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden.

Verder zijn er geen (bedrijfs-)activiteiten aanwezig, die een belemmering vormen voor de verdere ontwikkeling van het recreatiegebied Wylerbergmeer en omgeving. Alle nieuw te projecteren voorzieningen zijn gelegen op voldoende afstand van de geprojecteerde manege.

6.3. Externe veiligheid

Voor nadere informatie over dit aspect is de provinciale risicokaart van de provincie Gelderland geraadpleegd. Een uitsnede van deze is onderstaand weergegeven.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

Bron: <http://maps.google.nl>

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en buisleidingen in de directe omgeving van het plangebied zijn gelegen die van invloed zijn op het plangebied.

Verder zijn er geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen in de directe omgeving die belemmeringen opwerpen.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect externe veiligheid.

6.4. Geluid

Op het moment dat er geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd worden binnen de geluidszone van 200 m rondom de Nieuwe Rijksweg zal er een onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd moeten worden. Dit geldt bijvoorbeeld ten aanzien van de eventuele realisatie van verblijfsrecreatieve voorzieningen, hoewel dit strikt genomen geen geluidgevoelige functies zijn. Desondanks getuigt het van een “goede ruimtelijke ordening”, als met dit aspect voldoende rekening wordt gehouden.

7. GEMEENTELIJKE VISIE WYLERBERGMEER

Het gemeentebestuur van de gemeente Ubbergen heeft op basis van een gedegen vooronderzoek, uitmondend in een aantal denkbare ontwikkelingsscenario's, een Raadsbrede discussie gevoerd omtrent de te hanteren beleidslijn. De besproken scenario's betroffen onderstaande mogelijkheden:

- Downgraden tot een voor recreatief gebruik geschikt terrein, zonder verdere voorzieningen en met een minimale exploitatielast;
- Handhaven van de bestaande situatie, met acceptatie van een structureel exploitatieverlies;
- Verbreding van het dagrecreatief programma, waarmee ingespeeld wordt op de gewenste seizoensverbreding en waarbij entreeheffing noodzakelijk wordt voor een sluitende exploitatie;
- Ontwikkeling tot toeristisch verblijfpark met een belangrijke verblijfsrecreatieve component.

Vanuit het besef dat “niets doen” geen optie is en de ontwikkelingen toch van beperkte schaal moesten zijn, heeft het gemeentebestuur gekozen voor de volgende beleidslijn.

7.1. Algemeen

Het Wylerbergmeer en directe omgeving, gelegen aan de noordzijde van de kern Beek, vormt een recreatiegebied met regionale betekenis. RGV Holding bv heeft de verantwoordelijkheid voor instandhouding en beheer. Aangrenzend aan het recreatiegebied rond de plas ligt het gelijknamige sportpark als integraal onderdeel van het plangebied Wylerbergmeer. Onlangs is dit deel uitgebreid met een indoor-pétanquebaan en binnenkort zal er ook een manege worden gevestigd.

Vanuit het besef dat de potenties van het recreatiegebied niet optimaal worden benut en dat de exploitatie bovendien al enige jaren onder druk staat, wordt, zowel door RGV, als gemeente gezocht naar mogelijkheden het gebied verder te ontwikkelen.

Het RGV vervult de rol van initiatiefnemer bij de verdere ontwikkeling van het Wylerbergmeer, terwijl de gemeente Ubbergen de (planologische) kaders stelt en vervolgens een vooral toetsende rol heeft.

7.2. Beleid op hoofdlijnen

De algemene beleidslijn, die het gemeentebestuur hanteert voor de recreatieve ontwikkelingen in het buitengebied, richt zich vooral op kleinschalige, of extensieve vormen van recreatie, die optimaal zijn afgestemd op aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie.

Voor het Wylerbergmeer, als recreatiegebied met regionale betekenis, wordt een wat ruimer beleid voorgestaan. Ook hier echter dient de recreatie in balans te zijn (en te blijven) met genoemde waarden, aangezien deze een belangrijk aandeel hebben in de toeristisch-recreatieve attractiewaarde.

7.3. Beleidslijn Wylerbergmeer

Accent op dagrecreatie

Ten opzichte van het huidige recreatieve voorzieningenniveau biedt de gekozen beleidslijn enige ruimte voor verbreding. Zo wordt toevoeging van dagrecreatieve voorzieningen wenselijk geacht, voor zover deze zijn gericht op versterking van het gebruik door de huidige doelgroepen (waaronder veel gezinnen met kinderen) buiten de huidige piekmomenten. Gestreefd dient te worden naar intensiever gebruik tijdens voor- en naseizoen (seizoensverlenging) en naar verlenging van de gemiddelde verblijfsduur van de recreanten.

De vestiging van dagrecreatieve voorzieningen, waar een omvangrijk bouwprogramma mee gemoeid is, kan niet worden toegestaan. Voor de verbreding van het dagrecreatieve programma wordt vooral gedacht aan de vestiging van een lichte vorm van horeca, zoals een strandpaviljoen, een theehuis, of een pannenkoekenrestaurant (geen zalencentrum). Daarnaast zijn de aanleg van een baan t.b.v. minigolf, ruiter- en struinpaden en een klimwand denkbaar.

De aanwezigheid van bijzondere archeologische waarden kunnen als inspiratiebron dienen bij het ontwerp van recreatieve, of educatieve elementen.

Maar ook wat verblijfsrecreatie

Daarnaast kunnen beperkte vormen van verblijfsrecreatie worden toegestaan, waarbij wordt gedacht aan logiesvormen in de vorm van een groepsaccommodatie (schoolkampen, ruiterkampen) en bijvoorbeeld trekkershutten. Nadrukkelijk wordt de vestiging van een hotel, pension, camping, of zomerhuisjesterrein afgewezen.

Oog voor waarden

Door middel van een duidelijke zonering wordt een scheiding nagestreefd tussen de actievormen van recreatie en de meer op natuurbeleving en verpozing gerichte vormen. Daarnaast zal het recreatief gebruik en de betreding van de oostoever van de plas worden beperkt, zodat hier het accent komt te liggen op natuurontwikkeling. Hiermee wordt tevens een goede overgang bereikt naar het aangrenzende Naturschutzgebiet (D). De gemeente is eventueel bereid te investeren in het landschappelijk kader, de aanleg van paden (ook buiten de plangrens) en bijvoorbeeld de integratie met het plan Groene Leefruimte.

De huidige plangrens wordt als maatgevend beschouwd. Uitbreiding ten koste van het aangrenzend open landbouwgebied is niet aan de orde. De bestaande ontsluiting via de Alde Weteringweg voldoet en wordt gehandhaafd. Wel kan worden overwogen de voormalige waterrelaties weer te herstellen, waardoor de waterkwaliteit van het Wylerbergmeer verder kan verbeteren. Dit vergt uiteraard overleg en consensus met het waterschap.

Economie binnen de perken

Ruimte zal worden geboden aan private ondernemingen, waarmee de beoogde doelstellingen kunnen worden gehaald en die een bestendige economische basis vormen voor duurzame instandhouding van het recreatiegebied Wylerbergmeer. Het parkeerterrein, de huidige kostendrager, zou daarmee kunnen worden vrijgegeven voor algemeen gebruik, waardoor een hogere bezettingsgraad wordt gehaald en de parkeerdruk op de omgeving zal afnemen. Daarnaast kan de parkeervoorziening breder worden ingezet als toeristisch recreatief opstappunt, wellicht gecombineerd met een VVV-informatiepunt. Een beperkte uitbreiding van de parkeervoorziening wordt daarbij niet uitgesloten.

De openbare toegankelijkheid zal door de uitgifte aan private partijen plaatselijk worden beperkt. Dit is onder voorwaarden acceptabel. Uitgangspunt moet daarbij zijn dat de strand- en zwemzone vrij toegankelijk blijft en dat de recreatieve routing door het gebied zelf, maar ook naar de omgeving, niet wordt geblokkeerd. Met name de inwoners van Beek mogen niet worden belemmerd in hun recreatieve uitlooptmogelijkheden. Ook de aanleg van ruitpaden moet onder voorwaarden tot de mogelijkheid blijven behoren.

Hoe een en ander uiteindelijk wordt georganiseerd en/of vorm krijgt, is onderwerp van nader overleg tussen private partijen en de gemeente.

8. PLANBESCHRIJVING

8.1. Ontwikkelingsvisie

Het recreatieschap RGV, exploitant van het Wylerbergmeer, wenst de economische basis van het Wylerbergmeer als recreatieve voorziening te versterken, e.e.a. binnen de kaders van het gemeentelijk beleid, zoals hiervoor is verwoord. De verbreding is gericht op versterking van het gebruik door de verschillende doelgroepen waaronder gezinnen. Gestreefd dient te worden naar intensiever gebruik tijdens voor- en naseizoen. Voor de verbreding wordt ingezet op nieuwe dagrecreatieve voorzieningen met een beperkt bouwvolume. Daarnaast wordt gedacht aan beperkte vormen van verblijfsrecreatie.

De nieuwe ontwikkelingen bestaan uit het volgende programma:

1. *Horeca-/ strandpaviljoen; oppervlakte gebouw 450 m², bouwhoogte maximaal 8 m*

De horeca (met eenvoudig restaurant, groot terras) versterkt de dagrecreatieve functie van het Wylerbergmeer.

Deze vorm van horeca (referentiebeeld: pannenkoekenrestaurant) richt zich op de huidige dagrecreanten, gezins- en kinderfeestjes, fietsers, wandelaars.

Locatie: noordzijde recreatiegebied.

2. *Verblijfsrecreatie (variant 1) annex horeca: groepsaccommodatie / hostel; oppervlakte 2 gebouwen à 450 m²*

Deze accommodatie heeft een minimale omvang (kritische massa) nodig om exploitabel te kunnen zijn. Vanwege de kosten van nieuwbouw en minimaal comfort zijn het relatief eenvoudige gebouwen, gericht op doelgroepen als actieve, sportieve doelgroepen (lange-afstand-wandelaars, fietsers, outdoorgroepen, scholen, verenigingen).

Locatie: noordzijde recreatiegebied.

3. *Verblijfsrecreatie (variant 2): 10 geschakelde eco-lodges*

Eco-lodge is een term, die voortkomt uit het eco-toerisme, waarmee een sterk aan de natuur gerelateerde logiesmogelijkheid wordt aangeduid. Dergelijke voorzieningen zijn ontwikkeld en worden beheerd op een milieuvriendelijke wijze, zodat in principe geen belasting van de omgeving plaatsvindt. De belangen van de omgeving worden hierbij hoger gesteld dan de belangen die samenhangen met het toeristisch verblijf.

Afhankelijk van de mogelijkheden in de recreatiemarkt is het wenselijk om, in plaats van 1 hostel, maximaal 10 eco-lodges van circa 60 m² per lodge te kunnen realiseren. De bouwoppervlakte is derhalve 600 m² in een bouwvlak van circa 50 x 12 m.

De lodges zijn zodanig gesitueerd dat men, vergelijkbaar met trekkershutten, een veranda heeft met uitzicht over het recreatiegebied.

Deze accommodatie heeft een minimale omvang (kritische massa) nodig om exploitabel te kunnen zijn. De accommodatie is eenvoudig maar biedt wel een compleet comfort gericht op doelgroepen als actieve, sportieve doelgroepen (lange-afstand-wandelaars, fietsers, gezinnen, reünies, e.d.) voor een verblijf van 1 tot enkele dagen. De lodges worden landschappelijk zodanig ingepast dat zij zich goed voegen in de groene omgeving.

Locatie: noordzijde recreatiegebied.

4. *Mini-golfbaan circa 2,5 - 3,5 ha*

Minigolf wordt gespeeld op korte golfbanen. De afstand tussen de afslag en de hole is korter dan op officiële golfbanen en varieert van 45 tot 150 meter. Het meest aantrekkelijke van minigolfbanen is dat iedereen (dus zonder Golfvaardigheids-bewijs) op deze banen kan golfen. Vooral voor de jeugd is het een ideale opstapmogelijkheid naar de echte golfsport. Door de kortere lengte van de holes is de speelduur korter, terwijl toch alle belangrijke onderdelen (afslaan, chippen, putten) aan bod komen. Dit maakt minigolf bij uitstek geschikt voor de recreatieve golfer.

De locatie betreft het westelijk, heuvelachtige terreingedeelte, aansluitend op de tennisbanen en Nieuwe Rijksweg. Mini-golf wordt gespeeld op gras. De exploitatie wordt gevoerd vanuit de horeca. Eventueel wordt ook de vestiging van een midget-golfbaan voorzien; deze wordt dan rechtstreeks gekoppeld aan de horeca.

5. *Outdoor- en activiteitenterrein (circa 2.000 m²)*

Dit betreft een (afgebakend) terrein waar diverse outdoortoestellen (tokkelbaan, klimwand en dergelijke) geplaatst zijn. Als maximale hoogte van de toestellen moet gerekend worden op circa 6 m.

6. *Uitbreiding parkeerplaats*

De mogelijkheid bestaat dat op piekdagen extra parkeerruimte nodig zal zijn. Op dit moment heeft de bestaande parkeerplaats een capaciteit van circa 700 auto's met een piekbezoek van 8.000 tot 10.000 bezoekers. De uitbreiding (in de vorm van een onverhard reserveparkeerveld) kan gevonden worden aan de zuidzijde van de bestaande parkeerplaats. Oppervlakte circa 5.000 m² voor circa 200 auto's

7. *Plaatsing kunstwerk*

RGV is op haar recreatiegebieden overgegaan tot het plaatsen van kunstwerken om passanten te prikkelen tot een bezoek aan het recreatiegebied.

Op Wylerbergemeer ontbreekt nog een kunstwerk dat in de uiterste

zuidhoek, langs de N325 geplaatst kan worden. Als ontwerp wordt gedacht aan een badgast onder een parasol.

Hoogte: maximaal 4 m.

8. *Bestaande kiosk- en toiletgebouwen*

Er zijn 2 toiletgebouwen en een centraal gelegen kioskgebouw.

Mogelijk kan het kioskgebouw een functie krijgen ten behoeve van de mini-golf.

Bij realisatie van de horeca kan het noordelijk gelegen toiletgebouw worden opgeheven en eventueel verplaatst worden naar het kioskgebouw.

De geschetste ontwikkelingen passen alle binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleidskader en worden in de planologische regeling opgenomen; hetzij direct, hetzij indirect via een wijzigingsbevoegdheid.

8.2. Masterplan ruimtelijk casco

Het plangebied bestaat grofweg uit 2 duidelijk onderscheiden deelgebieden:

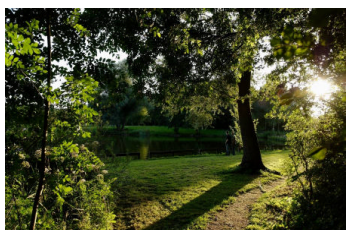
- De sportveldenzone met een rationele opbouw;
- Het dagrecreatieve deel met een meer organische karakteristiek.

Het masterplan is erop gericht deze beide milieu's als sterke twee-eenheid te definiëren; waarbij het behoud van de eigen identiteit voorop staat. Met dit masterplan worden de wezenlijke, te behouden, of te versterken elementen benoemd.

De groene bouwstenen voor het masterplan bestaan globaal genomen uit:

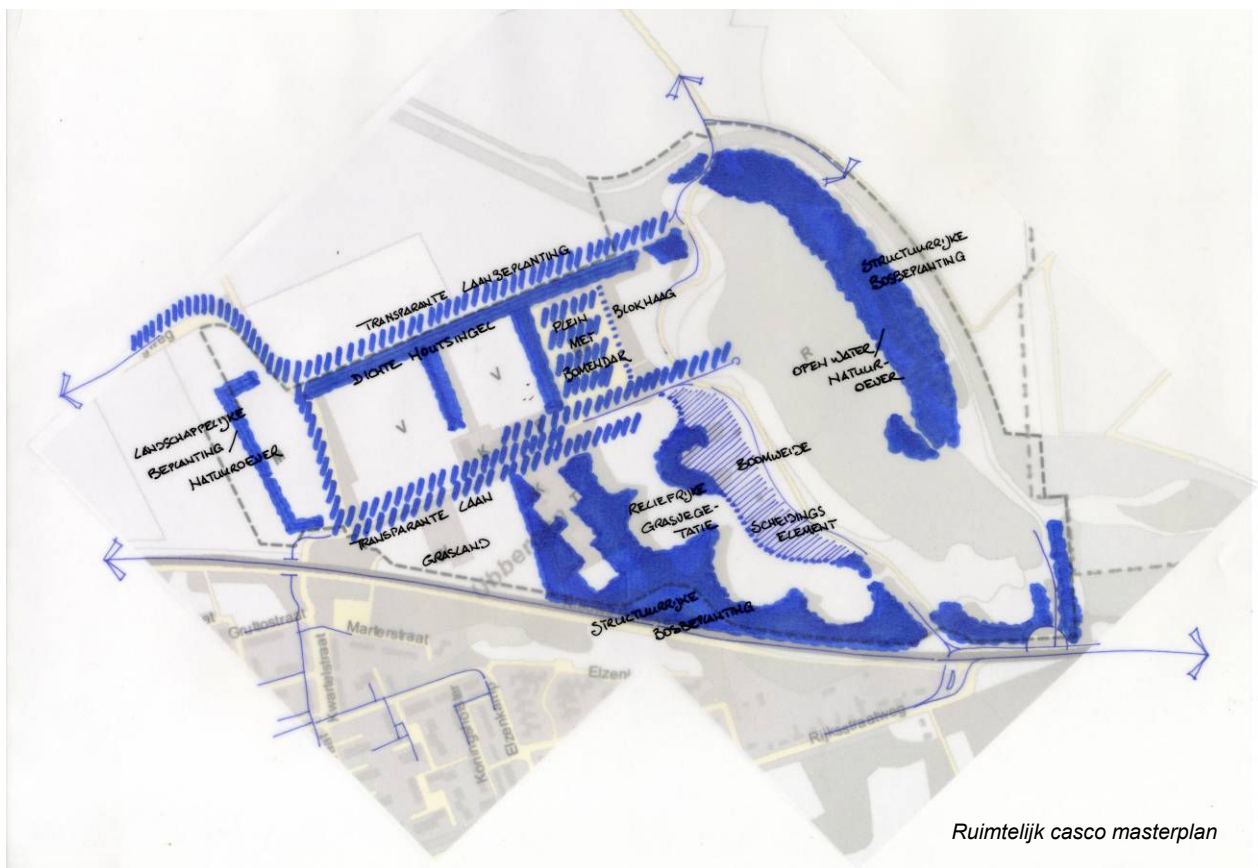
- Beplantingen in bosverband; opgaand en met gelaagde opbouw (kruidlaag, struiklaag en boomlaag);
- Laanbeplantingen; enkel-, of dubbelzijdig en met, of zonder onderbeplanting;
- Laanbomen; solitair, groepsgewijs, of in een specifiek patroon (bomendak);
- Grasvelden; vlak dan wel glooiend;
- Hagen; boven of beneden ooghoogte;
- Zandige strandoevers;
- Natuurvriendelijke oevers.

De ruimtelijke hoofdstructuur van het plangebied wordt in dit masterplan bepaald aan de hand van bijgaande kaartbeelden.





Functiepatroon masterplan



Ruimtelijk casco masterplan

Hoofdropzet

Het westelijk deel van het gebied, met het solitaire woonhuis in landelijke setting, opent zich naar het dorp. Het tunneltje onder de Nieuwe Rijksweg dat een belangrijke toegang tot het plangebied vormt, ligt zo duidelijk binnen de “bewoonde wereld”. Dit deel van het gebied is dus, zowel vanuit het dorp, als vanaf de Rijksweg duidelijk zichtbaar.

De sportvelden liggen daarachter en worden door transparante coulissen enigszins afgeschermd, maar met name de clubgebouwen hebben door het groen heen nog enige visuele relatie met het dorp. Het tenniscomplex ligt wel in een sterk besloten milieu, waarbij het clubgebouw overigens een duidelijke relatie met het interne ontsluitingssysteem heeft.

De manege wordt met behulp van een landschappelijke beplanting afgeschermd van het landschap met haar grote ruimtematen, maar richt zich wel duidelijk op het recreatieve milieu binnen het plangebied.

Het dagrecreatieve deel vereist een volledige afscherming; de recreant moet zich hier tenslotte helemaal “buiten” wanen. Wel kan soms, op specifieke plekken een zichtrelatie met de weidse omgeving van de Ooijpolder worden aangegaan.

Het parkeerterrein, te beschouwen als “schakelement” tussen de halfopen, rationeel geordende sportveldenzone en de besloten, organisch gevormde recreatiezone, vormt een zelfstandig element en opent zich naar beide milieus. Een stelsel van blokhagen vormt een zekere scheiding tussen het parkeerterrein en het beoogde voorzieningencentrum (horeca, logies, et cetera) aan een plaza.

Structuurelementen, waarmee deze opzet concreet gestalte krijgt zijn de volgende:

- Centrale open ruimte, gevormd door plas en strandbadzone;
- Halfopen zone, gevormd door speel-/ligweide met boomgroepen;
- Besloten, enigszins ruimtelijk geïsoleerde zone ten behoeve van minigolf;
- Scheidingselement tussen speel-/ligweide en minigolf in vorm van bodemreliëf, eventueel in combinatie met beplanting;
- Laanbeplantingen met (zuidberm) en zonder onderbeplanting (noordberm) langs de noordelijke ontsluitingsweg;
- Laanbeplantingen zonder onderbeplanting langs de zuidelijke ontsluitingsweg;
- Voortzetting van dit lijnelement tot in de strandbadzone, hetzij in de vorm van kade/pier, al of niet ondersteund met een haag/ bomenrij;
- Parkeerterrein met omlijsting van blokhaag en voorzien van bomendak als centraal scharnierpunt in het plangebied. Een blokhaag met tal van doorgangen vormt de scheiding tussen parkeren en voorzieningen.

8.3. Zonering en functies

Het plangebied is zo ingedeeld in enkele duidelijke zones:

- aan het dorp gerelateerde zone met sportvoorzieningen, goed en veilig bereikbaar;
- centraal gelegen parkeergebied, zo nodig mede inzetbaar voor alle aanwezige functies;
- een hier rechtstreeks aan gekoppeld voorzieningencentrum op een teruggelegen plek en dus niet dominant aanwezig;
- een dagrecreatieve parkzone, ruimtelijk zodanig ingedeeld dat meerdere functies op korte afstand mogelijk zijn;
- een open wateroppervlak als decor en met recreatieoever aan westzijde;
- een rustzone aan de oostoever met ecologische waarde en met betekenis voor de extensieve recreatie.

8.4. Planologische strategie

Primair stelt dit bestemmingsplan de bestaande waarden en belangen veilig door toepassing van een conserverende regeling. Hierin worden overigens wel de beoogde terreinvoorzieningen, zoals aangegeven in het ontwikkelingsplan “meegenomen”. Voor met name de gebouwde voorzieningen, zoals horeca en eventuele verblijfsrecreatieve voorzieningen, is echter nog onvoldoende perspectief op realisatie, zodat deze via een wijzigingsbevoegdheid dienen te worden gerealiseerd. Hierin zijn de voorwaarden opgenomen waaronder deze voorzieningen kunnen worden gerealiseerd.

9. WATERHUISHOUDING

9.1. Beleidskader

Waterbeheerplan 2010 - 2015

Het Waterbeheerplan 2010 - 2015 heeft een integraal en strategisch karakter. Het waterschap wil het beheergebied in 2015 klimaatbestendig hebben op basis van de huidige klimaatscenario's. De primaire waterkeringen zijn dan op orde (dat wil zeggen dat deze voldoen aan de dan geldende normen) en het bergend vermogen van watersysteem van het landelijk gebied is zodanig vergroot, dat slechts bij zeer uitzonderlijke regenval, wateroverlast optreedt. Daarnaast stelt het waterschap zich tot doel om in 2027 de Kaderrichtlijn Water (KRW) -doelstellingen voor de waterkwaliteit worden gehaald. Hiervoor is het nodig in de periode 2010 tot en met 2015 een groot aantal maatregelen te treffen om vooral de ecologische waterkwaliteit te verbeteren.

Het waterschap wil onder andere de watercondities voor de natte natuur, zoals Natura-2000 gebieden en verdroogde gebieden, verbeteren en de waterkwaliteit in wateren met aquatische natuurwaarden beschermen en waar mogelijk verbeteren. Het waterschap vindt het belangrijk dat het Waterbeheerplan niet alleen betrekking heeft op de ontwikkeling van nieuwe waterpartijen en waterkeringen, maar dat het ook gaat over de wijze waarop het beheer en onderhoud plaatsvindt. Bijvoorbeeld over peilbeheer, natuurvriendelijk onderhoud en energiebewust beheer.

9.2. Gevolgen waterhuishouding

Dit, in principe conserverende bestemmingsplan biedt via een wijzigingsbevoegdheid alsnog ruimte voor enige ontwikkeling. Het gaat daarbij deels om zaken die niet van invloed zullen zijn op de hydrologie. Deels ook maakt het de realisatie van bebouwing en de aanleg van verhardingen mogelijk, hetgeen dus wel hydrologische effecten heeft.

De beoogde ontwikkelingen, die in dit kader geen nadere maatregelen vereisen, betreffen de aanleg van:

- extra parkeergelegenheid (onverhard reserveparkeerterrein circa 5.000 m²);
- minigolf-terrein 2,5 – 3,5 ha. (geen sprake van drainage, of berekening);
- outdoor- en activiteitenterrein (onverhard circa 2.000 m²).

Ontwikkelingsmogelijkheden die echter wel effect hebben op de waterhuishouding zijn de bouw, c.q. aanleg van:

- bebouwing in de vorm van een horeca- strandpaviljoen (maximaal 450 m²);

- bebouwing in de vorm van verblijfsrecreatieve voorzieningen (maximaal 1.000 m²);
- bijbehorende verhardingen, terrassen et cetera.

Deze ontwikkelingen betreffen de vergroting van het verharde oppervlak met een maximum aan bebouwing van 1.450 m². Het toekomstig oppervlak van hieraan gerelateerde verhardingen en straatwerk is vooralsnog niet bekend.

Hemelwaterafvoer (HWA)

Aan de realisatie van deze voorzieningen wordt zoals gebruikelijk de voorwaarde gekoppeld om het hemelwater van dak- en ander verhard oppervlak te kunnen bergen, waarna infiltratie, of gecontroleerde afvoer kan plaatsvinden.

Het Waterschap Rivierenland hanteert bij een dergelijk plan (toename verharding < 5 ha) een benodigde bergingscapaciteit van 436 m³ per ha. verhard oppervlak, indien de retentiecapaciteit beschikbaar is in de vorm van een verbrede oever, of retentievijver. Indien gekozen wordt voor een droogvallende voorziening, zoals een wadi, dan geldt een capaciteitseis van 664 m³ per ha. verhard oppervlak.

Het maximaal te bebouwen oppervlak bedraagt 1.450 m². Het toegevoegde verhardingsoppervlak wordt nog vergroot door de aanleg van terrassen en dergelijke. De oppervlakte hiervan is echter nog niet bekend. Uiteraard kan een groot deel van deze verhardingen overigens afwateren op het omliggende terrein (weiden en beplantingen), of worden gerealiseerd in de vorm van infiltratieverharding.

Bij het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid zullen de concrete plannen worden getoetst aan de gestelde wateropgave. Op dit moment wordt volstaan met het aangeven van een oplossingsrichting, waarmee de haalbaarheid van de in dit plan opgenomen ontwikkelingsruimte voldoende kan worden aangetoond.

Oplossingsrichting

Het plangebied biedt verschillende mogelijkheden voor het bergen van hemelwater:

- de bestaande watergangen binnen het plangebied hebben de B-status; door (sommige van) deze watergangen te verbreden en uit te voeren met een natuurvriendelijke oever kan de bergingscapaciteit eenvoudig worden verruimd, terwijl met deze maatregel bovendien de waterkwaliteit kan worden verbeterd (toename zelfreinigend vermogen);
- de ligweides kunnen (deels) schotelvormig worden aangelegd, waardoor een natuurlijke wadi ontstaat; de doorlatendheid van de

bodem garandeert een zekere infiltratiesnelheid, zodat de inundatieperiode beperkt zal zijn;

- het Wylerbergmeer vormt van nature een prachtig retentiebekken; het afkoppelen van schoon verhardingswater (vnl. dakwater) op de plas leidt daarbij nauwelijks tot peilstijging;
- de toepassing van technische retentievoorzieningen (kratten, bassins, etc.) onder de gebouwen, of verhardingen biedt zo nodig (aanvullende) bergingsmogelijkheden.

De mogelijkheden om de via wijziging beoogde ontwikkelingen, hydrologisch verantwoord te laten plaatsvinden, lijken in voldoende mate aanwezig. Te zijner tijd zal op basis van concrete plannen een watertoets plaatsvinden; in de regels is dit als voorwaarde opgenomen bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Droogweerafvoer (DWA)

Tenslotte wordt met betrekking tot de droogweerafvoer nog vermeld, dat de beoogde ontwikkelingen het noodzakelijk maken om een nieuw rioolgemaal met persleiding aan te leggen. De capaciteit van het huidige stelsel wordt reeds maximaal benut. Het gaat daarbij met name om het rioolgemaal op het sportcomplex en het leidingstelsel vanaf dat punt tot aan de ontvangstput in de Rijksstraatweg, nabij de Filosofenbeek. Hiermee dient in de exploitatie van het plan rekening gehouden te worden.

10. JURIDISCHE TOELICHTING

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de plankaart te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per op de plankaart aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels, waaronder een anti-dubbeltelbepaling en procedureregels.
- Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overgangsrecht en de titel.

Inleidende regels

De artikelen 1 en 2 bevatten begripsomschrijvingen respectievelijk planregels omtrent de wijze van meten. Het voert te ver om hier uitgebreid bij alle begrippen stil te staan, maar wel verdienen enkele voor de dagelijkse gebruikspraktijk belangrijke begrippen aandacht. Het betreft hier met name de begrippen bestemmingsvlak, bouwvlak en bouwperceel.

Bestemmingsvlak

Een bestemmingsvlak is een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming. De bij een bestemming behorende planregels gelden afzonderlijk voor elk bestemmingsvlak met die bestemming.

Bouwvlak

Een bouwvlak is een op de verbeelding aangegeven vlak waarbinnen (ingevolge de regels) het bouwen van gebouwen is toegestaan.

Bouwperceel

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

Bestemmingsregels

Algemeen

De planregels bij de bestemmingen hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover van toepassing, de volgende leden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Enkelbestemmingen

Agrarisch met waarden – Landschap

De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor agrarisch gebruik met het accent op het behoud van de openheid van het gebied. In de bestemming is een vergunningstelsel opgenomen voor werkzaamheden als het aanplanten van bomen (bijv. bebossing of hoogstamfruitbomen) om de landschappelijke waarde; openheid, te beschermen.

Bos

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bosbouw alsmede het behoud van de landschappelijke en natte natuurwaarden. Deze bestemming functioneert mede als een afscherming tussen het landschappelijk waardevolle agrarische gebied en de aan de andere kant gelegen manege.

Groen – Landelijk groen

Deze bestemming heeft betrekking op gronden die voorheen een agrarische functie hadden. De gronden zijn bestemd voor extensief (niet-bedrijfsmatig of productiegericht) agrarisch gebruik en groenvoorzieningen.

Natuur

Deze bestemming heeft betrekking op de gronden ten Oosten van het Wylerbergmeer. De bestemming is gericht op het bevorderen en beschermen van de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Extensieve recreatief medegebruik (o.a. wandelen) is ook toegestaan.

Recreatie

Een groot gedeelte van de gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor recreatieve doeleinden. Dit sluit aan bij het vigerende bestemmingsplan Wylermeer uit 1973. Binnen deze bestemming gelden drie regimes:

Verblijfsrecreatie:

Deze functie is uitsluitend toegestaan op de gronden die met de aanduiding 'verblijfsrecreatie' zijn gemarkeerd. Op de gronden met de aanduiding 'verblijfsrecreatie' is eveneens een zelfstandige horecavestiging toegestaan. Dit in afwijking van de algemene regel binnen deze bestemming die uitsluitend ondersteunende horeca toestaat (horeca die ten dienste staat van de recreatieve functie van de gronden). De verblijfsrecreatie en de zelfstandige horeca zijn verbonden aan een wijzigingsbevoegdheid zodat de gronden eerst nadat burgemeester en wethouders een wijzigingsplan hebben vastgesteld, deze gronden ten behoeve van verblijfsrecreatie en zelfstandige horeca gebruikt mogen worden.

De verblijfsrecreatie en de zelfstandige horeca worden in het wijzigingsplan op de volgende wijze begrensd en dienen aan het volgende te voldoen:

1. uitsluitend is verblijfsrecreatie in de zin van groepsaccommodatie toegestaan waarbij niet meer dan 2 gebouwen zijn toegestaan met een gezamenlijke bebouwde oppervlakte van maximaal 1.000 m²;
2. in afwijking van het bepaalde onder 1 zijn in plaats van groepsaccommodatie recreatiewoningen toegestaan met een gezamenlijke bebouwde oppervlakte van maximaal 600 m².

de zelfstandige horeca dient aan het volgende te voldoen:

- de bruto-vloeroppervlakte van de voorzieningen ten behoeve van zelfstandige horeca mag niet meer bedragen dan 450 m²;
- een hotel is niet toegestaan.

Dagrecreatie:

De gronden met de aanduiding 'dagrecreatie' maar ook de gronden met de aanduiding 'verblijfsrecreatie' mogen gebruikt worden voor dagrecreatieve doeleinden. In de regels worden voorzieningen ten

behoefte van minigolf ook gebonden aan de gronden met deze aanduiding.

Sport

Op de gronden met deze bestemming zijn voorzieningen ten behoeve van sport toegestaan. Deze bestemming sluit aan bij het vigerende bestemmingsplan Wylermeer uit 1973. Binnen de bouwvlakken zoals die op de verbeelding zijn weergegeven zijn gebouwen ten behoeve van de sport toegestaan, zoals kantines en kleedruimten.

Sport – Manege

De bestaande manege heeft een specifieke bestemming gekregen. Dit is een verbijzondering van de algemene bestemming Sport omdat de Standaard vergelijkbare bestemmingsplan 2008 (SVBP 2008) een manege als functie onder de bestemming Sport schaaft. Binnen de bestemming is één bedrijfswoning toegestaan en binnen de bedrijfsgebouwen zijn ten behoeve van overnachtend personeel, twee logiesplekken toegestaan.

Water

Het Wylerbergmeer zelf heeft de bestemming Water gekregen. Naast voorzieningen ten behoeve van het water en waterhuishoudkundige doeleinden is het meer eveneens bestemd voor dagrecreatieve doeleinden.

Wonen – 1

Deze bestemming heeft betrekking op de voormalige bedrijfswoning aan de Nieuwe Rijksweg 3. Door het wegvallen van de agrarische bedrijfsfunctie is de woning en de bijbehorende bebouwing bestemd als burgerwoning. De regeling is afgestemd op de woonbestemming zoals deze ook geldt voor de kern Beek. Vanwege de bijzondere uitstraling van de woning en het bijgebouw is de regeling enigszins aangepast in die zin dat er geen zone bijgebouwen is opgenomen maar één groot bouwvlak met een aanduiding voor de bouwhoogte van het gebouw.

Dubbelbestemmingen

Waarde – Archeologie

Met deze bestemming worden de archeologisch te verwachten waarden binnen het plangebied beschermd. Voor bouwplannen en werkzaamheden (in de regels nader beschreven) die groter zijn dan 50 m² en waarbij een bodemingreep moet worden gepleegd van 0,3 m of dieper, is een onderzoek naar de archeologisch waarden en omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders noodzakelijk.

Waterstaat - Waterlopen

Met deze dubbelbestemming worden de A watergangen binnen het plangebied beschermd. Bouwplannen in deze zone behoeven een

omgevingsvergunning van het bevoegd gezag (meestal Burgemeester en wethouders) en voordat het bevoegd gezag de vergunning verlenen, moeten zij de beheerder van de watergang horen.

Algemene regels

Antidubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een zogenaamde afwijkingsregeling opgenomen. Deze regeling ziet op bestaande legale bouwwerken die zijn gebouwd in overeenstemming met een bouw- of omgevingsvergunning en die afwijken van de bouwregeling zoals die in dit bestemmingsplan is opgenomen. Met deze afwijkingsregeling wordt voorkomen dat een eenduidige en heldere wijze van bestemmen wordt vertroebeld door een veelheid aan (bestaande en legale) uitzonderingen die op de verbeelding en in de regels moeten worden opgenomen.

Overgangs- en slotregels

Tenslotte zijn in het laatste hoofdstuk van de planregels de overgangs- en slotregels opgenomen. Ook deze regels hebben een algemeen karakter en zijn op het gehele plangebied van toepassing.

Deze bepaling regelt het regime van bebouwing en van gebruik van de grond dat strijdig is met het plan. Strijdigheid met het plan wordt voor zowel bebouwing als gebruik beoordeeld naar het moment waarop het plan in werking treedt.

In het laatste artikel van het bestemmingsplan staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

11. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering van beoogde voorzieningen is geheel en al voor risico van de initiatiefnemer.

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst over de grondexploitatie afgesloten. Deze overeenkomst zal door beide partijen (initiatiefnemer en gemeente) ondertekend worden. De af te geven omgevingsvergunning zal op dit aspect toezien.

De gemeente acht hiermee de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan voldoende verzekerd.

12. OVERLEG & ZIENSWIJZEN

12.1. Overleg Concept-Voorontwerp

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg verstuurd naar het Waterschap Rivierenland en de exploitant van het dagrecreatieterrein RGV Holding bv. De opmerkingen van deze instanties zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

1. Waterschap Rivierenland

Opmerking

Het plan biedt tot op zekere hoogte ontwikkelingsruimte die via een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden gerealiseerd. Niet duidelijk is welke de gevolgen voor de waterhuishouding zullen zijn. In de toelichting ontbreekt een duidelijke waterparagraaf met waterbeleidskader en de gevolgen voor de waterhuishouding.

Planaanpassing:

Het plan is dusdanig aangepast dat de hydrologische consequenties van de, via wijziging mogelijk gemaakte ontwikkelingen in beeld zijn gebracht. Verder is aangegeven op welke wijze de gevolgen voor de waterhuishouding kunnen worden geëlimineerd, of gecompenseerd. Het gaat hierbij voornamelijk om het aangeven van een oplossingsrichting. In de planregels is als voorwaarde opgenomen dit aspect op grond van de concrete plannen, te zijner tijd nader uit te werken en te onderwerpen aan een watertoets.

2. RGV Holding bv

Opmerking

De opmerkingen betreffen voornamelijk tekstuele aanpassingen in de toelichting.

Planaanpassing

De aangegeven correcties zijn doorgevoerd. Sommige passages in toelichting of regels zijn letterlijk aangepast (naamgeving RGV, minigolf, en dergelijke). Soms ook werd een nuancering in de tekst aangebracht (exploitatie dagrecreatieterrein).

12.2. Inspraak Voorontwerp

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Wylerbergmeer heeft van vrijdag 20 april tot en met 31 mei 2012 voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er 6 inspraakreacties naar voren gebracht. Het gaat daarbij om de volgende partijen:

- Provincie Gelderland, Ruimtelijke Ordening Advisering;
- Gelderse natuur- en milieufederatie;
- Verontruste bewoners Rijksweg, Hermelijnstraat en Elzenkamp;
- Vereniging Milieudefensie, afdeling Nijmegen;
- Dhr. Bas Janssen;

- Dhr. Ron Verheijen, namens Stal Ebbers.

Onderstaand zijn de zienswijzen kort samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

1. Provincie Gelderland, Ruimtelijke Ordening Advisering,

Inhoud zienswijze

- a) De mogelijkheid om aan het recreatieterrein verblijfsrecreatieve voorzieningen toe te voegen in de vorm van lodges of een groepsaccommodatie, past niet zonder meer in het provinciale beleid dat is vastgelegd in de provinciale ruimtelijke verordening. Bij nieuwe initiatieven voor recreatiewoningen (lodges) dienen eerst bestaande planologische restcapaciteiten binnen de regio worden betrokken voordat nieuwvestiging aan de orde is. Uitbreiding of nieuwvestiging van terreinen voor recreatiewoningen kan alleen worden toegestaan als er sprake is van een bedrijfsmatige geëxploiteerd terrein dat is vastgelegd in een bestemmingsplan ter voorkoming van permanente bewoning. Voor groepsaccommodaties is ontheffing nodig van de verordening. Aan deze aspecten is onvoldoende aandacht geschonken in het plan. Omdat nog niet bekend is wat er moet gaan komen (groepsaccommodaties of lodges) wordt geadviseerd om een verblijfsrecreatieve bestemmingswijziging niet via een wijzigingsbevoegdheid in het onderhavige plan op te nemen, maar via een wijzigingsplan.
- b) Het is onduidelijk of het plan uitbreiding/vergroting van de bestaande bebouwing toestaat. Dit is alleen mogelijk als alle benodigde onderzoeken zijn afgerond.
- c) Onduidelijk is of de te realiseren minigolf-baan gevolgen heeft voor het bos/bomenbestand. Moet er gekapt worden en zo ja hoeveel wordt er dan gecompenseerd.
- d) De veiligheid van rondvliegende golfballen moet voor de andere gebruikers van het recreatiegebied gewaarborgd zijn.
- e) Er bestaat een discrepantie in het plan tussen doelen die in de plantoelichting omschreven worden en de wijze waarop dit in de regels geregeld wordt:
 In de toelichting wordt over groepsaccommodaties en/of lodges gesproken terwijl het in de regels gaat om recreatiewoningen;
 In de toelichting wordt over een kleinschalige horecafunctie gesproken terwijl op basis van de regels een hotel is toegestaan;
 In de toelichting wordt zowel over minigolf gesproken als over minigolf. In de regels wordt alleen over minigolf gesproken zonder duidelijk te zijn wat hieronder moet worden verstaan;
 In de wijzigingsregels wordt als voorwaarde gesteld dat er geen strijd mag zijn met de provinciale ruimtelijke verordening. De voorgestelde wijzigingen zijn echter per definitie in strijd met de verordening.

Reactie gemeente

1a)

Het Wylerbergmeer is het recreatieve concentratiepunt in Ubbergen. Er wordt veel gezwommen en gewandeld. Voor zwemmers heeft het ook

een regionale functie. Een beperkte uitbreiding van dag en verblijfsrecreatieve voorzieningen ter plaatse moet tot de mogelijkheden behoren, temeer omdat de overige recreatieve voorzieningen in Ubbergen veel beperkter van omvang zijn en zich in eerste instantie richten op de routegebonden recreant die voor het landschap, de rust en de natuur komt.

De gemeente is van oordeel, dat de toevoeging van een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie aan een gebied dat in hoofdzaak gericht is en blijft op dagrecreatie, zich verhoudt met de provinciale verordening. Daarbij is mede overwogen dat het gebied sedert jaar en dag een recreatieve functie heeft, als zodanig bestemd is en er dus geen sprake is van de nieuwvestiging van een recreatiegebied. De toe te voegen verblijfsrecreatieve functies zijn bedoeld ter ondersteuning van de primaire dagrecreatieve voorzieningen. Er wordt geen park ten behoeve van intensieve verblijfsrecreatie nagestreefd. Op basis van het geldende planologische regime wordt er ook geen duidelijk onderscheid gemaakt in dag- en verblijfsrecreatie. Volgens het geldende bestemmingsplan Wylermeer is op de gronden rondom de recreatieplan de bestemming recreatieve doeleinden A van toepassing. Ter plaatse zijn gebouwen toegestaan ten behoeve van een recreatie-project met zwembad, zoals een horecabedrijf en dienstgebouwen in de vorm van kleed- en toiletgebouwen en dergelijke. Verblijfsrecreatie wordt daarmee niet expliciet uitgesloten.

De gemeente onderschrijft de opmerking dat permanente bewoning van recreatiegebouwen moet worden tegengegaan. Daartoe zullen in het kader van de wijzigingsbevoegdheid aanvullende voorwaarden worden opgenomen.

1b)

De bebouwingsgrenzen zijn strak om de bestaande bebouwing heen getrokken of zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

1c)

Ten behoeve van de aanleg van een minigolfbaan, waarin de wijzigingsbevoegdheid voorziet, lijkt het vooralsnog niet nodig dat er bomen worden gekapt. Blijkt dat later wel nodig te zijn, dan zal bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit kap, zoals gebruikelijk, het compensatieprincipe worden toegepast.

1d)

Om de veiligheid van bezoekers te garanderen, worden de voorwaarden die aan de wijzigingsbevoegdheid zijn gebonden aangescherpt ten aanzien van het voorkomen van rondvliegende ballen.

1e)

De discrepantie tussen toelichting en regels wordt als volgt opgeheven.

- Er wordt in de toelichting een definitie van lodges opgenomen.
- In de regels wordt de vestiging van een hotel uitgesloten.

- In de toelichting wordt pitch en putt verwijderd en wordt er een definitie van minigolf gegeven.

2. Gelderse natuur en milieufederatie

Inhoud zienswijze

- a) Bestem de oost en noordzijde van het Wylerbergmeer voor natuur waarbij extensieve recreatie als nevenfunctie in de bestemmingsdoeleinden kan worden opgenomen.
- b) Het LOP is onvoldoende terugvertaald in het bestemmingsplan.
- c) Wordt in het plan boscompensatie geregeld dat voorkomt uit het bestemmingsplan De Geest en zo ja, hoe is de boscompensatie geregeld?
- d) Het plan is strijdig met de provinciale ruimtelijke verordening. Dit geldt ten aanzien van de bescherming van het waardevolle open gebied en de toevoeging van verblijfsrecreatieve voorzieningen aan het gebied.
- e) In de huidige situatie is er voldoende parkeerruimte met uitzondering van een aantal piekdagen per jaar. Het is om die reden niet nodig een nieuwe parkeerplaats in te richten.
- f) Vanwege het ontbreken van een goede ruimtelijke onderbouwing van de toevoeging van verblijfsrecreatieve voorzieningen bestaan er onvoldoende redenen voor opname van een wijzigingsbevoegdheid in voorliggend plan.
- g) Alle natuur en landschapselementen dienen een specifieke aanduiding op de verbeelding te krijgen en een goede bescherming in de regels. Dit geldt ook voor het water.
- h) In het plan is geen rekening gehouden met de WABO/Bor met betrekking tot vergunningvrij bouwen.
- i) Het plan heeft geen goede uitstraling richting de oosterburen. Zij hebben onlangs afgezien van het voornemen om nabij de voormalige grenspost aan het Wylerbergmeer een hotel te vestigen voor verblijfsrecreatie.

Reactie gemeente

2a)

De oostzijde van de plas is bestemd voor extensieve vormen van recreatie. Dit is conform het huidige gebruik. Ter plaatse is in zowel het geldende als in het nieuwe plan geen bebouwing voorzien en/of toegestaan. De wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op dit gebied. De toevoeging van een bestemming natuur waar extensief recreatief medegebruik is toegestaan aan deze oever, doet niets af aan het huidige gebruik en past ook in de visie van het Landschapsontwikkelingsplan. Aan dit voorstel wordt dan ook tegemoet gekomen.

2b)

In het bestemmingsplan is wel degelijk rekening gehouden met het Landschapsontwikkelingsplan. In het kader van de te realiseren ecologische verbindingzone tussen stuwwal en rivier is uitgesproken dat de oostelijke oever rustig blijft. Er zijn geen recreatieve voorzieningen en bebouwing voorzien. Door deze oever voor natuur te bestemmen (zie de reactie onder a) wordt dit verder benadrukt.

De verbindingzone langs het Meertje is al gerealiseerd met de aanleg van plas/dras oevers. Deze gronden zijn voldoende beschermd in het aldaar geldende bestemmingsplan Buitengebied. De regeling in het onderhavige bestemmingsplan doet daar niets aan af.

2c)

In het plan wordt géén boscompensatie geregeld die voortkomt uit het bestemmingsplan voor De Geest. De bedoelde boscompensatie is destijds vastgelegd in het bestemmingsplan Manege Ebbers, dat nu onverkort in het bestemmingsplan Wylerbergmeer is opgenomen.

2d)

De gemeente is van oordeel, dat de toevoeging van een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie aan een gebied dat in hoofdzaak gericht blijft op dagrecreatie, zich verhoudt met de provinciale verordening. Daarbij is mede overwogen dat het gebied sedert jaar en dag een recreatieve functie heeft, als zodanig bestemd is en er dus geen sprake is van de nieuwvestiging van een recreatiegebied. De toe te voegen verblijfsrecreatieve functies zijn bedoeld ter ondersteuning van de primaire dagrecreatieve voorzieningen. Er wordt geen park ten behoeve van intensieve verblijfsrecreatie nagestreefd. Op basis van het geldende planologische regime wordt er ook geen duidelijk onderscheid gemaakt in dag- en verblijfsrecreatie. Volgens het geldende bestemmingsplan Wylermeer is op de gronden rondom de recreatieplan de bestemming recreatieve doeleinden A van toepassing. Ter plaatse zijn gebouwen toegestaan ten behoeve van een recreatie-project met zwembad, zoals een horecabedrijf en dienstgebouwen in de vorm van kleed- en toiletgebouwen en dergelijke. Verblijfsrecreatie wordt daarmee niet uitgesloten.

Met de toevoeging van gelimiteerde bebouwingsmogelijkheden, die geconcentreerd worden op de noordwest oever van het gebied, wordt de openheid van het gebied niet aangetast. Het gebied waar ontwikkelingen worden voorzien ligt overigens buiten de grens van het waardevol gebied.

2e)

De uitbreiding van het parkeerterrein betreft een onverhard (reserve)veld en wordt alleen ingezet als het gebied druk bezocht wordt, ter voorkoming van parkeeroverlast elders in het dorp. Het parkeerterrein wordt in halfverharding uitgevoerd, zodat de ruimtelijke impact beperkt is.

2f)

Zoals al eerder is opgemerkt worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid waarmee burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming te wijzigen ten einde nieuwe ontwikkelingen in de vorm van verblijfsrecreatie, horeca en minigolf mogelijk te maken. De voorwaarden waaronder de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast worden verwerkt in de toelichting van het op te stellen wijzigingsplan. De toelichting van het wijzigingsplan dient als ruimtelijke onderbouwing.

2g)

De gemeente is van oordeel, dat alle bestaande elementen in het gebied met de nieuwe regels voldoende zijn beschermd.

2h)

Het vergunningvrij bouwen uit de WABO/Bor is uitgesloten omdat hier geen sprake is van een "erf".

2i)

Het voorontwerp bestemmingsplan is voor overleg voorgelegd aan de gemeente Kranenburg. De gemeente Kranenburg heeft geen aanleiding gezien op het plan te reageren.

3. Verontruste bewoners Rijksstraatweg, Hermelijnstraat en Elzenkamp

Inhoud zienswijze

In het voorontwerp bestemmingsplan worden de bestaande waarden onvoldoende gegarandeerd.

De waarden die in het geding zijn betreffen:

a) Natuur

De ecologische verbindingszone op de oostoever die de stuwwal met het rivierenlandschap verbindt komt met de bebouwingsmogelijkheden in het plan in het geding;

b) Landschappelijk

Het sterke contrast met de steile stuwwal is vanaf de noordpunt van het meer adembenemend mooi. Het onbedorven uitzicht wordt bedreigd door de bebouwingsmogelijkheden en de uitbreiding van de parkeervoorziening aan de noordwest oever van het meer.

Met de aanwezigheid van de diverse horecagelegenheden in de omgeving is de toevoeging van nog een horecagelegenheid niet noodzakelijk. De huidige beperkte voorziening op het Wylerbergmeer volstaat prima in de huidige behoefte van de dagjesmensen.

c) Verstoring en overlast

Verstoring onder meer in de vorm van geluid en verlichting, als gevolg van verblijfsrecreatie en horeca, zal zich niet beperken tot het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt en zal zich gaan uitstrekken tot diep in de nacht.

Overlast in de vorm van overmatig parkeren aan de Rijksstraatweg, avond en nachtactiviteiten en evenementen wordt nu al ervaren. Dit zal toenemen als er het jaar rond meer activiteiten plaatsvinden. De woonkwaliteit en het woongenot van de bewoners van de Rijksstraatweg zal ernstig achteruit gaan. De omvangrijke horeca en verblijfsvoorzieningen kunnen niet onder het kopje extensieve recreatie worden geschoven en zijn niet te rijmen met de rust die voor een EVZ gewenst is. Dassen, bevers maar ook vleermuizen zullen het gebied in de toekomst mijden.

d) Visuele verstoring en vervuiling

Het prachtige uitzicht op de prachtige plek zal worden afgenomen van de gemeenschap en worden opgeofferd aan een private partij, de RGV. Het is ontoelaatbaar dat de gezamenlijke landschappelijke waarden, waar de hele gemeenschap van kan genieten, door B&W kunnen worden afgenomen en worden overgedragen aan een private partij.

Het is wachten op aanvullende plannen de RGV, als eenmaal de bestemming verblijfsrecreatie en horeca is verwezenlijkt.

Samenvattend zijn de bewoners van mening dat de mogelijkheden die in de wijzigingsbevoegdheden zijn besloten, strijdig zijn met het gemeentelijke en provinciale beleid waarin het behoud van waarden

voorop staat en dat extensieve vormen van recreatie verenigbaar moeten zijn met natuur- en landschappelijke doelstelling.

Gevraagd wordt om een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan door middel van het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid.

Reactie gemeente:

3a)

De aan te leggen ecologische verbindingszone tussen stuwwal en rivier, die gerealiseerd moet worden ten noordoosten van het plangebied, komt met de regeling in het onderhavige bestemmingsplan niet in het geding. In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat de oostelijke oever van de recreatieplas, overeenkomstig het huidige gebruik, rustig blijft. Er zijn geen recreatieve voorzieningen of bebouwingsvormen voorzien. De wijzigingsbevoegdheid is er niet van toepassing. Dit sluit prima aan bij de buiten het plangebied aan te leggen verbindingszone. Aan het voorstel van de Gelderse Milieufederatie om deze oever voor natuur te bestemmen (zie de reactie onder 2a) wordt tegemoet gekomen omdat deze bestemming het extensieve gebruik meer benadrukt.

3b)

De nieuwe bebouwing is gelimiteerd en wordt heel duidelijk geconcentreerd op de noordwest oever van de recreatieplas. Van een grootschalige aantasting van de openheid van het gebied is geen sprake.

3c)

Het Wylerbergmeer is het recreatieve concentratiepunt in Ubbergen. Dit is vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie Buitengewoon Ubbergen en volgt uit de van oudsher recreatieve functie van het gebied. Volgens het geldende planologische regime is het gebied ook als zodanig bestemd. Met de toevoeging van een aantal recreatieve voorzieningen wordt er geen vergroting van de piekbelasting van het gebied beoogd maar veel meer het verdelen er van. Het streven is namelijk vooral gericht op seizoensverlenging. Zwaardere belasting van het woonmilieu tijdens pieken wordt niet verwacht. Wel moet gerekend worden op een beperkte toeloop over een iets langere periode.

Nachtelijk overlast in de vorm van geluid en verlichting als gevolg van de horecavoorziening, wordt niet verwacht. Het gaat tenslotte om een kleinschalige horecavoorziening die niet in de nachtelijke uren geopend zal zijn.

3d)

Hierboven is al opgemerkt dat met de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen bebouwingsvormen, beperkt tot een gebied en gelimiteerd, van visuele verstoring geen sprake is. Dit geldt ook voor de waardevolle zichtlijn vanaf de Duivelsberg richting Wercheren, die door de geringe hoogte van de voorziene bebouwing, niet wordt verstoord.

Met de regeling in het bestemmingsplan wordt geen intensieve vorm van recreatie nagestreefd. De toevoeging van een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie in een gebied dat in hoofdzaak gericht is en blijft op dagrecreatie, verhoudt zich naar het oordeel van de gemeente tot het provinciale beleid.

Geconcludeerd moet worden dat het plan niet in strijd is met het gemeentelijke beleid.

4. Vereniging Milieudefensie, afdeling Nijmegen

Inhoud zienswijze

In het voorontwerp bestemmingsplan worden de bestaande waarden onvoldoende gegarandeerd.

De waarden die in het geding zijn betreffen:

- a) Natuur
De ecologische verbindingszone op de oostoever die de stuwwal met het rivierenlandschap verbindt komt met de bebouwingsmogelijkheden in het plan in het geding;
- b) Landschappelijk
Het sterke contrast met de steile stuwwal is vanaf de noordpunt van het meer adembenemend mooi. Het onbedorven uitzicht wordt bedreigd door de bebouwingsmogelijkheden en de uitbreiding van de parkeervoorziening aan de noordwest oever van het meer.
Met de aanwezigheid van de diverse horecagelegenheden in de omgeving is de toevoeging van nog een horecagelegenheid niet noodzakelijk. De huidige beperkte voorziening op het Wylerbergmeer volstaat prima in de huidige behoefte van de dagjesmensen.
- c) De toevoeging van bebouwing van ca. 1450 m2 en de uitbreiding van de parkeergelegenheid op de noordwest-oever van het meer verhouden zich niet tot de schaal van het terrein en de aanwezigheid van de EVZ. In het verleden zijn dergelijke plannen ook al eens afgewezen vanwege de bestaande waarden.
- d) Verstoring onder meer in de vorm van geluid en verlichting, als gevolg van verblijfsrecreatie en horeca, zal zich niet beperken tot het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt en zal zich gaan uitstrekken tot diep in de nacht. Dit in tegenstelling tot de huidige situatie, waar ernstige verstoring zich beperkt tot een aantal mooie dagen in het jaar.
De omvangrijke horeca en verblijfsvoorzieningen kunnen niet onder het kopje extensieve recreatie worden geschoven en zijn niet te rijmen met de rust die voor een EVZ gewenst is. Dassen, bevers maar ook vleermuizen zullen het gebied in de toekomst mijden.
- e) Het prachtige uitzicht op de prachtige plek zal worden afgenomen van de gemeenschap en worden opgeofferd aan een private partij, de RGV. Het is ontoelaatbaar dat de gezamenlijke landschappelijke waarden, waar de hele gemeenschap van kan genieten, door B&W kunnen worden afgenomen en worden overgedragen aan een private partij.
Het is wachten op aanvullende plannen de RGV, als eenmaal de bestemming verblijfsrecreatie en horeca is verwezenlijkt.

Samenvattend is Milieudefensie van mening dat de mogelijkheden die in de wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen, strijdig zijn met het gemeentelijke en provinciale beleid waarin het behoud van waarden voorop staat en dat extensieve vormen van recreatie verenigbaar moeten zijn met natuur- en landschappelijke doelstelling.

Gevraagd wordt om een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan door middel van het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid.

Reactie gemeente

4a)

De aan te leggen ecologische verbindingzone tussen stuwwal en rivier, die gerealiseerd moet worden ten noordoosten van het plangebied, komt met de regeling in het onderhavige bestemmingsplan niet in het geding. In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat de oostelijke oever van de recreatieplas, overeenkomstig het huidige gebruik, rustig blijft. Er zijn geen recreatieve voorzieningen of bebouwingsvormen voorzien. De wijzigingsbevoegdheid is er niet van toepassing. Dit sluit prima aan bij de buiten het plangebied aan te leggen verbindingzone. Aan het voorstel van de Gelderse Milieufederatie om deze oever voor natuur te bestemmen (zie de reactie onder 2a) wordt tegemoet gekomen omdat deze bestemming het beperkte recreatieve gebruik meer benadrukt.

4b)

De nieuwe bebouwing is gelimiteerd en wordt heel duidelijk geconcentreerd op de noordwest oever van de recreatieplas. Van een grootschalige aantasting van de openheid van het gebied is geen sprake. Dit geldt ook voor de waardevolle zichtlijn vanaf de Duivelsberg richting Wercheren, die door de geringe hoogte van de voorziene bebouwing, niet wordt verstoord.

De toevoeging van recreatieve voorzieningen zoals zelfstandige horeca wordt wenselijk geacht omdat daarmee een seizoensverlenging wordt bewerkstelligd. Gedacht moet worden aan een lichte vorm van horeca zoals een theehuis of een pannenkoekenrestaurant en niet aan horecagelegenheid zoals een discotheek die tot laat in de nacht geopend is.

4c)

De plannen uit het verleden richtten zich onder meer op de realisatie van een groot kampeerterrein buiten het plangebied.

4d)

De verwachting dat de toevoeging van recreatieve voorzieningen leidt tot verstoring in de vorm van licht en geluid tot diep in de nacht is onterecht. Ten aanzien van het nachtelijk gebruik van het recreatiegebied geldt de gebiedsverordening. Daarin is opgenomen dat het verboden is zich tussen 22:00 en 06:00 uur op te houden op de openbare terreinen. Voor handhaving van de orde in het gebied, dag en nacht, is bijzondere

aandacht van met name de eigenaar van het recreatiegebied, Recreatiegemeenschap Veluwe. De gemeente zal daar op aandringen.

4^e)

Van gemeentewege wordt de opmerking, dat het prachtige uitzicht op de prachtige plek met het nieuwe bestemmingsplan wordt afgenomen van de gemeenteschap en opgeofferd aan een private partij, niet gedeeld.

Met de regeling in het bestemmingsplan wordt in het gebied geen intensieve vorm van verblijfsrecreatie nagestreefd. De toevoeging van een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie in een gebied dat in hoofdzaak gericht is en blijft op dagrecreatie, verhoudt zich naar het oordeel van de gemeente tot het provinciale beleid.

5. Bas Janssen

Inhoud zienswijze

Het bestemmingsplan gaat ten koste van de aanwezige flora en vooral fauna, leidt tot overlast voor de buurt en is funest voor rust, ruimte en donkerte.

- a) De toename van de recreatie, dag en nacht, zal de aanwezige flora en fauna aangetast worden.
- b) De beperkte bereikbaarheid van het gebied en het betaald parkeren zullen leiden tot nog meer structurele parkeeroverlast voor de buurt.
- c) Rust voor de buurt zal structureel verdwijnen door de verblijfsrecreatie. Er wordt nu al regelmatig geluidsoverlast ervaren.
- d) Met het plan vindt er een verschuiving van natuurwaarden naar economische belangen. De mogelijkheid dat de nieuwe voorzieningen niet economisch rendabel zijn kan leiden tot nog meer uitbreidingsmogelijkheden: een kwestie van glijdende schaal.

Reactie gemeente

5a)

De oevers ten zuiden en westen van het water worden het drukst bezocht. De (noord)oostelijke oever van de recreatieplas is en blijft rustig. Aan deze zijde van de recreatieplas is dan ook meer ruimte voor natuurontwikkeling. De regeling in het bestemmingsplan voorziet daar dan ook geen recreatieve voorzieningen of bebouwingsvormen. De wijzigingsbevoegdheid is er niet van toepassing. Aan het voorstel van de Gelderse Milieufederatie om deze oever voor natuur te bestemmen (zie de reactie onder 2a) wordt tegemoet gekomen omdat deze bestemming het beperkte recreatieve gebruik meer benadrukt en het goed aansluit bij de buiten het plangebied aan te leggen ecologische verbindingzone. Aantasting van aanwezige flora en fauna wordt met deze regeling dan ook niet verwacht.

5b)

Ter voorkoming van parkeeroverlast elders in het dorp, voorziet het bestemmingsplan in de uitbreiding van een parkeerterrein. Dit betreft een onverhard (reserve)veld en wordt alleen ingezet als het gebied druk bezocht wordt. Het parkeerterrein wordt in halfverharding uitgevoerd, zodat de ruimtelijke impact beperkt is. Over het al dan niet betaald parkeren vindt er nog een discussie plaats met de eigenaar van het parkeerterrein.

5c)

Met de toevoeging van een aantal recreatieve voorzieningen wordt er geen vergroting van de piekbelasting van het gebied beoogd maar veel meer het verdelen er van. Het streven is namelijk vooral gericht op seizoensverlenging. Zwaardere belasting van het woonmilieu tijdens pieken wordt niet verwacht. Wel moet gerekend worden op een beperkte toeloop over een iets langere periode.

5d)

Zoals onder 5a) al is opgenomen, worden de aanwezige waarden voldoende beschermd.

6. Ron Verheijen, namens Stal Ebbers

Inhoud zienswijze

- a) Stal Ebbers vindt het belangrijk dat in het gebied een ruiterroute wordt aangelegd. Hieraan moet aandacht worden besteed in het bestemmingsplan.
- b) Stal Ebbers is voornemens in de toekomst ruiterkampen te organiseren. Het bestemmingsplan moet hierin voorzien.
- c) Stal Ebbers vindt het belangrijk dat voor de manegeactiviteiten een horecavergunning wordt afgegeven.

Reactie gemeente

6a)

In de toelichting van het bestemmingsplan is de gemeentelijke visie op het Wylerbergmeer verwerkt. In de visie is opgenomen dat de aanleg van ruiterspaden in het gebied tot de mogelijkheden moet behoren. De regeling in het bestemmingsplan verzet zich niet tegen de aanleg van ruiterspaden.

6b)

Als de ruiterkampen deel uitmaken van de manegeactiviteiten dan verzet het bestemmingsplan zich er niet tegen.

6c)

Binnen de bestemming van Sport-Manege is ondersteunende horeca als ondergeschikte activiteit ten behoeve van de sportieve recreatie toegestaan.

12.3. Zienswijzen Ontwerp

Voor een samenvatting van de op het Ontwerp-bestemmingsplan ingediende zienswijzen en de reactie van de gemeente hierop wordt verwezen naar de als bijlage toegevoegde Nota zienswijzen.