

Multifunctioneel gebouw Vragender

Toelichting

Hoofdstuk 1 Algemene gegevens bestemmingsplan

Multifunctioneel gebouw Vragender te Vragender
Bestemmingsplan
Inlichtingen:
Afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
Nardo Rondeel
0544-393482

Hoofdstuk 2 Inleiding

2.1 Aanleiding

Namens Stichting MFA 'De Bult' heeft de heer J. Gebbink een verzoek ingediend tot realisatie van een Multifunctionele Accommodatie aan de Kapelweg te Vragender. Deze accommodatie wordt opgericht naast de reeds bestaande sporthal. De bestaande sporthal wordt tevens bouwkundig uitgebreid.

2.2 Ligging en begrenzing

De multifunctionele accommodatie komt te liggen naast de bestaande sporthal en naast de voetbalvelden van KSV. Het gebouw komt te liggen in het verlengde van de Kapelweg waarbij een gedeelte van het gebouw op de weg komt te liggen. De weg zal hierdoor voor het doorgaande gemotoriseerde verkeer worden afgesloten.

Samen met de bestaande bebouwing zal de nieuwbouw één geheel vormen waarbij het bestaande gebouw ook bouwkundig wordt uitgebreid.

Aan de andere zijde van de Kapelweg worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden gebruikt door de bezoekers van het gehele sportcomplex.

Hoofdstuk 3 Situatie plangebied

3.1 Bestaande situatie

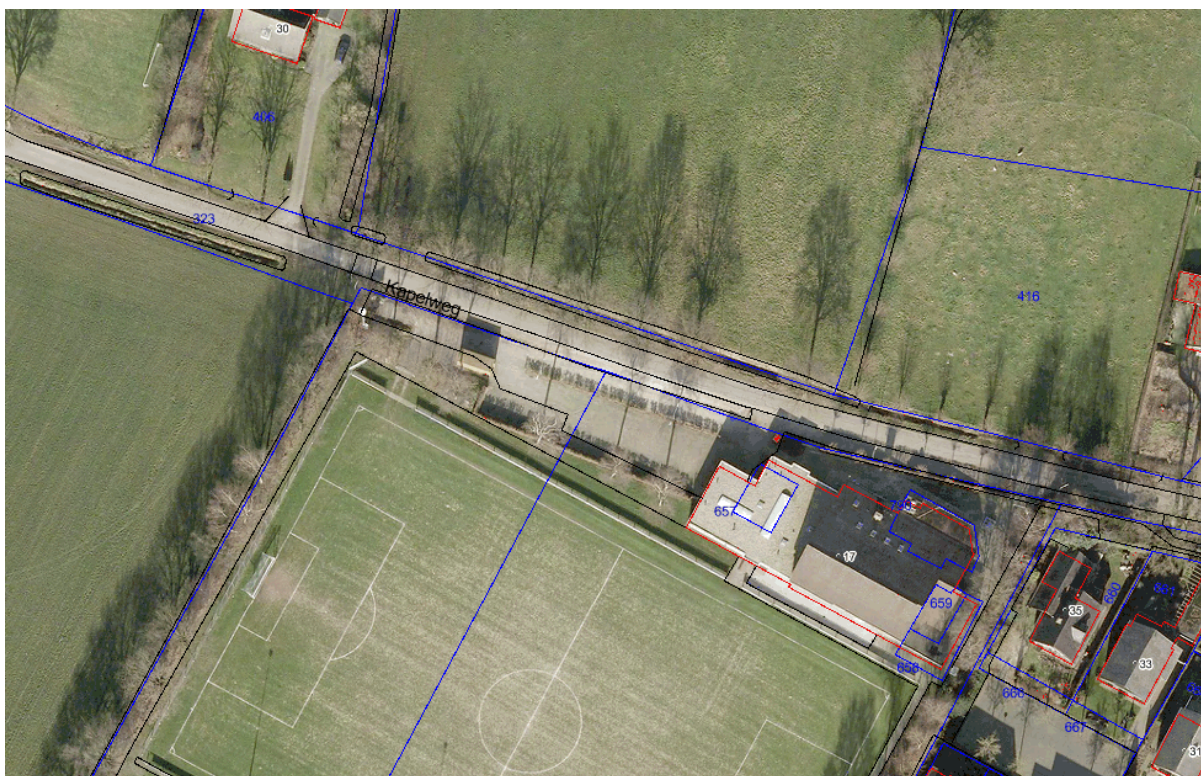
Aan de rand van het kerkdorp Vragender is een sportcomplex gelegen bestaande uit twee voetbalvelden met een trainingsveld, een sporthal met kantine, kleedkamers en enkele ruimten voor algemeen gebruik. Daarnaast zijn ten behoeve van het sportcomplex parkeerplaatsen aangelegd.

Het huidige sportcomplex is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Vragender bebouwde kom, algehele herziening 2005' en is bestemd als 'sportdoeleinden'. De parkeerplaatsen zijn gelegen in de bestemming 'Verkeer'. Tussen de sportvelden en de parkeerplaatsen is een strook bestemd als 'Groen'.

Naast het complex is een openbare weg gelegen, de Kapelweg. Aan de overkant van deze weg begint het agrarisch gebied.



Plangebied sportaccommodaties Vragender



Gewenste locatie naast bestaande sporthal

3.2 Gewenste situatie

Naast de bestaande sporthal en in het verlengde van de Kapelweg en op de huidige parkeerplaatsen, wordt een nieuwe multifunctionele accommodatie opgericht. Deze accommodatie zal bestaan uit een sporthal met twee sportzalen met bijbehorende kleedkamers en overige voorzieningen.

Het reeds bestaande gebouw wordt aan de voorzijde uitgebouwd met o.a. een ontmoetingsruimte en vergaderruimte.

De nieuwbouw wordt door middel van een overdekte passage (gang) verbonden aan de bestaande bebouwing.

Het nieuwe gebouw komt te liggen in het geldende bestemmingsplan Vragender bebouwde kom, algehele herziening 2005, op de bestemming 'Verkeerdoeleinden' en 'Groendoeleinden'. Deze bestemming zal moeten worden herzien.

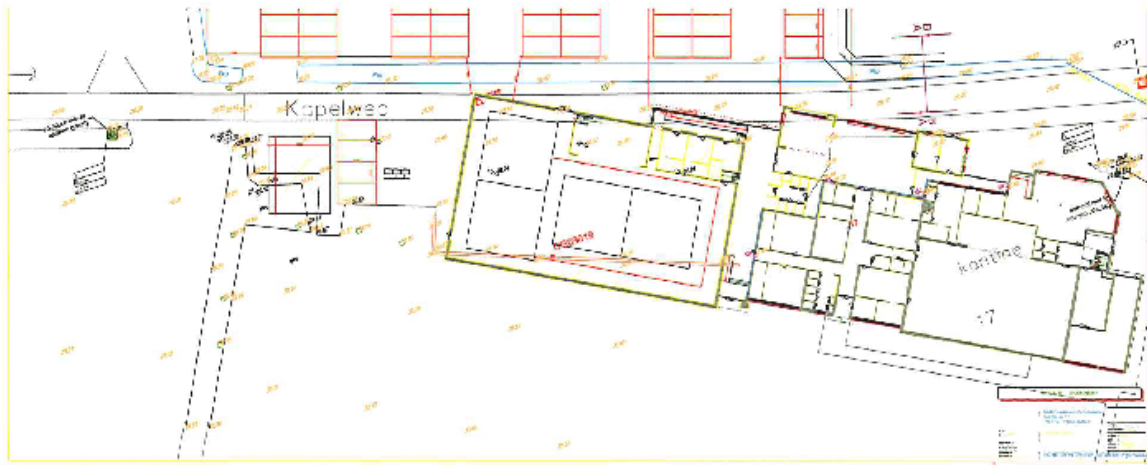
De aan te leggen parkeerplaatsen komen te liggen in de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke waarde'. Deze bestemming moet derhalve worden herzien.

Het nieuw op te richten multifunctioneel gebouw komt te liggen aan de rand van de openbare Kapelweg.

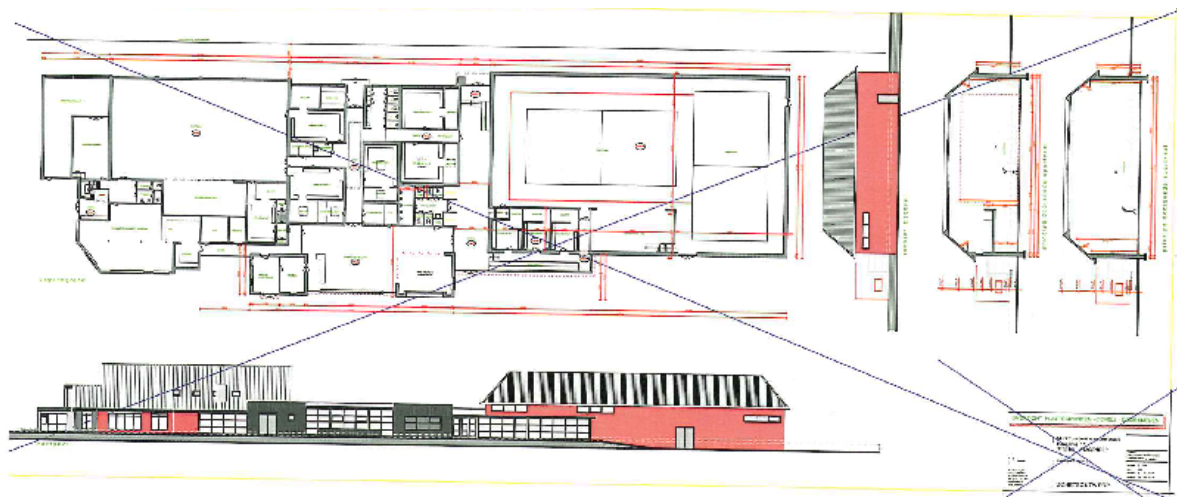
Ten opzichte van deze openbare weg moet, in verband met veiligheid, een minimale afstand van 8 meter worden aangehouden, gemeten vanaf de rand van het gebouw tot aan de rand van de weg. Deze afstand wordt niet gehaald. Er is derhalve besloten de Kapelweg voor het gemotoriseerde verkeer af te sluiten en er een fietspad aan te leggen.

Aan de zijde van de bestaande bebouwing is een rioolgemaal aanwezig welke in beheer is van het Waterschap Rijn en IJssel. In verband met de beoogde uitbouw aan de voorzijde van het gebouw dient dit gemaal te worden verplaatst. Op kosten van het Waterschap zal het gemaal worden verplaatst naar

de andere zijde van het gebouw en worden gesitueerd naast de beoogde nieuwbouw.



Globale gewenste situatie



Aanzicht gewenste accommodatie bestaand en nieuw

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Algemeen

Voor het gebied geldt een groot aantal juridische- en beleidskaders. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste samengevat. Op internationaal niveau zijn diverse regelingen van kracht die de duurzame instandhouding van habitats en soorten tot doel hebben. De meest verplichtende regelingen van de Europese unie zijn de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Op nationaal en provinciaal niveau zijn eveneens een groot aantal juridische- en beleidskaders van toepassing op het plangebied.

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste samengevat.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Streekplan Gelderland 2005

Ingevolge het Streekplan Gelderland 2005 is het perceel gelegen in Multifunctioneel gebied, Waardevol Landschap. In het Streekplan is opgenomen dat conform het generiek beleid een 'ja-mits' benadering geldt voor het toevoegen van bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen, waarbij recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de desbetreffende landschappen. Voor deze gebieden geldt dat de kernkwaliteiten worden versterkt.

Genoemd Waardevol landschap maakt deel uit van het Nationaal Landschap Winterswijk.

Uitgewerkte kernkwaliteiten

De Nota Ruimte typeert het Nationaal Landschap Winterswijk als een kampen- en essenlandschap dat wordt gekenmerkt door een bijzondere kleinschalige openheid met een zeer groen karakter. Het zandplateau wordt doorsneden door kleine beekdalen en bevat ook nog enkele restanten van hoogveenontwikkeling en kleine boscomplexen. De weilanden en akkers, hier vaak kampen (eenmansessen), worden omzoomd door houtwallen.

In het Streekplan Gelderland 2005 is Winterswijk aangeduid als Waardevol Landschap. De volgende kernkwaliteiten worden in het streekplan beschreven:

- Kleinschalig, organisch begroeid halfopen landschap met afwisseling van bosjes, houtwallen, landbouwgrond, lanen, beken, boerderijen (oostelijke helft kleinschaliger dan westelijke helft);
- Rijk aan microreliëf (steilranden, essen en eenmansessen), een duidelijke terrasrand (westzijde);
- Meanderende beken in smalle dalen als doorgaande structuren, met natuurlijke begroeiing (elzen en essen) in halfopen landschap; overstromingsvlaktes in laagtes;
- Fraaie, open essen (opvallend groot op de plateaurand van Aalten tot Groenlo) en bijzondere broekgebieden;
- Historisch nederzettingpatroon vervlochten in het landschap: oude boerderijplaatsen (zoals scholtenhoeve), vele gehuchten en grotere nederzettingen.

In de vorm van een streekplanuitwerking heeft de provincie beleid en de begrenzing van de Nationale Landschappen bepaald. Hierin zijn de kernkwaliteiten voor het waardevol landschap Winterswijk als volgt uitgewerkt:

Kleinschalig, organisch begroeid halfopen landschap met afwisseling van bosjes, houtwallen, landbouwgrond, lanen, beken, boerderijen; oostelijke helft kleinschaliger dan westelijke helft

- De kleinschaligheid is deels te herleiden tot de kleinschalige geologie en geomorfologie van het Oost-Nederlands Plateau, die sterk afwijkt van het aanliggende dekzandlandschap: met heel

karacteristieke structuren van kleine ingesneden beken op korte afstand van elkaar.

- De veel voorkomende NSW-landgoederen (Natuurschoonwet-landgoederen) met hun landerijen zijn karakteristiek voor het landschap. De afwisseling van natuur, bos en landschap en agrarisch gebruik zijn in ecologisch opzicht van grote waarde en geven het gebied het aanzien van een economisch, levend landschap. De landbouw speelt een belangrijke rol in het beheer van het landschap. In het oudhoevige landschap dragen de landgoederen bij aan een besloten, gevarieerd karakter, met een nog sterk aanwezige cultuurhistorische identiteit. In het jonge ontginningenslandschap heeft landgoedvorming plaatselijk eveneens een gevarieerd karakter doen ontstaan, maar hier ontbreken de oude bouwvallen (essen) en oude boerderijen, en valt de strakke, rechte verkavelingsstructuur op. Het grondgebruik, de afwisseling van grasland en akkerbouw naast de houtwalstructuren en de bossen geven het gebied zijn karakteristieke eigenschappen en vormen tezamen een waardevol agrarisch cultuurlandschap. De landbouw is een onmisbare activiteit in dit geheel.

- De koeien in de wei vormen een onmisbaar element in het landschap voor onder andere de genietende, recreërende en rustzoekende recreant.

- In de westelijke helft komt tussen de plateaurand Aalten-Groenlo en Winterswijk een komvormige laagte voor waar een afwijkende landschap is ontstaan op voormalig broek en veen. Dit jongere landschap is eveneens kleinschalig maar kent niet de afwisseling met beken, oude bouwlanden en hoeven. Dezelfde soort jongere landschappen komen voor aan de noordrand (o.a. Meddosche Veld en Masterveld).

Rijk aan microreliëf (steilranden, essen en eenmansessen), een duidelijke terrasrand (westzijde)

- De terrasrand ligt tussen Aalten en Groenlo. Bovenop de rand komen grote open escomplexen voor: tussen Aalten en Barlo en bij Vragender, en verspreid talloze kleinere essen; het patroon is grillig met veel gebogen wegen en esranden. Op de terrasrand komen veel jongere heideontginningen met rechthoekige patronen voor zoals Schaarsheide en Vragenderveld met heel andere patroonkenmerken. De hoge ligging nodigde in het verleden militaire activiteit uit waaraan de Besselinkschans bij Lievelede en de vestingstad Groenlo met zijn circumvallatielinie uit de Tachtigjarige oorlog nog herinnert.

- Essen, eenmansessen met steilranden komen overal in het gebied voor behalve in de jongere heidebroek- en veenontginningen.

Meanderende beken in smalle dalen als doorgaande structuren, met natuurlijke begroeiing (elzen en essen) in halfopen landschap; overstromingsvlaktes in laagtes

- De structuur van beken en beekjes die samenstromen in de Groenlose Slinge en de Bovenslinge wordt bepaald door de ondergrond en menselijke activiteit.

- Langs de beken zijn veel kleine tot middelgrote (loof)bossen gelegen. Op hogere plaatsen langs de beken is het natuurlijke reliëf opgehoogd met esdekken.

Fraaie, open essen (opvallend groot op de plateaurand van Aalten tot Groenlo) en bijzondere broekgebieden

- Voor de essen zie boven bij 'rijk aan microreliëf'.

- Bijzondere broek- en veengebieden zijn het Korenburgerveen en omgeving en het Wooldsche Veen, die getuigen van kleinschalige turfwinning.

Historisch nederzettingpatroon vervlochten in het landschap: oude boerderijplaatsen (zoals scholtenhoeven), vele gehuchten en grotere nederzettingen

- De enige grote nederzetting in het gebied zelf is Winterswijk dat als een spin in een web van wegen zit. Aan de westrand van het gebied en het plateau liggen Groenlo, Lichtenvoorde en Aalten.

- De vele gehuchten liggen verspreid in het land, de meeste bestaan uit oude en jongere gebouwen, van oorsprong veelal hoeven, in een karakteristieke losse structuur gegroepeerd bij of rond essen en esjes en in veel gevallen aan een beek.
- De verspreid gelegen oude boerderijen hebben veelal een bijbehorende eenmanses.

Wanneer een van de in het geding zijnde kernkwaliteiten wordt aangetast, maar andere kernkwaliteiten worden versterkt, en er over het geheel genomen sprake is van versterking van de kernkwaliteiten, kan dit acceptabel zijn. Bij toepassing van deze benadering kan het nodig zijn om het plangebied te vergroten om tot een acceptabele uitkomst te kunnen komen. Dat is niet het geval bij aantasting van onvervangbare en/of zeldzame kernkwaliteiten als karakteristieke openheid of sommige verkavelingspatronen. Algemene regels zijn hiervoor niet te geven: het is maatwerk dat Gedeputeerde Staten van geval tot geval zullen beoordelen.



Hierin is aangegeven dat de volgende kernkwaliteiten van toepassing zijn:

deelgebied 1: open escomplexen
 deelgebied 2: plateaurand (met inliggende escomplexen)
 deelgebied 3: kleinschalig land van Winterswijkse beken
 deelgebied 4: broek- en veenontginningen

	deelgebieden			
kernkwaliteiten	1	2	3	4
Kleinschalig landschap met afwisseling van bosjes, houtwallen, landbouwgrond, lanen, beken, boerderijen; oostelijk kleinschaliger dan westelijk	+	+	+	+
Rijk aan microrelief (steilranden, essen en eenmansessen), een duidelijke terrasrand (westzijde)	+	+	+	+
Meanderende beken, overstromingsvlaktes in laagtes	+	+	+	+
Fraaie, open essen en bijzondere broekgebieden	+	+	+	+
Historisch nederzettingsspatroon vervlochten in het landschap	+	+	+	+

Onderhavige locatie is gelegen in deelgebied 2 zodat alle vijf genoemde kernkwaliteiten moeten worden beoordeeld.

Het verzoek is gericht tot oprichten van een multifunctionele accommodatie naast de bestaande sporthal welke gedeeltelijk wordt uitgebreid aan de Kapelweg. Daarnaast worden in het landelijk gebied parkeerplaatsen aangelegd. Om de kernkwaliteiten te versterken zal het perceel landschappelijk worden ingepast.

In het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt is op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" de volgende landschapswaardering van toepassing:

Ten noorden van het plangebied, daar waar de parkeervoorzieningen worden aangelegd, is de waardering:

- b: (kleine) houtopstanden;
- h: (kleinschalige) hoogteverschillen;
- v: rustige omstandigheden/onverharde wegen.

Ten westen van het plangebied, buiten het plangebied, is de waardering

- h: (kleinschalige) hoogteverschillen;
- o: openheid;
- v: rustige omstandigheden/onverharde wegen.

Om te waarborgen dat er een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en de voornoemde landschapswaarderingen worden gehandhaafd of versterkt is door de initiatiefnemer een inrichtingsplan voor het plangebied ontwikkeld. Daarbij is aangesloten op het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Oost Gelre "Groen licht voor het landschap".

4.2.2 Landschapsplan

Op grond van het LOP is het perceel gelegen in het ensemble De Marke Vragender. De grote Vragender Es is een fenomeen. Vanouds was deze es als een echte es in gebruik als bouwland. tegenwoordig is hij overwegend in gebruik als gras- en maïsland. Om de es ligt een krans van oude boerenerven, verbonden door slingerende wegen. In het oosten ligt een smalle strook ontginning met daarachter het Vragenderveen. Het gebied wordt gekenmerkt door weidebouw en bouwland op de es, en om de es een gordel van kleinschalige afwisseling van wonen, landbouw, recreatie- en andere bedrijvigheid, daaromheen een overgang naar de agrarisch gebruikte ontginningen.

Bij de ontwikkeling van het inrichtingsplan is rekening gehouden met het karakter van de Marke Vragender. Door verzoeker is een schets ingediend met hierop de landschappelijke inpassing aangegeven. Dit plan is door de gemeentelijke landschapsdeskundige goed gekeurd. De schets behelst de aanleg van een beukenhaag rondom het aan te leggen parkeerterrein. De schets is bijgevoegd.

Door middel van een anterieure overeenkomst zal worden gewaarborgd dat deze landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan Vragender bebouwde kom

De op te richten multifunctionele accommodatie komt te liggen in de bestemming 'Verkeer' en 'Groen', zoals is aangegeven in het geldende bestemmingsplan Vragender bebouwde kom uit 2005.

De oprichting van een multifunctionele accommodatie past niet op genoemde bestemmingen zodat deze worden herzien tot 'Maatschappelijk'. Met deze herziening van het bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd. Aan de nieuwe bestemming worden planregels verbonden.

De uitbreiding van de bestaande bebouwing zal plaatsvinden buiten de in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak. Wel zal de uitbreiding liggen in de bestemming 'sport'. Bouwen buiten het bouwvlak is niet toegestaan. Ook hiervoor dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Ook hier wordt de bestemming 'Sport' gewijzigd naar 'Maatschappelijk'.

4.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied 1998

Bij de op te richten multifunctionele accommodatie worden parkeervoorzieningen aangelegd. Deze parkeerplaatsen worden opgericht in de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden', zoals is aangegeven in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1998.

De aanleg van de parkeerplaatsen past niet in de genoemde bestemming zodat deze wordt herzien naar 'Maatschappelijk'. Met deze herziening van het bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd. Aan de nieuwe bestemming worden planregels verbonden.

Hoofdstuk 5 Onderzoeksresultaten

5.1 Watertoets

Waterbeheerplan 2010-2015

Het plangebied ligt in het werkgebied van het Waterschap Rijn en IJssel. Dit Waterschap heeft een nieuw waterbeheerplan vastgesteld voor de periode 2010-2015. Met de voornemens uit het waterbeheerplan wil het Waterschap actief inspelen op alle lopende en komende veranderingen zoals de wijzigingen in de waterwetgeving en de Kaderrichtlijn Water. Het beleid van het Waterschap is gericht op het realiseren en in stand houden van een duurzaam veerkrachtig watersysteem, waarbij veilig water, voldoende water en schoon water uitgangspunt zijn. Er zijn mogelijkheden om de waterkwaliteit nog verder te verbeteren en om meer ruimte te bieden voor het vasthouden van water. Het beheer van water en afvalwater in stedelijk gebied krijgt steeds meer aandacht. Stedelijk water wordt steeds meer gezien als integraal onderdeel van het watersysteem.

Watertoets

Bij de ontwikkeling van een locatie zijn vaak veel belangen in het geding en moet er rekening worden gehouden met verschillende aspecten. Een goede afweging is daarom van groot belang. Vanwege het dienen van het maatschappelijk belang moet een gemeente eventuele medewerking goed kunnen verantwoorden. In onderstaande tabel wordt per waterthema aangegeven of het wel of niet relevant is. De relevante thema's worden vervolgens uitgewerkt.

Waterthema	Toelichting	Relevant ?
1. Veiligheid	1. In het plangebied liggen primaire of secundaire waterkeringen. 2. In het plangebied bevinden zich regionale waterbergingsgebieden.	Nee Nee
2. Wateroverlast	1. In het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes of normeringsgebieden. 2. Er is sprake van toename van verhard oppervlak.	Nee Ja
3. Riolering	1. Wijze van hemelwaterafvoer verandert. 2. Er zijn kansen voor afkoppelen.	Nee Nee
4. Watervoorziening	Watervoorziening (kwantitatief) voor andere functies, met name natte natuur / verdrogingsgebieden in en/of nabij het plangebied, speelt een rol.	Nee
5. Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich of komen functies die milieuhygiënische risico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan het water). 2. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten. 3. Nabij oppervlaktewater bevinden zich of komen functies die verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (met name voor kinderen: spelen, tuinen aan water).	Nee Ja Nee
6. Bodemdaling	In het plangebied bevinden zich zettingsgevoelige gebieden.	Nee
7. Overlast grondwater	1. In het plangebied is sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond. 2. Het plangebied bevindt zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel.	Nee Nee

8. Oppervlaktewaterkwaliteit	In (de omgeving van) het plangebied is oppervlakte-water aanwezig.	Nee
9. Grondwaterkwaliteit	1. Binnen of nabij het plangebied bevindt zich een infiltratiegebied voor drinkwaterwinning. 2. Het plangebied ligt in of nabij een infiltratiegebied voor natuur.	Nee Nee
10. Verdroging/kwel	1. Het plangebied bevindt zich in een hydrologisch beïnvloedingsgebied van natuur. 2. In of nabij het plangebied bevinden zich kwelgebieden.	Nee Nee
11. Natte natuur	Binnen of nabij het plangebied bevinden zich HEN en/of SED wateren of EVZ.	Ja
12. Inrichting en beheer	In of nabij het plangebied bevinden zich wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap.	Nee
13. Recreatie	In het plangebied bevinden zich watergangen en gronden (oever) in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt/is.	Nee
14. Landschap en cultuurhistorie	1. Het plan heeft herinrichting van watergangen tot doel. 2. Er zijn cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig.	Nee Nee

Uitwerking thema's

Door de ontwikkelingen in het plangebied zal het afvalwater toenemen (extra douches, toiletten, spoelwater kantine). Dit afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool maar wordt afgevoerd naar de bodem. Het is de bedoeling dat zoveel mogelijk water vanaf de verharding in de bodem wegzakt en via het grondwater vertraagd wordt afgevoerd.

De aan te leggen parkeerplaatsen zullen niet geheel worden verhard maar gedeeltelijk worden voorzien van gras betonstenen. Hierdoor kan het regenwater in de bodem infiltreren.

Door de ontwikkelingen in het plangebied zal ook het verhard oppervlak toenemen (bebouwing en bestrating). Het oppervlak van de nieuwe bebouwing en aan te leggen bestrating bedraagt ongeveer 2.300 m². Het totale verhard oppervlak bedraagt ongeveer 5.000 m². Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen, wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld.

Om overbelasting van het oppervlaktewatersysteem en plaatselijk wateroverlast van hemelwater te voorkomen, moet extra ruimte gereserveerd worden voor het bufferen van regenwater waarmee de afvoerpiek wordt opgevangen. Voor de toename aan verharding op het perceel is 96 m³ compenserende waterberging nodig.

Een deel van het regenwater, met name vanaf de parkeerplaatsen, zal infiltreren in de bodem door gebruik van gras betonstenen. Om de aan te leggen parkeerplaatsen wordt een nieuwe watergang gegraven met een lengte van ongeveer 57 meter. Deze zal worden voorzien van een vijftal drempels om het water vast te houden. Ook een bestaande sloot, gelegen in het verlengde van de Kapelweg, zal worden voorzien van drempels. Dit levert de benodigde compenserende waterberging.

Op ruim 200 meter van het plangebied is een ecologische verbindingszone en een SED-watergang gelegen. Onderhavig bestemmingsplan heeft geen negatieve invloed op de waterkwaliteit in dit gebied en is geen bedreiging voor de ecologische doelstellingen voor de verbindingszone.

Aanpassen persleiding en rioolgemaal

In het plangebied is een persleiding van de riolering gelegen inclusief een rioolgemaal in beheer van het

Waterschap Rijn en IJssel. In verband met de ongunstige ligging van het rioolgemaal is in overleg met het Waterschap besloten deze te verplaatsen en te vervangen door een nieuw rioolgemaal. De lokatie van het nieuwe rioolgemaal is op de verbeelding aangegeven. Ten behoeve van het nieuwe rioolgemaal wordt tevens de persioleringsring aangepast.

5.2 Bodem

Door Econsultancy bv is in opdracht van verzoeker een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de nieuw te bouwen multifunctionele accommodatie.

Het verkennend bodemonderzoek heeft tot doel om met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie en wijziging van het bestemmingsplan. Ten behoeve van de verwerking van de vrijkomende grond wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit bodemkwaliteit.

Het verkennend bodemonderzoek met nummer 09126331 is als bijlage bijgevoegd.

5.3 Flora en Fauna

Ten behoeve van de bouw van een multifunctionele accommodatie is in november 2008 een onderzoek naar de aanwezige flora en fauna uitgevoerd. In dit rapport was nog sprake van het draaien van de voetbalvelden waarbij een aantal eiken verplaatst cq. gekapt moest worden. Dit draaien van de velden is van de baan zodat de bomen gespaard kunnen blijven.

In het rapport wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied geen significante nadelige gevolgen heeft voor de onderzochte soortgroepen. Voor de onderzochte soortgroepen zijn geen nadere onderzoeken of ontheffingen noodzakelijk.

Het rapport met nummer 0888 is als bijlage bijgevoegd.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Bij grondwerkzaamheden in verband met de voorgenomen herontwikkeling van en nieuwbouw in het plangebied Kapelweg 17 te Vragender, worden mogelijk archeologische waarden verstoord. Daarom is door Econsultancy i.s.m. ARC, een archeologisch vooronderzoek verricht om de archeologische verwachting van het plangebied vast te stellen. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een gecombineerd rapport met nummer 09126332.

De beoordeling van het gecombineerde rapport geeft geen aanleiding tot het maken van inhoudelijke opmerkingen.

Het onderzoek met bijbehorende rapportage is, voor zover is na te gaan, uitgevoerd conform de geldende normen en richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA versie 3.1, protocol IVO). Het rapport is als bijlage bijgevoegd.

Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek wordt in het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd op de lokatie waar het gebouw wordt gesitueerd. Dit selectieadvies wordt onderschreven.

Ter hoogte van de aan te leggen parkeerplaatsen wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden indien de aanleg van het parkeerterrein op maaiveld plaatsvindt. Eventueel zou de bovenlaag van ca. 20 centimeter worden 'geroofd' alvorens de stabilisatielaag aan te leggen.

In het rapport wordt voor het graven van de sloot een archeologische begeleiding van de werkzaamheden

geadviseerd. Dit omdat er in dit onderzoeksgebied een kleine archeologische vondst is gedaan. Door de regionaal archeoloog wordt niet ingestemd met de archeologische begeleiding. Hij geeft aan dat het niet duidelijk is op welk niveau onder maaiveld het steengoed is gevonden. Het kan evengoed zijn opgebracht en omgewerkt. Archeologische begeleiding is derhalve niet noodzakelijk.

Wel dient te allen tijde bij het afgeven van een bouw- en/of aanlegvergunning de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar te worden gemaakt om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen:

Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed in Amersfoort. Het verdient aanbeveling ook de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Oost Gelre hiervan direct in kennis te stellen.

5.5 Wegverkeerslawaaï en parkeren

De op te richten multifunctionele accommodatie komt te liggen aan de rand van de openbare Kapelweg. In verband met de veiligheid dient een gebouw op minimaal 8 meter van de rand van de weg te worden opgericht. Omdat het nieuwe gebouw een dusmatige afmeting krijgt waarbij het multifunctionele karakter het best tot zijn recht komt, en er rekening moet worden gehouden met de bestaande voetbalvelden, komt het nieuwe gebouw te liggen over de openbare weg. Hierdoor zal de Kapelweg voor het doorgaande gemotoriseerde verkeer worden afgesloten en zal een fietspad worden aangelegd. Door middel van verkeersborden zal dit vroegtijdig kenbaar worden gemaakt.

Het nieuwe gebouw komt te liggen op het terrein waar nu parkeerplaatsen zijn gelegen. Deze parkeerplaatsen worden dus opgeheven en nieuw gesitueerd aan de overzijde van de Kapelweg. De parkeerplaatsen zullen worden gebruikt ten behoeve van de bestaande sporthal, de nieuwe multifunctionele accommodatie en de sportvelden. De verkeersdeskundige van de gemeente Oost Gelre heeft berekend dat er, ten behoeve van een gymzaal, sportveld, stadion en cultureelcentrum wijk/verenigingsgebouw er 102 parkeervakken aanwezig moeten zijn. Ten behoeve van de gehele accommodatie worden 60 parkeervakken gerealiseerd.

Als alle functies op het sportterrein tegelijkertijd plaatsvinden zal er een tekort aan parkeervakken zijn.

In de huidige situatie zijn ongeveer 30 parkeerplaatsen aanwezig ten behoeve van de sportvelden en de gymzaal. In de nieuwe situatie worden dus bijna twee keer zoveel parkeerplaatsen aangelegd. In de praktijk zal het nagenoeg niet voorkomen dat de beide sportzalen alsmede de sportvelden gelijktijdig worden gebruikt. Het aantal van 60 parkeerplaatsen worden, na beoordeling van de gemeentelijke verkeersdeskundige, als voldoende beoordeeld.

Een afschrift van de berekening is als bijlage bijgevoegd.

5.6 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is afhankelijk van de mate van verontreiniging door diverse luchtverontreinigende stoffen waarbij de voornaamste bronnen van luchtverontreiniging het wegverkeer, industriële bedrijven en de landbouw zijn.

Vanuit Europese richtlijnen wordt aangegeven welke luchtkwaliteitsnormen voor deze stoffen gelden. In Nederland zijn deze richtlijnen sinds 15 november 2007 geïmplementeerd in de Wet milieubeheer middels een wetwijziging van hoofdstuk 5 (milieukwaliteitseisen) titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, beter bekend als de Wet Luchtkwaliteit.

Artikel 5.16 lid 1 en 2 van de Wet milieubeheer geven aan dat bestuursorganen bevoegdheden of wettelijke voorschriften, waarvan de uitoefening of toepassing gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit

uit kunnen oefenen dan wel toepassen, hetzij:

- het aannemelijk is gemaakt dat het niet leidt tot het overschrijden, of tot het op of na het tijdstip van ingang waarschijnlijk overschrijden, van een in bijlage 2 opgenomen grenswaarde;
- het aannemelijk is gemaakt dat de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van die uitoefening of toepassing per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft of bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met die uitoefening of toepassing samenhangende maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert;
- het aannemelijk is gemaakt dat die uitoefening of toepassing niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen;
- indien een uitoefening dan wel toepassing is genoemd of beschreven in, dan wel betrekking heeft op, een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is met een op grond van artikel 5.12 lid 1 of artikel 5.13 lid 1 vastgesteld programma.

De hierboven aangegeven grenswaarden uit bijlage 2 zijn voor de luchtverontreinigende stoffen zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO₂), lood, koolmonoxide (CO), fijn stof (PM₁₀), en benzeen (C₆H₆) en worden in de hieronder staande tabel aangegeven

Stof	Grenswaarde
SO ₂	350 µg/ m ³ als uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 24 maal per kalenderjaar mag worden overschreden
	125 µg/ m ³ als 24 uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 3 maal per kalenderjaar mag worden overschreden
NO ₂	200 µg/ m ³ als uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden
	40 µg/ m ³ als jaargemiddelde concentratie
PM ₁₀	40 µg/ m ³ als jaargemiddelde concentratie
	50 µg/ m ³ als 24 uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 35 maal per kalenderjaar mag worden overschreden
Lood	0,5 µg/ m ³ als jaargemiddelde concentratie
CO	10.000 µg/ m ³ als 8 uurgemiddelde concentratie
C ₆ H ₆	5 µg/ m ³ als jaargemiddelde concentratie

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is vóór en na de vaststelling van het NSL dezelfde en voor het grootste gedeelte geregeld in de regeling niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen).

De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een - getalsmatige - invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Als een project binnen de - getalsmatige - begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de 3% grens en de grenswaarden nodig en kan doorgaan

zonder dat extra maatregelen worden genomen.

Voor woningbouw is het huidige 3% criterium 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Voor kantoorlocaties is het huidige 3% criterium 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg en 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Een MFA wordt niet specifiek genoemd in de regeling, maar voor wat betreft mogelijke effecten op de luchtkwaliteit is een MFA vergelijkbaar met een woning- of kantoorlocatie. Gelet op bovenstaande criteria bij woning- en kantoorlocaties kan dus ook redelijkerwijs gesteld worden dat de MFA niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen.

Conclusie:

Er is geen sprake van ontoelaatbare luchtverontreiniging als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan voor het mogelijk maken van een MFA aan de Kapelweg te Vragender.

5.7 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de ruimtelijk ordening, dit wordt wel de omgekeerde werking genoemd. Voor het beoordelen van ruimtelijke plannen moet een toets op de 'omgekeerde werking' van de Wgv worden uitgevoerd. De 'Handreiking Wgv paragraaf 3.4, Beoordeling ro-plannen, (SenterNovem, d.d. 23-05-2007)' beschrijft de wijze waarop dit moet gebeuren.

Verordening geurhinder en veehouderij met bijbehorende Gebiedsvisie Oost Gelre (1-11-2007)

In de gemeente Oost Gelre is de Verordening geurhinder en veehouderij met bijbehorende Gebiedsvisie Oost Gelre (1-11-2007) opgesteld. De geursituatie van de veehouderijen in Oost Gelre zijn in deze gebiedsvisie betrokken. Op basis hiervan heeft de gemeente afwegingen gemaakt en de voorkeur gegeven aan o.a. een hogere norm rond de kernen van Groenlo, Livelde en Vragender (respectievelijk, 5 ou_E/m³, 7 ou_E/m³ en 7 ou_E/m³). Hiermee is voldaan aan de eis van de Wgv om rekening te houden met de huidige en te verwachten geursituatie in het gebied.

In de Gebiedsvisie Oost Gelre is aangegeven dat uit de uitgevoerde berekeningen van de achtergrondwaarden blijkt dat het leefklimaat in en rondom de kernen van Oost Gelre als redelijk tot goed kan worden bestempeld.

V-Stacks vergunningen/V-stacks gebied

Als er sprake is van nieuwbouwplannen in de omgeving van een veehouderij, moet onderzocht worden waar nieuwbouw kan plaatsvinden zonder dat de rechten van de veehouder worden aangetast.

Er moet een stankcontour worden berekend die de invloedssfeer van het bedrijf aangeeft. Bij het beoordelen van ruimtelijke plannen kan volgens de Handreiking de geurbelasting per bedrijf worden berekend met V-Stacks vergunningen of V-Stacks gebied (voor bepaling geurcontour). Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Bij ruimtelijk ordening moet worden uitgegaan van de grens van het agrarisch bouwperceel. Het staat de veehouder namelijk vrij om binnen zijn bouwperceel het emissiepunt te verplaatsen naar iedere gewenste locatie. Hierbij moet de veehouder op zijn beurt ook rekening houden met bestaande omliggende bebouwing. Bij de berekeningen worden daarom de stankcontouren bepaald vanaf de meest bepalende grenzen van het agrarisch bouwperceel. Uitgangspunt bij de berekening is de in de milieuvergunning vastgelegde geuremissie vanuit de veehouderij. Verder wordt normaliter uitgegaan van de 'worstcase scenario' door de in te voeren parameters (schoorsteenhoogte, gebouwhoogte, uittreesnelheid, diameter van een bron) op nul te stellen. Hiervan kan worden afgeweken.

De berekende geuremissie vanuit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in Europese odour units per kubieke meter lucht ($\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$ (P_{98})). De berekende geurbelasting op een geurgevoelig object wordt in onderhavige geval getoetst aan de geurnorm van $7,0 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$ binnen de bebouwde kom en $14,0 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$ buiten de bebouwde kom. Voor dieren waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld (o.a. melkvee > 2 jaar en jongvee < 2 jaar), gelden ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij de afstanden van ten minste 100 meter binnen de bebouwde kom en ten minste 50 meter buiten de bebouwde kom, gemeten tussen de veehouderij en een geurgevoelig object.

Berekening Vragenderweg 71 Vragender

Voor deze locatie is bepaald of de bouw van een MFA mogelijk is. De geurnorm die geldt voor deze accommodatie is $7,0 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$. Bepaald is of door de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten ter plaatse, omliggende agrarische bedrijven in hun toekomstige ontwikkelingen worden beperkt. In dit geval is het bepalende agrarische bedrijf het agrarische bedrijf aan de Vragenderweg 71. Hieraan is dan ook getoetst.

De in te voeren parameters (schoorsteenhoogte, gebouwhoogte, uittreesnelheid, diameter van een bron) zijn gebaseerd op de vergunde situatie i.p.v. de 'worst case', op de grens van de inrichting. Dit is gedaan omdat de worstcase in onderhavige geval niet reëel is. De huidige vergunde stallen staan al op de grens van de inrichting.

Uitgaande van de vergunde situatie blijkt uit de berekening met V-Stacks gebied dat, op dit moment, de bouw van het MFA op de aangegeven locatie Kapelweg te Vragender géén belemmeringen vormen voor het agrarische bedrijf.

Conclusie

Volgens de uitgangspunten van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt, op dit moment, de bouw van een MFA op de locatie Kapelweg te Vragender géén belemmeringen voor de omliggende agrarische bedrijven.

5.8 Externe veiligheid

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het BEVI legt veiligheidsafstanden vast tussen bedrijven die risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen verrichten (zoals LPG-tankstations en chemische fabrieken) en zogenoemde kwetsbare objecten (zoals woningen en scholen). Tevens beperkt het BEVI het totale aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven gevestigd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn ook geen wegen aanwezig waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zodat er niet getoetst hoeft te worden aan de normen uit de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'.

5.9 Overige beoordelingen

5.9.1 Stedenbouwkundige beoordeling

Het nieuwe gebouw heeft in omvang en hoogte te weinig ruimte op de beoogde plek. Daardoor komen enkele functies ruimtelijk in de knoei. De maat en schaal van het gebouw zijn op de rand van een es niet in overeenstemming.

Daarnaast is de Kapelweg een historische route die verbonden is met het dorp Vragender. Op oude kaarten is de route terug te vinden met de ruïne als belangrijk element. Het afsluiten van de weg is vanuit die historische optiek ongewenst.

Ondanks dat stedenbouwkundig het beoogde plan negatief wordt beoordeeld heeft het college van burgemeester en wethouders van Oost Gelre besloten dat het beoogde plan doorgang moet vinden en de weg moet worden afgesloten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer.

5.9.2 Molenbeschermingszone

Ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied 1998 ligt het plangebied in een molenbeschermingszone. Dit wil zeggen dat in deze zone geen bouwwerken hoger dan 10 meter mogen worden opgericht. Dit is om te voorkomen dat de molen te weinig wind zal krijgen en om de waarde als landschapsbepalend element te behouden.

De nieuw op te richten multifunctionele accommodatie zal iets hoger worden dan 8 meter zodat het op te richten gebouw voldoet aan het genoemde in het geldende bestemmingsplan.

5.9.3 Rioolgemaal en persleiding

In het plangebied bevindt zich een rioolgemaal met bijbehorende persleiding van het Waterschap Rijn en IJssel. In verband met de voorgenomen nieuwbouw zal het gemaal in de verdrukking komen en wordt de rioolersleiding overbouwd. Dit vindt geen toestemming van het Waterschap.

In overleg met de Stichting MFA 'De Bult' heeft het Waterschap aangegeven om het rioolgemaal en de vrijval- en drukrioleringsleiding te verleggen. De kosten voor verplaatsing worden door het Waterschap betaald.

5.9.4 Duurzaam bouwen

Het dak van de nieuw te bouwen sporthal wordt voorzien van een zonnedak. Dit wil zeggen dat het gehele dak wordt voorzien van zonnecellen. Onder de zonnecellen bevinden zich isolerende platen welke zijn voorzien van leidingen met water, wat door de cellen wordt opgewarmd.

Daarnaast vindt er warme/koude opslag plaats. Dit wil zeggen dat er in de bodem warm- en koud water wordt opgeslagen welke naar behoefte kan worden opgepompt. Hiermee kan het gebouw worden opgewarmd of worden gekoeld. De verwachting is dan ook dat het gebouw energie-neutraal zal zijn.

Hoofdstuk 6 Juridisch planbeschrijving

6.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Op een groot aantal punten wijkt deze standaard af van de tot nu toe gebruikelijke vormgeving van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008). De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zoveel mogelijk aan bij andere recente bestemmingsplannen van de gemeente Oost Gelre.

6.2 Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan NL.IMRO.1586.BPVRA002 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad. Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

6.3 Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

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

Hoofdstuk 7 Economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid

7.1 Haalbaarheid

Het bouwplan en de bijbehorende procedure worden door de verzoekers bekostigd. Het plan wordt mede gesubsidieerd door de gemeente Oost Gelre. Subsidie wordt verkregen via de provincie ten aanzien van het zonnedak. Een begroting is overlegd waaruit blijkt dat het plan financieel haalbaar is.

7.2 Exploitatieplan

Door de Stichting MFA 'De Bult' is een exploitatieplan overlegd welke door de afdeling Onderwijs, Welzijn en Zorg van de gemeente Oost Gelre is beoordeeld en goedgekeurd. Het gebruik van het gebouw door verenigingen en verhuur aan derden is goed bevonden.

Indien het project aanleiding geeft tot uitkering van planschade (artikel 6.1 Wro) zullen de kosten worden doorberekend aan de verzoeker. Ten behoeve van het project is een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie en planschade afgesloten met verzoeker. Deze overeenkomst is als bijlage bijgevoegd. Omdat het projectbesluit niet voorziet in een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hoeft voor de betrokken gronden geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro te worden vastgesteld.

Burgemeester en wethouders achten het plan economisch uitvoerbaar.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.3.1 Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegen

7.3.2 Artikel 3.1.1.-overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te worden gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Ter voldoening hieraan is het (voor) ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan het waterschap Rijn en IJssel, de provincie Gelderland en inspectie VROM.

Reactie waterschap Rijn en IJssel

Tegen het voorontwerp bestemmingsplan heeft het waterschap Rijn en IJssel enkele opmerkingen ingediend. Deze opmerkingen zijn in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt. Tegen het ontwerp bestemmingsplan heeft het waterschap geen zienswijzen ingediend.

Reactie provincie Gelderland

Tegen het voorontwerp bestemmingsplan alsmede tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn door de provincie geen zienswijzen ingediend.

Reactie inspectie VROM

Tegen het voorontwerp bestemmingsplan alsmede tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn door de inspectie geen zienswijzen ingediend.

Hoofdstuk 8 Inspraak en vooroverleg

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan wordt, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot Inspraak geboden.

De resultaten van zowel het Overleg als de Inspraak zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

Bijlagen

Bijlage 1 Schets landschappelijke inpassing

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Flora en fauna

Bijlage 4 Archeologisch onderzoek deel 1

Bijlage 5 Archeologisch onderzoek deel 2

Bijlage 6 Berekening parkeerplaatsen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan **Multifunctioneel gebouw Vragender** van de gemeente **Oost-Gelre**;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1586.BPVRA002-OH01 met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanlegvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.6 archeologische verwachting

een gebied met een daaraan toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.7 archeologisch onderzoek

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bouwen

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

1.12 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.14 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Indien en voorzover twee bouwpercelen middels de aanduiding **relatie** met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwperceel;

1.15 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.17 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.18 extensieve (dag)recreatie

die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving zoals wandelen en fietsen en die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

1.19 gebouw

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

1.20 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.21 horeca(bedrijf)

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

- a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
- b. het verstrekken van nachtverblijf;
- c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.

Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend;

1.22 kampeermiddel

een tent, tentwagen, een kampeerauto of een caravan, niet zijnde een stacaravan of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.23 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede soortgelijke voorzieningen, of een combinatie daarvan, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.24 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.25 ontheffing

een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.26 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd:
het plaatselijke verschil ten opzichte van Nieuw Amsterdams Peil

1.27 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.28 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.29 plankaart

- a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Multifunctionele accommodatie Vragender, bestaande uit de kaart(en) met tekeningnummer(s) NL.IMRO.1586.bpvra002 en legenda.
- b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Multifunctionele accommodatie Vragender;

1.30 waarde-archeologische verwachting

een gebied met een daaraan toegekende middelmatige of hoge archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.31 watergang

een werk, al dan niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;

1.32 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.2 De breedte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.3 De goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.4 De inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.5 De oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- c. extensief recreatief en/of educatief medegebruik;
- d. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;

met daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- g. voorzieningen en verhardingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder art. 3.2.1. sub a mag de bouwhoogte van vlaggen-, verlichtingsmasten en vergelijkbare andere bouwwerken maximaal 10 m bedragen;

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Maatschappelijk**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. een rioolgemaal uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemaal';

met daarbijbehorende:

- c. wegen en (fiets)paden;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen en fietsenstallingen;
- g. (markt)standplaatsen;
- h. straatmeubilair;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

Op de voor '**Maatschappelijk**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 9 m bedragen;
- c. Het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 100%.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede nutsvoorzieningen en straatmeubilair mag maximaal 3 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder art. 4.2.2. sub a mag de bouwhoogte van vlaggen-, verlichtingsmasten en vergelijkbare andere bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
- c. binnen het aangegeven bouwvlak met nadere aanduiding 'gemaal' is uitsluitend een rioolgemaal toegestaan.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het elders in deze regels bepaalde, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op het terrein;
- b. het aantal standplaatsen, de lokatie voor de standplaatsen en de duur van het gebruik van de standplaatsen op het terrein.

4.3.2 Gebruik

De nadere eisen mogen niet op onevenredige wijze het gebruik van bouwwerken en gronden aantasten.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. a. bij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

5.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 5.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

5.3.2 Procedure

Voor het opleggen van nadere eisen geldt de in **10.3** vermelde voorbereidingsprocedure.

5.4 Aanlegvergunning

5.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen van bos of boomgaard of het rooien van bos en boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 5.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend.

5.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 5.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een aanlegvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

5.4.4 Voorwaarden aanlegvergunning

- a. Overeenkomstig het in artikel 3.16, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening bepaalde kunnen burgemeester en wethouders de aanlegvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de aanlegvergunning verbinden, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of

2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd Programma van Eisen.
- b. Voordat burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in 5.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;

5.5.2 Procedure

Voor een wijzigingsbevoegdheid geldt de in **10.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval beschouwd een gebruik als:

- a. staan- of ligplaats voor onderkomens;
- b. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- c. al dan niet tijdelijke buitenopslag voor gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen daarvan;
- d. stortplaats voor puin, mest- of afvalstoffen;
- e. seksinrichting of ten behoeve van prostitutiedoeleinden.

7.2 Uitzondering van verboden gebruik

Het bepaalde in 7.1 is niet van toepassing op (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken.

7.3 Meest doelmatige gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in 7.1 ontheffing verlenen indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 8 Algemene ontheffingsregels

8.1 Ontheffingsbevoegdheid

8.1.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het oprichten van bouwwerken voor algemeen nut (zoals telefooncellen en transformatorhuisjes), mits de inhoud van elk van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m³ en de bouwhoogte ervan niet meer bedraagt dan 4 meter;
- b. het overschrijden van de regels inzake bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen, met niet meer dan 10%;
- c. het overschrijden van de regels inzake de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 10%;
- d. het in geringe mate aanpassen van enig onderdeel van het plan zoals een bebouwingsgrens, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk is, waarbij de grenzen met niet meer dan 3 meter worden verschoven;

8.1.2 Afwegingskader

Een in **8.1** genoemde ontheffing kan slechts verleent worden indien zich daartegen geen dringende redenen verzetten, het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.1.3 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **10.2** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen ten behoeve van:

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens te veranderen, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk is en de bestemmingsgrens niet meer dan 5 meter en de bouwgrens niet meer dan 10 meter worden verschoven;
- b. het oprichten van gebouwen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes met een inhoud van maximaal 100 m³ en een goothoogte van maximaal 4 meter;
- c. het enigszins anders situeren en/of begrenzen van bouwvlakken, indien dit ten behoeve van de uitvoering van een bouwplan nodig mocht blijken, een en ander, mits de vorm slechts in geringe mate wordt gewijzigd en de oppervlakte van het desbetreffende bouwvlak met niet meer dan 20% afwijkt.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Wijziging

Voor een besluit tot uitwerking van het plan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de uitwerking of wijziging besluiten.

10.2 Ontheffing

Voor een besluit tot verlening van ontheffing geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder **a** genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

10.3 Nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder **a** genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

11.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

11.2.1 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **10.2** vermelde voorbereidingsprocedure.

11.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

11.5 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **11.4** te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- b. Indien het gebruik, bedoeld **11.4** na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in **11.4** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Multifunctioneel gebouw Vragender.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Oost Gelre in de openbare raadsvergadering van 21 september 2010.