

Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan “St. Hubertusweg 11, Beek”

Inleiding

Op 27 december 2023 is op officiële bekendmakingen bekend gemaakt dat het beeldkwaliteitsplan en ontwerpbestemmingsplan ‘St. Hubertusweg 11, Beek’ vanaf 28 december 2023 gedurende zes weken ter inzage lag. Binnen de termijn ontvingen wij 6 zienswijzen.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Zienswijze A:

1. Indiener is van mening dat de TOP een aantrekkende werking heeft waardoor de verkeersdruk in de Ooijpolder juist zal toenemen in plaats van de beoogde reductie van de verkeersdruk in de polder. Spreiding van recreatie en uitspanningen is volgens de indiener een betere manier om de druk op de Ooijpolder te verminderen en om de plekken aantrekkelijk te houden. Indiener stelt dat er in Nijmegen of Beek voldoende andere vertrekpunten zijn om de auto achter te laten en te voet verder te gaan.
2. Indiener is van mening dat de toenemende recreatieve druk geen positief effect heeft op het gebied, de natuur en geen toegevoegde waarde heeft voor de bewoners van de gemeente Berg en Dal en Nijmegen.
3. Indiener doet enkele voorstellen voor wanneer de TOP op deze locatie zal plaatsvinden:
 - Bebouwing niet hoger dan een woonlaag om het open karakter van de polder te behouden.
 - Kleinschaliger
 - Minder parkeerplekken (max. 40)

Reactie

1. Wij delen de opvatting niet dat met het realiseren van een TOP er meer verkeer naar de Ooijpolder komt. De ligging aan de Nieuwe Rijksweg maakt dat bezoekers aan de Ooijpolder deze direct zien en niet verder het gebied in rijden. Met de beoogde locatie aan de uiterste rand van de Ooijpolder wordt juist een betere spreiding van activiteiten bereikt. Daarnaast zal de te realiseren fietsenverhuur en de halteplaats voor de zonnetrein bijdragen aan vermindering van het autoverkeer.
2. Zoals onder 1 benoemd delen wij de opvatting niet dat de ontwikkeling van de TOP in de voorgestelde vorm leidt tot extra recreatieve druk op de Ooijpolder. Naar onze mening verdeelt een recreatieve voorziening op deze locatie de recreatiedruk met de daarbij behorende verkeersdruk.
3. Met de TOP wordt beoogd de Ooijpolder autoluw te maken door een aantrekkelijk alternatief te creëren aan de rand van de polder. De ligging van deze TOP is uitstekend, direct bij de provinciale weg, nabij fiets- en wandelpaden richting stuwwal en Ooijpolder, en bereikbaar per openbaar vervoer. Het open karakter van de polder blijft aanwezig en is onder andere te ervaren vanaf de Rijksweg N325, waarvan je overal de polder in kunt kijken en weinig bebouwing treft. Op de beoogde locatie van het gebouw, doet het geen afbreuk aan de openheid. Nabij het kruispunt is de aandacht van mensen op het verkeer gericht en niet op een gebouw daarnaast of op een open polder. Of het gebouw een of twee lagen heeft maakt daarbij niet zoveel uit. De andere functie (dan de huidige woning) vereist een andere goot- en nokhoogte. Bewust is niet gekozen voor een lage doos maar voor een gebouw met kap, omdat

dit beter aansluit bij de agrarische omgeving. Het huidige gebouw heeft ook één laag met kap. De onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft de plannen beoordeeld en een positief advies gegeven waarin zij aangeven dat het gebouw passend is in haar omgeving.

In overleg met verkeerskundig adviesbureau Loendersloot Groep (thans Studio Verbinding) is de omvang van de parkeerplaats bepaald op 80 parkeerplaatsen. Deze liggen 1 meter lager dan de Nieuwe Rijksweg en Sint Hubertusweg, en worden door een lage haag voor een belangrijk deel uit het zicht gehaald. Horeca is nodig om recreanten te verleiden hun auto hier daadwerkelijk achter te laten en verder te gaan lopen of fietsen. Een kleinschaliger TOP is financieel niet haalbaar. De 80 parkeerplaatsen + 60 overloopparkerplaatsen zullen niet elke dag volledig bezet zijn. Op zonnige dagen zullen er meer mensen op uit willen en zullen meer parkeerplaatsen bezet zijn.

Zienswijze B:

1. Indiener stelt dat om de voorgenomen omvang van horeca met terrassen rendabel te maken honderden verkeersbewegingen per dag noodzakelijk zijn, deze leiden onveiligheid bij de kruising met fietspad langs de Hubertusweg.
2. Grootte van het pand en onderbouwing meerwaarde omgeving roept bij de indiener de volgende vragen op:
 - a) Een nieuw wandelpad, dat weer uitkomt bij de Rijksweg?
 - b) Oplossen van parkeerproblemen bij de Bisonbaai?
 - c) 140 parkeerplaatsen ter verbetering van natuurwaarden?
3. Indiener heeft een eigen fietsenwinkel op ongeveer 500 meter afstand en stelt voor reparatie aan niet verhuurmateriaal uit te sluiten. Hiervoor wordt een concreet voorstel gedaan voor Artikel 4.1.1 punt C: verhuur van fietsen, e-bikes, e-scooters en vergelijkbare langzame vervoersmiddelen, alsmede het onderhoud van het verhuurmateriaal.

Reactie

1. Onderdeel van het plan is het aanpassen van het kruispunt St. Hubertusweg/Landbouwweg/Alde Weteringweg, zodat de verkeersveiligheid op deze kruising verbetert.
2. Het betreffen hier een aantal vragen waarbij we voor de beantwoording verwijzen naar onze reactie op Zienswijze A. punt 3.
3. De voorgestelde aanvulling is begrijpelijk en wordt overgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Zienswijze C:

1. Indiener stelt dat de uitspanning ruimtelijk niet ondergeschikt is aan de parkeerfunctie.
2. Door de indiener wordt aangegeven dat de uitspanning wel degelijk invloed heeft op de openheid door de hoogte van het gebouw op een plateau en de aandacht opeist en niet wegvalt tegen de achtergrond van de Stuwwal.
3. Indiener ziet mogelijkheid om de uitspanning qua ontwerp met de polder te verbinden en bescheiden aanzien te geven door niet te kijken naar de boerderijen maar naar de gebouwen die met de fabricage van dakpannen te maken hebben. Hiervoor wordt een voorstel gedaan uit te gaan van de vorm van een oude pannenloods met een hoogte van b.v. 6 meter. Waarbij ook gelegenheid uitleg te geven over de historie van de polder.
4. Indiener is van mening dat het terrein beter kan worden afgeschermd door het terrein juist van meer begroeiing te voorzien, dan het verminderen van beplanting, doormiddel van inheemse bomen. Met name langs de zijde van de Nieuwe Rijksweg zijn er mogelijkheden voor de aanplant van knotwilgen. Op zonnige dagen kunnen deze bomen ook schaduw bieden aan de parkeerplaatsen.
5. Vraag indiener: Tast het voedselbos in het beeldkwaliteitsplan de nagestreefde openheid niet aan? Daarnaast zijn de inheemse insecten niet gebaad bij de exoten. Indiener stelt dat een boomgaard met fruitbomen beter in het landschap past gezien de cultuurhistorie. Indiener verwijst daarbij naar "Buitengewoon" in Groesbeek en de "Warmoes" in Lent.
6. Voorliggend initiatief voorzien in de kap van vier notenbomen, indiener stelt dat de notenbomen wellicht ergens anders op het terrein kunnen worden herplant.
7. In het kader van onzichtbaarheid stelt de indiener voor om verlichting toe te passen met zo min mogelijk uitstraling buiten het plangebied en openingstijden. Zo laag mogelijk geplaatste verlichting naar de grond gericht, groene lampen. Hierbij wordt verwezen naar het biodiversiteitsplan van de gemeente Berg en Dal.

Reactie

1. Als naar het ruimtebeslag van het totale plangebied wordt gekeken is de uitspanning ondergeschikt aan de dagrecreatieve functie van het terrein. Het gebruiksoppervlakte voor de horeca bedraagt circa 10% van de oppervlakte van het totale plangebied. Naast de parkeerplaats zijn dat bijvoorbeeld de (landschaps)tuinen en beeldentuin.
2. Er is geen sprake van een disproportionele inbreuk van de openheid. De uitspanning is noodzakelijk om recreanten te verleiden hun auto hier daadwerkelijk achter te laten en verder te gaan lopen of fietsen, op een door wegen afgezonderd perceel aan een drukke kruising met verkeerslichten. Bewust is niet gekozen voor een lage doos maar voor een gebouw van één laag met kap, omdat dit beter aansluit bij de agrarische omgeving. Vanuit waterveiligheid ligt de uitspanning net als de bestaande woning en net als oude boerderijen in de Ooijpolder iets hoger. De onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft de plannen beoordeeld en een positief advies gegeven waarin zij aangeven dat het gebouw passend is in haar omgeving.
3. Bedankt voor de suggestie. De locatie, op afstand van de rivier, heeft echter geen raakvlak met bakstenen- of pannenfabricage, zodat een gebouw dat doet denken aan pannenloods hier niet passend wordt geacht. De initiatiefnemer spant zich in een beter passende uitwerking te geven aan de uitspanning.
4. Op en langs dit perceel staat sinds jaar en dag meer beplanting dan elders in de Ooijpolder, met name langs de Nieuwe Rijksweg en Sint Hubertusweg. In de aangrenzende zone langs deze wegen zullen op de locatie enkele bomen worden geplant, ook ten behoeve van schaduw op

de parkeerplaats. Rond de parkeerplaats wordt een lage gemengde haag geplant. Langs het bestaande knotwilgenlaantje wordt enkele extra knotwilgen geplant.

5. Er zullen geen exoten worden aangeplant, alleen bomen die passen bij de Ooijpolder, zoals notenbomen, els, fladderiep, knotwilgen of fruitbomen.
6. De bomen zijn te groot en te lang geleden aangeplant om levensvatbaar te verplaatsen.
7. Dit is een goede suggestie. Aan het beeldkwaliteitsplan wordt toegevoegd dat naar beneden stralende verlichting wordt gebruikt en dat de impact van verlichting buiten het terrein tot het minimale wordt beperkt. In de verdere planuitwerking zal de optimale balans worden gezocht tussen veiligheid en ecologie. Onderzoek naar de effecten van lichtkleur op verschillende soorten is nog steeds gaande. Afhankelijk van de uitkomsten wordt gebruik gemaakt van de actuele en voor deze omgeving toepasselijke inzichten.

Zienswijze D:

1. Provincie stelt dat het actuele formulier moet worden gebruikt voor de GO-berekening.
2. Provincie stelt dat de GO-berekening moet worden aangepast op basis van de wijzigingen in de bestemming ten opzichte van de vigerende bestemming. Waarbij de toeslagfactor niet hoeft te worden aangepast omdat het plan min of meer kan worden gezien als gelijkwaardig met de huidige functie.
3. Provincie stelt dat de versterkingsmaatregelen zodanig moeten worden aangepast zodat er voldoende versterkingspunten worden gehaald.
4. Provincie is van mening dat er een versterkingsplan met inrichting- en beheersplan moet worden opgesteld conform de provinciale regels.
5. Provincie geeft aan dat het versterkingsplan integraal moet worden opgenomen in het plan en dat de regels een voorwaardelijke verplichting op dat het versterkingsplan wordt gerealiseerd en de versterkingsmaatregelen in stand worden gehouden, conform artikel 2.53 c en d van de Omgevingsverordening.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is het bestemmingsplan aangevuld met een versterkingsplan met daarbij een aangepaste en geactualiseerde GO-berekening. Hierin is rekening gehouden met de door de provincie gemaakte opmerkingen.

Zienswijze E:

1. Stichting stelt dat een TOP aan de Hubertusweg de eerste stap over de Nieuwe Rijksweg is tot een verdergaande versterking en intensivering van het kwetsbare open landschap van de Ooijpolder. Indiener stelt dat de burgerwoning toentertijd is toegewezen, op voorwaarde dat de kwekerij ontmanteld werd. Indiener is van mening dat het niet de bedoeling is geweest dat voorliggend plan gebruik kon maken van de verstedelijkingsmogelijkheden op de plek omdat het bedoelde plan de openheid en karakter van de Ooijpolder zal aantasten.
2. Indiener stelt dat het parkeerterrein aan de Wylerbergmeer zeer beperkt wordt gebruikt. Indiener is van mening dat de nut en noodzaak van de voorgenomen parkeerplaats ontbreekt.
3. Indiener is van mening dat voorgenomen functieverandering niet in verhouding staat tot de huidige bouwmogelijkheden. Indiener stelt dat de uitbreiding in het buitengebied een grootschalige stedelijke voorziening betreft. De TOP kent de mogelijkheid om in de toekomst als parkeerterrein voor verkeer richting Nijmegen te functioneren. Indiener stelt dat financiering vanuit provincie en gemeente dit duidelijk maakt.
4. Indiener stelt dat er onterecht vooruitgelopen wordt op de bestemmingsplanwijziging door akkoord te gaan met de realisatie van een veilige ontsluiting voor de TOP, waarmee een voorbarige koppeling met het plan wordt gemaakt.
5. Indiener is van mening dat er onterecht is geconcludeerd dat de Ladder Duurzame Verstedelijking niet van toepassing is. Indiener stelt dat het bouwvolume, de parkeerplaatsen en functieveranderingen de ontwikkelingen betreffen waarbij de Ladder dient te worden toegepast.
6. Indiener stelt dat de mate van verstedelijking maakt dat het initiatief in strijd is met Omgevingsverordening Gelderland. Hierin staat dat het gebied bestemd is als Groene Ontwikkelingszone. Indiener stelt dat de verordening geen bestemmingen mogelijk maakt die de openheid van de waardevolle open gebieden aantast tenzij de er geen reële alternatieven aanwezig zijn en er sprake is van een groot openbaar belang. Indiener is van mening dat dit moet leiden tot afkeuren van het ontwerpbestemmingsplan.
7. Indiener stelt dat het plan niet binnen de Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020 past. Indiener stelt dat op de kaart van de structuurvisie, de TOP specifiek is aangeduid op de locatie van het parkeerterrein en dat de Hubertusweg 11 is bestemd als 'Behoud Kom en Openheid'. Indiener stelt dat het plan in strijd is met de structuurvisie.
8. Indiener stelt dat de stikstofberekening uit gaat van 80 parkeerplaatsen. Indiener vraagt zich af waarom er met het bestemmingsplan 140 parkeerplaatsen mogelijk worden gemaakt.
9. Indiener stelt dat het Flora en Fauna-onderzoek onvoldoende is onderbouwd. Indiener stelt dat de ondergrond vergelijkbaar is met 'Het Weegje' en dat het gebied erg waardevol/ een buffer is als uitvalsgebied voor vogelsoorten als de kerkuil en de steenuil.
10. Het plan voorziet in een nieuwe horecagelegenheid dat concurreert met de bestaande faciliteiten. Indiener stelt dat het meest optimaal is wanneer er een TOP bij bestaande horeca wordt gerealiseerd. Indiener vraagt zich af wat er gebeurt als het verdienmodel ontoereikend blijkt te zijn?

Reactie

1. De historie van de locatie is niet betrokken bij de beoordeling van het initiatief. Er is getoetst aan het geldende gemeentelijke en provinciale beleid en er is rekening gehouden met de kwaliteiten van het gebied, zoals de openheid. Het initiatief past binnen deze ruimtelijke kaders voor dit perceel. De provincie en de CRK adviseerden positief over het initiatief. Wij zijn dan ook van mening dat het plan passend is in de omgeving.

2. Het parkeerterrein aan het Wylerbergmeer is niet vergelijkbaar met het beoogde parkeren bij de TOP. Er is bij het Wylerbergmeer sprake van betaald parkeren en de gewenste sociale veiligheid of veiligheidsgevoel is wezenlijk anders. Ook is de locatie minder goed ontsloten dan de TOP en ook minder goed bereikbaar met openbaar vervoer;
3. Een toeristisch overstappunt (TOP) is een plek waar diverse fiets- en wandelroutes samenkomen. Ze liggen dan ook altijd in gebieden waar veel recreanten komen of waarvoor de wens bestaat deze recreanten te 'sturen' mede om een gebied te ontlasten en recreanten te spreiden over het gebied. Op deze manier worden ook waarden beschermd. De plek om te recreëren is veelal buiten de bebouwde kom: in stedelijke uitloopgebieden, natuur- en bosgebieden, zo ook de Ooijpolder.

Hieruit volgt dat een TOP gerelateerd is aan het gebied waar de recreanten voor komen. Het is dan ook logisch om een TOP te realiseren aan de rand van het gebied waar deze recreanten komen en dat goed bereikbaar is. In voorliggende situatie is dat direct aan de kruising van de Nieuwe Rijksweg en de Sint Hubertusweg, ten noorden van de kern Beek net gelegen in het buitengebied van de gemeente Berg en Dal. Er is naar onze mening dan ook geen sprake van een grootschalige stedelijke voorziening, maar van een voorziening die is gerelateerd aan het buitengebied en specifiek de Ooijpolder waar veel recreanten recreëren.

De beoogde locatie voor een TOP kent bestaande functies, namelijk volkstuinen en een woning. Voor de volkstuinen geldt dat deze al een tijd niet meer worden gebruikt. De locatie van de bestaande woning in combinatie met de ruimte die de volkstuinen geven en de goede bereikbaarheid, zorgen ervoor dat dit als een geschikte locatie wordt gezien voor de ontwikkeling van een TOP. De grootte van de locatie en de mogelijkheden daarbinnen worden bepaald door de behoefte aan parkeerruimte en het huidige ruimtebeslag van de volkstuinen en de woning. Deze ontwikkeling kan niet zomaar plaatsvinden. Uit het provinciaal beleid volgt dat het plangebied binnen de Groene Ontwikkelingszone ligt, er sprake is van Waardevol open landschap en de locatie ligt binnen de Limes. Al deze aspecten vragen dan ook om zorgvuldig om te gaan met nieuwe ontwikkelen en deze goed in te passen en waarden te versterken. Dat is ook de reden dat er versterkingsmaatregelen zijn uitgewerkt en worden toegepast. Op die manier wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van de locatie en daarmee in de omgeving.

In voorliggend initiatief is de setting in het buitengebied, aan de rand van de Ooijpolder, fundamenteel onderdeel van het TOP. Immers, de functie is bedoeld om verkeer te stroomlijnen en recreanten fietsend of wandelend het gebied in te laten.

Dat het parkeerterrein eventueel door verkeer richting Nijmegen wordt gebruikt (bijvoorbeeld forenzen of stadbezoekers) is niet helemaal te voorkomen, maar ligt niet voor de hand. De openbaar vervoer verbinding is niet zodanig frequent dat dergelijk gebruik te verwachten is. Deze locatie is gekozen vanwege de geschikte situering bij een recreatief gebied en goede infrastructuur.

4. Voordat een formele bestemmingsplanprocedure wordt opgestart dient het plan financieel uitvoerbaar te zijn. Indien de raad geen financiële middelen beschikbaar zou willen stellen voor een veilige ontsluiting, dan zou het plan financieel niet uitvoerbaar zijn en zou de procedure niet kunnen worden opgestart. Ondanks dat de raad de benodigde middelen beschikbaar heeft gesteld behoudt de raad haar bevoegdheid ten aanzien van het wel of niet vaststellen van een bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke ordening.
5. In paragraaf 3.1 van de plantoelichting is uitgelegd waarom de Ladder voor duurzame verstedelijking hier niet van toepassing is. Waar het namelijk bij de Ladder om gaat is dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Het gaat dan om de beoordelen wat het ruimtebeslag doet met de plek en de omgeving. In voorliggend plan wordt een TOP mogelijk gemaakt op de plaats van de

volkstuinten en een woning met bijgebouw. De uitleg bij de Ladder geeft aan dat bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein de ondergrens 'in beginsel' 500 m² is. Dus met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² is er 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In voorliggend plan voor de TOP wordt nieuwe bebouwing toegevoegd ten hoeve van de functies die gerelateerd zijn aan de TOP, namelijk dagrecreatieve horeca met terras, ondersteunend aan het parkeren met ruime fietsenstalling, fietsoplaadvoorzieningen, etc. Op de verdieping komt ruimte voor een bedrijfswoning. De oppervlakte die hiermee gemoeid is, is 434 m². Daarnaast wordt een bijgebouw gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m². Dat komt neer op een totaal van 509 m² bebouwing ten behoeve van de TOP. Op grond van de voorheen geldende mogelijkheden voor de woning met bijgebouw en de volkstuinten was ca 275 m² bebouwing mogelijk. Met de ontwikkeling van de TOP is sprake van een toename van bebouwing met 234 m². Voorliggend initiatief betreft de realisatie van een TOP, dat gebonden is aan het buitengebied, waarbij de oppervlakte bebouwing beperkt toeneemt ten opzichte van de bestaande mogelijkheden. Er is dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat is in de paragraaf geconcludeerd. Dat neemt niet weg dat in het bestemmingsplan wel is geoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit de plantoelichting en de uitgevoerde onderzoeken wordt die conclusie getrokken.

6. Er is geen sprake van aantasting van openheid, omdat er in het plangebied al geen open karakter was. Bovendien heeft de provincie het plan beoordeeld en ook een zienswijze ingediend. Hierbij stelt de provincie de bebouwing niet ter discussie. Wel is naar aanleiding daarvan een versterkingsplan opgesteld dat wordt toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan en is de GO-berekening aangepast.
7. In de structuurvisie was een grotere TOP bedacht bij het Wylerbergmeer en het Reomi-terrein. Beide locaties bleken om verschillende redenen niet haalbaar, met de voorliggende locatie kan toch een TOP gerealiseerd worden op een goed ontsloten locatie aan de rand van de Ooipolder.
8. Er zal niet iedere dag evenveel gebruik gemaakt worden van de parkeerplaats. In een stikstofonderzoek wordt de stikstofdepositie over een heel jaar berekend. Omdat er in de winter waarschijnlijk een lage bezetting zal zijn op het parkeerterrein en in de zomer juist een hoge bezetting, waarbij op de piekmomenten de overloopparkerplaats wordt gebruikt. Door van een 100% gebruik van de vaste 80 parkeerplaatsen uit te gaan gedurende een heel jaar ontstaat een representatief beeld van de verwachte stikstofuitstoot van het verkeer dat van en naar de TOP rijdt over een geheel jaar.
9. Het is niet duidelijk welk gebied bedoeld wordt met 'het Weegje'. Door de onderzoekers is uitgebreid ingegaan op de mogelijke functie van het plangebied voor de kerkuil en steenuil. Voor beide is door de ecooloog geconstateerd dat het niet aannemelijk is dat het plangebied tot het essentieel leefgebied behoort.
10. De economische haalbaarheid is door twee onafhankelijke horecaspecialisten positief beoordeeld. Als het verdienmodel onvoldoende of matig is dan is dat een financiële tegenvaller voor de initiatiefnemer. Dat risico is er altijd. Dat geldt voor een nieuw bedrijf en dat geldt ook voor een bestaand bedrijf. Dat er vraag is naar extra horeca in de polder blijkt uit de praktijk: het komt geregeld voor dat er geen tafels meer beschikbaar zijn bij de horecafiliteiten Oortjeshekken, De Thornsche Molen en ook bij het nieuwe Panpacakes.

Zienswijze F:

1. Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen

- a. Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020 stelt dat de definitie van een TOP is: *'Een parkeerplek van maximaal 50 auto's met daarbij geplaatst hooguit wat picknickbanken en tafels. Daarnaast mag de TOP niet van lichten zijn voorzien en dient de parkeerplaats volledig te zijn voorzien van hagen opdat de verlichting van de auto's de omgeving niet verstoort.'*

Indiener stelt dat voorgenomen plan in strijd is met de structuurvisie. Daarnaast wordt gewezen op een informele TOP bij het Wylermeer op een paar honderd meter afstand. Indiener vraagt zich af waarom er een TOP gerealiseerd zou moeten worden op een nieuwe plek terwijl iets verderop een zeer groot parkeerterrein aanwezig is dat al voldoet aan de criteria van een TOP? De gemeente hoeft bijna geen extra kosten te maken, er zijn al goede aansluitingen op fiets- en wandelpaden zonder de drukke Hubertusweg te moeten oversteken of te moeten aanpassen.

- b. Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020 TOP stelt dat de middenstand dient mee te profiteren van het toerisme dat zal toenemen. Indiener is van mening dat de bestaande middenstand in zijn geheel niet profiteert van het toerisme. Indiener vraagt zich het volgende af: Waarom zou er een plan gerealiseerd moeten worden dat ten koste gaat van de bestaande middenstand in de omgeving?

Reactie:

- a. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder E (punt 2 en 7).
 - b. Uit de praktijk blijkt dat er vraag is naar extra horeca en terrasfaciliteiten; regelmatig zijn alle tafels bezet van Oortjeshekken, De Thornsche Molen en het nieuwe Panpacakes. Als er een goede, gratis toegankelijke, openbare parkeerplaats is met parkeer-, toilet- en horecafaciliteiten zal dat het toerisme versterken, zorgen voor tevreden en terugkerende bezoekers en zal de lokale middenstand daar ook van meeprofiteren.
2. Voorgenomen initiatief stelt: *'Voor de ontwikkeling van het toeristisch overstappunt is een verkenningsrapport opgesteld, waarin de gewenste toekomstige situatie uitgebreid wordt beschreven. Deze is in Bijlage 1 opgenomen.'* Indiener vraagt zich af of deze bijlage leidend is en of de gemeenteraad dit plan al beoordeeld heeft?

Reactie:

De rapportage maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en is bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan betrokken.

3. Veiligheid

- a. Indiener stelt dat het onwenselijk is om boven op de lunchroom te bouwen waarbij het pand minimaal acht tot negen hoog wordt. Daarbij wordt voorzien in verlichting om de sociale onveiligheid te verkleinen. Indiener stelt dat de positionering van de bedrijfswoning op de begane grond een must is ten behoeve van de sociale veiligheid.
- b. Indiener vraagt zich af waarom er mag worden afgeweken van de regels, waarbij goot-en nokhoogte van bestaande bebouwing leidend zijn.
- c. Indiener vraagt zich af waarom wordt uitgegaan van een toename van de sociale onveiligheid daar de lunchroom om 21.00 uur gesloten moet zijn, waardoor er mogelijk geen sprake zal zijn van toename van de sociale onveiligheid. Met andere woorden dat een bedrijfswoning overbodig is. Daarbij zijn lichtmasten tot een hoogte van acht meter

ook overbodig. Zeker omdat in de Bijlage quickscan flora en fauna wordt aangegeven dat het plaatsen van verlichting sterk wordt ontraden. De indiener vraagt zich vervolgens af waarom een locatie realiseren waar nu al sprake is van verwachte sociale onveiligheid?

Reactie:

- a. Er is bewust gekozen voor een bedrijfswoning in de vorm van een appartement om toezicht te houden op het terrein. Het openbare parkeerterrein blijft tot 23.00 uur open en de horecafaciliteit zal sluiten om 21.00 uur. Aangezien het terrein vlak bij uitvalswegen en de Duitse grens ligt is toezicht noodzakelijk. Dat het bedrijfsappartement op de eerste verdieping komt te liggen is een logische keuze gelet op de horecafunctie van het pand, waarbij de bezoeker zoveel mogelijk op de begane grond kan vertoeven. Het bestaande pand heeft overigens ook twee verdiepingen.
 - b. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd om een andere functie mogelijk te maken. Daarbij hoort ook andere bebouwing en deze mag afwijken van de regels van het op dat moment geldende bestemmingsplan. De in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen goot- en bouwhoogte is als passend beoordeeld.
 - c. Voor wat betreft de sociale onveiligheid, zie reactie bij punt a. De te plaatsen lichtmasten zullen een hoogte hebben van 5 meter of minder zullen voorzien worden van groen LED-licht. De regels van het bestemmingsplan zullen op het punt van de maximaal toelaatbare hoogte van lichtmasten worden aangepast. In plaats van maximaal 8 meter zal een hoogte van maximaal 5 meter worden toegestaan.
4. De indiener vindt het vreemd dat een lunchzaak tot 21.00 open mag blijven. Het tijdstip van sluiting valt later dan op 21.00 uur vanwege vertrekkende gasten, schoonmaak, weggaan personeel. Indiener vreest overlast tot laat in de avond voor de fauna en omgeving. De indiener vraagt zich af waarom een TOP-ondersteunende horecavoorziening tot 21.00 open zou willen, zijn terwijl dagrecreanten aan het eind van de middag huiswaarts keren?

Reactie:

Dagrecreanten zullen met name in de zomer als het lang licht is nog willen eten en willen nagenieten van een mooie dag, door bijvoorbeeld op het terras de zonsondergang te bewonderen. Er wordt overigens niet alleen een lunch geserveerd maar er kan ook gedineerd worden.

5. Massa

- a. Voorgenomen initiatief stelt dat er meer openheid in het landschap zal komen. Indiener is van mening dat de openheid niet zal toenemen omdat de bebouwing toeneemt van 130 m² bebouwing naar 509 m² (434 m² + 75 m²) en de inhoud van 550 m³ naar 3400 m³. Indiener is van mening dat er bij nieuwe bebouwing zou moeten worden uitgegaan van een veel kleiner gebouw, passend binnen het bouwoppervlak van de bestaande bebouwing om de openheid van het gebied te behouden.
- b. Indiener vraagt zich af hoe het mogelijk is dat zo'n schaalvergroting toegestaan is in de Ooijpolder, terwijl op andere locaties in de buurt het formaat van de huidige bebouwing als bindend is aangegeven?

Reactie:

- a. Op dit moment is er vanaf het perceel nauwelijks sprake van openheid aangezien het grotendeels is omzoomd door opgaand groen. Langs de gehele St. Hubertusweg vanaf het dorp Ooij en de N325 vanaf Nijmegen staan nagenoeg geen gebouwen. Hier kan de openheid van

de polder gezien en beleefd worden. Nabij het kruispunt gaat de aandacht automatisch uit naar het kruispunt, de stoplichten en de andere weggebruikers. Voor een TOP is dit de meest gewenste plek. Het bebouwd oppervlak neemt toe van 204 m² naar 434 + 75 m². Een ontwerp voor de uitspanning is nog niet gemaakt, zodat een vergelijking van bouwvolume nog niet mogelijk is. Bewust is niet gekozen voor een lage doos maar voor een gebouw van één laag met kap, omdat dit beter aansluit bij de agrarische omgeving. Ook de bestaande woning heeft één laag met kap. Het gaat om een proportionele toename van het bouwvolume.

- b. In de Kadernota Toerisme is de TOP als één van de opgaves beschreven. Een TOP zorgt voor een afname van verkeersbewegingen in de polder. Daarnaast is de beoogde locatie goed ontsloten waardoor de locatie zeer geschikt is voor een TOP. In het ontwerp is rekening gehouden met de openheid van het gebied. Deze kwaliteit blijft behouden.
6. Voorgenomen initiatief stelt dat er een kwalitatief goed horecagelegenheid met een eigen signatuur en aanvullend op het bestaande aanbod, onmisbaar is. Er wordt gesteld dat deze daghoreca nadrukkelijk ondersteunend is aan de parkeervoorziening. Indiener vraagt zich af waarom het kunnen drinken van een drankje bij horeca 'met een eigen signatuur' zoveel anders is dan bijvoorbeeld bij de Thornsche Molen, of Oortjeshekken? Is er onderzoek gedaan of er überhaupt vraag is naar een extra grote horecaonderneming?

Reactie:

Zowel De Thornsche Molen als Oortjeshekken hebben een duidelijke eigen signatuur, waarbij getracht wordt een hierbij passend publiek aan te trekken. Datzelfde zal in de toekomst gelden voor de nieuwe faciliteit. Behalve uit onderzoek blijkt in de praktijk dat de horecafaciliteiten in de omgeving vaak heel goed gevuld zijn.

7. Voorgenomen initiatief stelt dat er sprake is van lichte daghoreca categorie 1. De indiener is van mening dat er sprake is van middelzware horeca door de verkeersaantrekkende werking van de TOP. Daarnaast is categorie 2 van toepassing op bedrijven met een oppervlakte van meer dan 250 m². In voorgenomen initiatief is sprake van een oppervlakte van 509 m². De indiener is van mening dat categorie 2 een grotere schade aan het buitengebied zal toebrengen door lichtoverlast en meer verkeersbewegingen. Ook wordt gesteld dat een bezorg- of afhaalrestaurant kan worden gevestigd en dat feest en partijen georganiseerd kunnen worden. De indiener vraagt zich daarbij af waarom er wordt afgeweken van de geldende regels bij lichte daghoreca en stelt dat er geen sprake is van categorie 1.

Reactie:

Uit de reactie blijkt dat de omvang van de horeca niet duidelijk is. Het bedrijfsvloeroppervlak van de beoogde horecafunctie zal maximaal 434 m² bedragen. Onderdeel hiervan zijn ook de keuken, toiletten, entree, etc. Het verkoopvloeroppervlak zal minder groot zijn. De regels met betrekking tot de horecacategorie waren inderdaad niet in lijn met wat er beoogd is. De regels worden op dat punt meer in lijn gebracht met de wijze van bestemmen van bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' en passend gemaakt voor de beoogde situatie. Daarbij worden, vanwege de impact en mogelijke (verkeers)hinder voor de omgeving, het vestigen van een fastfoodrestaurant specifiek uitgesloten. De bijlage met horeca categorisering komt dan te vervallen.

8. Verhuur

- a. In het plan onder artikel 4 wordt nu al gesproken over verhuur en reparatie van langzame vervoersmiddelen. Indiener vraagt zich het volgende af: Waarom wordt er gesproken over uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten, dit terwijl in de Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen sprake is dat de lokale middenstand dient te profiteren van het toerisme?
- b. In het plan onder artikel 4 wordt nu al gesproken over verhuur en reparatie van langzame vervoersmiddelen. Indiener vraagt of er onderzoek is gedaan naar de vraag naar verhuur en reparatie van fietsen? Een eventuele behoefte kan ook opgevangen worden door de plaatselijke middenstand. De vervolgvraag wordt gesteld wat er gebeurt met de voorziene bebouwing hiervoor.

Reactie:

- a. Versterkte recreatieve voorzieningen zorgen voor tevreden en mogelijk meer recreanten. Hiervan kan de lokale middenstand mee profiteren. Verhuur van fietsen in combinatie met een parkeerterrein is een versterking van de recreatie ondersteunende voorzieningen. Er zal alleen sprake zijn van reparatie van het verhuurde materiaal, daarmee is er geen concurrentie met fietsenreparatie in de omgeving. Dit wordt in het bestemmingsplan aangepast. Zie hiervoor ook de beantwoording onder A
- b. Er is geen onderzoek gedaan naar de vraag naar de verhuur van fietsen of e-bikes. Wel is gesignaleerd dat er een continue vraag naar fietsen en e-bikes is in toeristische omgevingen. Behalve aan de eigen fietsen wordt er overigens niet aan reparaties gedaan. De fietsenverhuur is beoogd in het bijgebouw.

9. Parkeren

- a. In voorgenomen initiatief is sprake van 80 parkeerplaatsen terwijl er maximaal 50 mogen volgens de Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020, indiener vraagt zich af waarom de gemeente in dit geval afwijkt van het maximum van 50 parkeerplaatsen?
- b. Voorgenomen plan maakt een overloop-parkeerplaats mogelijk die incidenteel zal worden gebruikt op speciale dagen met extra drukte. Indiener vraagt zich af wat nog meer speciale dagen zijn anders dan de Nijmeegse Vierdaagse en waarschijnlijk de Nijmeegse kermis?
- c. Indiener vraagt zich af of een investering voor de aanleg en onderhoud van 60 parkeerplaatsen gerechtvaardigd is voor het gebruik van deze parkeerplaatsen gedurende 10 dagen per jaar waarbij groen gebied wordt opgeofferd? Dit terwijl er volop parkeergelegenheid is bij het Wylermeer.
- d. Indiener vraagt zich af of er is onderzocht of de beoogde doelgroep daadwerkelijk gebruik zal maken van de beoogde parkeergelegenheid?

Reactie:

- a. In het bestemmingsplan is een onderbouwing opgenomen van het aantal parkeerplaatsen. Daarnaast is opgenomen dat er ruim voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd zodat er geen parkeeroverlast buiten het plangebied kan ontstaan.
- b. Welke toekomstige evenementen in en rond de Ooijpolder worden georganiseerd valt nu niet te voorzien. Het is wenselijk een oplossing voor piekmomenten op het eigen terrein te creëren om te voorkomen dat op dergelijke dagen overlast zou kunnen ontstaan in de directe omgeving van de TOP.
- c. De investering voor de parkeerplaatsen wordt gedaan door de initiatiefnemer. In het bestemmingsplan is geborgd dat de parkeerplaatsen zorgvuldig landschappelijk worden

ingepast. Het Wylerbergmeer op 3 km afstand heen en terug van de St. Hubertusweg en met betaald parkeren is geen alternatief gebleken.

- d. Er is gedurende het gehele traject met vele verschillende deskundigen over de TOP van gedachten gewisseld. Hieruit is naar voren gekomen dat er zeker vraag is naar een open, veilige, gratis toegankelijke parkeervoorziening met extra faciliteiten.

10. Verkeersbewegingen

- a. Indiener verwacht gevaarlijke situaties door de toename van verkeersbewegingen op het fietspad langs de St. Hubertusweg. Indiener vraagt zich het volgende af: Hoe voorkom je dat fietsers vanaf de TOP de Hubertusweg oversteken naar het Wylermeer waar juist fietspaden en wandelpaden zijn die niet toegankelijk zijn voor het gemotoriseerd verkeer?
- b. Voorgenomen plan voorziet in een toename van verkeersbewegingen op de St. Hubertusweg waar fietsers moeten oversteken en waar voetgangers zich op het fietspad zullen bevinden. Indiener vraagt zich het volgende af: Hoe reguleer je afslaand verkeer naar de TOP dat de Hubertusweg oversteekt (ondanks het verdrijfvlak)? De Hubertusweg is namelijk al een zeer drukke verkeersweg. Als het verdrijfvlak volloopt zal dit dan geen problemen opleveren bij het stoplicht? Daar waar nu al vaak verkeersopstoppen plaatsvinden?
- c. Indiener vraagt zich het volgende af: Waarom zou de bestaande uitrit moeten blijven bestaan?

Reactie:

- a. De ontsluiting van het plangebied wordt aangepast. Daarvoor zijn middelen beschikbaar gesteld door de gemeente, initiatiefnemer en de provincie. Het ontwerp is opgesteld door de provincie waarbij rekening is gehouden met de verkeersveiligheid voor fietsers, o.a. door de realisatie van een middeneiland. In de huidige situatie kunnen fietsers ook gebruik maken van de Alde Weteringweg, aansluitend op een half verhard pad naar de Thornsche Molen. Dat hiervan in de toekomst wellicht meer gebruik van gemaakt zal worden, leidt naar verwachting niet tot problemen.
- b. Zie beantwoording onder a. De voorziene verkeerstoename door de TOP is beperkt. Over de aanpassing van de kruising, het realiseren van een verbreed tweerichtingenfietspad langs de TOP en de aanpassing van de oversteek voor fietsers en wandelaars, is in het voortraject overlegd met verkeerskundigen van gemeente en provincie. Optimale veiligheid is met dit ontwerp gewaarborgd.
- c. De kruising wordt aangepast, de TOP krijgt een nieuwe (verkeersveilige) uitrit.

11. Bebouwing

- a. In de ladder van duurzame verstedelijking wordt aangenomen dat de bestaande bebouwing beperkt toeneemt en er geen sprake is van stedelijke ontwikkeling. Indiener is van mening dat de bebouwing qua inhoud sterk toeneemt en vraagt zich het volgende af: Past dit binnen de ambities van het omgevingsadvies Gaaf Gelderland? Het beleid van de gemeente is te streven naar het verminderen van bedrijfsactiviteiten in het buitengebied.
- b. Indiener is van mening dat de bebouwing in het buitengebied sterk toeneemt door het plan en vraagt zich het volgende af: Hoe kan het zijn dat de bedrijfsactiviteiten met dit plan in het buitengebied weer kunnen toenemen?
- c. Indiener is van mening dat de bebouwing qua inhoud sterk toeneemt en vraagt zich het volgende af: Hoe is het mogelijk dat zo'n schaalvergroting toegestaan is in de Ooijpolder

terwijl op andere locaties in de buurt het formaat van de huidige bebouwing als bindend is aangegeven?

- d. Het bestemmingsplan geeft aan dat het gebied “in de omgeving van stedelijk gebied ligt”. Indiener vraagt zich af of het een conclusie of regel is als het in de omgeving van een stedelijk gebied ligt, er ineens van alles mogelijk en toegestaan is?
- e. Indiener is van mening dat het landschappelijk vergezicht vanaf de polder wordt verhinderd door het hoge gebouw. Indiener vraagt zich af of de kernwaarden alleen voor de inwoners van Beek of ook voor de inwoners van de polder gelden?

Reactie:

- a. Voor het onderdeel over de Ladder wordt verwezen naar zienswijze E onder punt 3.
In paragraaf 3.2 van de plantoelichting is het initiatief getoetst aan het provinciale beleid, zo ook de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Deze visie is een abstracte visie die zijn vertaling heeft gekregen in de Omgevingsverordening, waarin de provincie de voor hen belangrijkste zaken heeft vastgelegd. Uit de omgevingsvisie volgt dat de provincie de huidige kwaliteit van de dagrecreatieterreinen en routestructuren wil behouden of verbeteren. Daar past de ontwikkeling van een TOP goed bij. De uitwerking van het initiatief is vervolgens getoetst aan de Omgevingsverordening.
In paragraaf 3.3 van de plantoelichting is het initiatief getoetst aan het gemeentelijk beleid. Daarin staat aangegeven dat de komst van meerdere TOP's in de gemeente een belangrijk uitgangspunt is. Dat houdt verband met het stroomlijnen van recreanten en de druk op het kwetsbare gebied te spreiden. De komst van een TOP brengt enige bedrijfsactiviteit met zich mee die past bij de functie en daarmee gerelateerd is aan het buitengebied. Het toevoegen van een TOP op deze locatie is dan ook passend binnen het beleid en wenselijk.
- b. Voor het onderdeel over de Ladder wordt verwezen naar zienswijze E onder punt 5. Het klopt dat er in de toekomst sprake is van andere activiteiten. Alleen daarbij moet wel opgemerkt worden dat het overstappunt en dus het bieden van parkeerruimte voor recreanten de belangrijkste functie is. De activiteiten in de bebouwing, zoals horeca en fietsenstallen, zijn daar ondergeschikt aan. Het is dan ook geen bedrijvigheid die gebiedsvreemd is. Immers, een TOP is gerelateerd aan de plek waar recreanten een gebied intrekken om te recreëren.
- c. De ligging van deze TOP is uitstekend, direct bij de provinciale weg, nabij fiets- en wandelpaden richting stuwwal en Ooijpolder, en bereikbaar per openbaar vervoer. De locatie is van de Ooijpolder afgezonderd door wegen rondom. Horeca is nodig om recreanten te verleiden hun auto hier daadwerkelijk achter te laten en verder te gaan lopen of fietsen. Het bebouwd oppervlak neemt toe van 204 m² naar 509 m². Een ontwerp voor de uitspanning is nog niet gemaakt, zodat een vergelijking van bouwvolume nog niet mogelijk is. Bewust is niet gekozen voor een lage doos maar voor een gebouw van één laag met kap, omdat dit beter aansluit bij de agrarische omgeving. Ook de bestaande woning heeft één laag met kap. Het gaat om een proportionele toename van het bouwvolume.
- d. Of een locatie ligt in of in de omgeving van stedelijk gebied, zegt niet veel over wat er wel of niet is toegestaan en of dat dan (on)gelimiteerd is. Wat op een plek wel of niet mag, is bepaald in het beleid van de gemeente (en andere overheden). Het bestemmingsplan (sinds 1 januari 2024 omgevingsplan geheten) en het vastgestelde beleid van een gemeente in visies en beleidsnota's is bepalend voor wat er kan en mag. De planregels van het bestemmingsplan in combinatie met de verbeelding bepalen uiteindelijk wat er wel of niet is toegestaan. Mocht er een ontwikkeling voorgestaan worden die niet past in het bestemmingsplan (omgevingsplan), dan wordt deze ontwikkeling getoetst aan alle geldende wet- en regelgeving (en dus ook aan geldende beleidsdocumenten van de gemeente). Daarin is de structuurvisie (sinds 1 januari

2024 omgevingsvisie geheten) van de gemeente veelal de belangrijkste. Die laat de integrale visie voor de langere termijn zien en wat er wenselijk en mogelijk is aan ontwikkelingen en daarmee ook wat er niet wenselijk is aan ontwikkelingen.

- e. Er komt één gebouw en een lager bijgebouw te staan, op een perceel waar nu één gebouw staat en waar een bijgebouw vergund is, dat gedeeltelijk omringd is door beplanting. Het landschappelijk vergezicht verandert, maar het doorzicht wordt niet verhinderd.
12. Indiener is van mening dat overlast op de dijk kan worden tegengegaan door parkeren langs de dijk te verbieden en een TOP te creëren is de buurt van de Bisonbaai. Indiener vraagt zich af of er onderzoek is gedaan waaruit blijkt dat een TOP aan de St.Hubertusweg ertoe zal leiden dan toeristen hun auto niet meer op de dijk zullen parkeren?

Reactie:

Er is al gedurende langere tijd onderzoek gedaan naar de verkeersbewegingen in de polder en gewenste parkeervoorzieningen. Daaruit is naar voren gekomen dat een TOP aan het begin van het gebied zeer wenselijk is. Bij de Bisonbaai is reeds enige parkeerfaciliteit aanwezig. De verkeersbewegingen en de drukte op de dijk met parkeeroverlast zal niet met één enkele maatregel opgelost kunnen worden, maar vergt een continue monitoring en beleidsmaatregelen.

13. In de aanvraag wordt gesteld, dat het autoverkeer wordt opgevangen en daardoor niet de polder zal inrijden. Indiener vraagt zich af of navraag is gedaan of de parkeerruimte in het weiland bij Oortjeshekken beschikbaar zou kunnen zijn als TOP? Via de Hubertusweg is Oortjeshekken prima bereikbaar? Dit geldt ook voor de Thornsche Molen.

Reactie:

De genoemde locatie is minder geschikt en niet vergelijkbaar met het beoogde parkeren bij de TOP. Gelet op de ligging van het voorliggende plan is er voor een TOP geen betere locatie denkbaar. De locatie is goed ontsloten op de bestaande infrastructuur en het openbaar vervoer. Daarnaast is de locatie zodanig gelegen dat er niet verder de polder ingereken hoeft te worden, waardoor de verkeersbewegingen in de polder afnemen.

14. Indiener stelt dat het bebouwd oppervlakte door voorgenomen plan vijf keer zo groot en drie meter hoger dan de bestaande woning wordt. Indiener vraagt zich het volgende af: Waarom wordt om de openheid te verbeteren niet lager gebouwd maar hoger? En wat is het idee achter het plaatsen van acht meter hoge lichtmasten?

Reactie:

Zie reactie op zienswijze F onderdeel 5a over massa en zienswijze F onderdeel 3c over de lichtmasten.

15. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het rooien van diverse beplanting een gunstig effect op de openheid heeft en dat de nieuwbouw een beperkte invloed op de openheid heeft. Indiener vraagt zich af hoe de 'openheid' verbetert als het gebouw vele malen groter wordt?

Reactie:

Deze postzegel omringd door wegen vormt een apart deel van de Ooijpolder, en de openheid ervan is daarom betrekkelijk in vergelijking met het aaneengesloten gebied ten noorden van de Landbouwweg. De bebouwing maakt een zeer klein deel uit van het perceel van 18.000 m². Het bebouwd oppervlak stijgt na sloop en nieuwbouw van 0,9% naar 2,8% van het perceel, en het

onbebouwde deel van het terrein daalt van 99,1 naar 97, 2%. Door het rooien van beplantingen wordt het onbebouwde deel van het terrein opener.

16. Indiener geeft aan dat in de huidige situatie het pand nauwelijks is te zien en dat bewoners en kwetsbare fauna geen hinder ondervinden. Indiener vraagt zich af wat er wordt gedaan tegen lichtvervuiling gezien de langere openingstijd en koplampen van auto's?

Reactie:

In de omgeving van het plangebied is er geen sprake van direct omwonenden. Daarnaast bestaat er in Nederland geen recht op vrij uitzicht. Gelet op de afstand van het plangebied tot de percelen van de indieners van de zienswijzen heeft de toename aan bebouwingmogelijkheden beperkte invloed. De te plaatsen lichtmasten zullen een hoogte hebben van 5 meter of minder zullen voorzien worden van groen LED-licht. De regels van het bestemmingsplan zullen op het punt van de maximaal toelaatbare hoogte van lichtmasten worden aangepast. In plaats van maximaal 8 meter zal een hoogte van maximaal 5 meter worden toegestaan.

17. In de polder/Persingen wonen mensen waarbij indiener vreest dat het zicht op het dorp volledig wordt onttrokken door de horecagelegenheid met daarbovenop een bedrijfswoning.

Reactie:

Er komt één gebouw en een lager bijgebouw te staan. Slechts 2,5% van het perceel van 1,8 hectare wordt bebouwd. De woningen in Persingen liggen zo ver van de beoogde gebouwen af dat deze nieuwe gebouwen nauwelijks invloed hebben op het zicht op het dorp. Vanuit Persingen zullen terrein en gebouw opgenomen worden in het totale zicht op de stuwwal.

18. Het plan spreekt van het weghalen van het struweel terwijl de structuurvisie stelt dat een TOP met parkeerplaatsen omringd met groen moet zijn. Indiener vraagt zich het volgende af: Waarom is er in dit geval geen verplichting om de TOP van struweel te voorzien?

Reactie:

In het bestemmingsplan is een verplichting opgenomen dat de parkeerplaatsen landschappelijk zorgvuldig worden ingepast met hagen. Naast de landschappelijk inpassing is ook de openheid een belangrijke kwaliteit van het gebied. Een forse landschappelijke inpassing vinden wij daarom landschappelijk niet passend in het landschap.

19. Indiener wijst op de strijdigheid met de Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020 ten aanzien van de locatie van een grote TOP. Indiener vraagt zich af waarom een tweede locatie dicht bij een het Wylermeer wordt gekozen in plaats van in de omgeving van het afgevalen Reomie terrein?

Reactie:

In het bestemmingsplan is de onderbouwing opgenomen dat het plan past binnen de ruimtelijke kaders zoals opgenomen in de Structuurvisie.

20. Indiener vraagt zich af of de horeca onderschikt is aan de TOP zoals gesteld in de ambities en voorwaarden van de gemeente? Het nieuwe horecaplan valt niet binnen de bestaande bebouwing zoals de voorwaarden van de gemeente eisen?

Reactie:

De functionele en ruimtelijke impact van de horeca is kleiner, ook omdat de openingstijden beperkt zijn. Daaruit blijkt ook de ondergeschiktheid. Er zit daarmee een duidelijke koppeling met de dagrecreatie die verbonden is met de TOP

21. Indiener stelt dat de voorgenomen nieuwbouw in strijd is met het Bouwbesluit en landschappelijke waarden. De regels van de gemeente zijn: rood (bebouwing) voor groen (natuur/openheid) maar liever groen voor rood of anders rood voor rood. Indiener vraagt zich af waarom de gemeente hiervan afwijkt?

Reactie:

Het initiatief is in lijn met de Kadernota Toerisme en met het beleid voor Horeca en Recreatie in het buitengebied. De termen rood voor rood spelen hier niet en zijn gerelateerd aan de beëindiging van agrarische bedrijven in het buitengebied.

22. De Kadernota Toerisme (2016) stelt 'het verbeteren van het bestaande aanbod en ruimte bieden voor innovatie en vernieuwing'. Indiener vraagt zich af waarom de gemeente niet eerst insteekt op verbetering van het bestaande aanbod door eerst de TOP's te realiseren volgens haar eigen Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020?

Reactie:

In de Kadernota Toerisme is de TOP als één van de opgaves beschreven. Het verbeteren van het bestaande aanbod staat de realisatie van een TOP niet in de weg. Beide ontwikkelingen zijn wenselijk op basis van de Kadernota Toerisme.

23. Het plan stelt dat de TOP zorgt voor het verminderen van de verkeersdruk en daarmee de vermenging van verkeerstromen in de Ooijpolder. Indiener vraagt zich af welke afweging de gemeente maakt om niet te investeren in bestaande routestructuren, locaties en recreatieterreinen?

Reactie:

Het verbeteren van bestaande faciliteiten en infrastructuur in het gebied kan juist leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen in het gebied. Met de beoogde ontwikkeling is een afname van het aantal verkeersbewegingen voorzien.

24. Indiener vraagt zich af wat het maakt dat er gekozen wordt voor nieuwe horeca terwijl er in de omgeving genoeg diverse horecavoorziening gesitueerd zijn?

Reactie:

Om een TOP gerealiseerd te krijgen en te houden is een horecafaciliteit benodigd. Voorts wenst de bezoeker van een parkeervoorziening veiligheid, sanitaire ruimtes en eet- en drankvoorzieningen. Zie ook zienswijze E onderdeel 10 voor behoefte.

25. In paragraaf 4.4 is opgenomen dat het TOP zelf niet leidt tot een onevenredige verkeers-aantrekkende werking. En verderop in de toelichting (luchtkwaliteit) staat: Mogelijk trekt de TOP wel extra verkeer aan, ook samen met overloop-hub Nijmegen. Indiener vraagt zich af hoe dat zich tot elkaar verhoudt?

Reactie:

Na ingebruikname van de TOP wordt een beperkte verkeerstoename voorzien. Voor de provincie is door Loendersloot Groep onderzocht of de TOP ook mede gebruikt zou kunnen worden als een hub voor Nijmegen. In de toekomst wordt het wenselijk geacht dat bereikbaarheid van de stad per openbaar vervoer en fiets verbetert, en het autoverkeer afneemt. Per saldo zouden de verkeersbewegingen dan afnemen. De toenemende verkeersdruk op de Nieuwe Rijksweg kan blijken de studie zowel stimulerend en afremmend zijn voor het medegebruik van de TOP als hub. De drukte kan automobilisten verleiden alternatieven te zoeken. Als de bus in dezelfde file terecht komt, wordt dit voordeel weer opgeheven. TOP en hub bijten elkaar niet. Voor de hub is de locatie

vooral interessant in de ochtendspits op werkdagen voor de overstap op de bus (frequentie meer dan 6x per uur). Terwijl de recreant doorgaans na de spits vertrekt op werkdagen en voorts in het weekend.

26. De gemeente geeft aan dat het gebruik als HUB zich voornamelijk afspeelt op werkdagen en het recreatief gebruik als TOP in de weekenden. Als de TOP voornamelijk in het weekend gebruikt gaat worden dan is de grootschaligheid van het bouwproject niet in verhouding met dit weekendgebruik. Indiener vraagt zich af of de toetsing van de economische uitvoerbaarheid van het plan al gedaan is? Evenals de toetsing of een vergunning kleinschalige horeca categorie 1 wel kan? (Volgens de omschrijving betreft het categorie 2).

Reactie:

De recreant zal vooral in de weekenden en daarnaast op werkdagen na de spits gebruik maken van de TOP. Zie reactie op zienswijze E onderdeel 10 voor economische uitvoerbaarheid en zienswijze F onderdeel 7 voor horeca categorie.

27. Indiener vraagt zich af hoe de horecagelegenheid gebruikt wordt, wanneer er minder toeristen en recreanten zijn. Dit met het oog op het seizoens- en weergebonden karakter van een TOP.

Reactie:

De praktijk zal uitwijzen hoe seizoensgebonden de faciliteit zal worden. Er wordt ingezet op zeven dagen per week geopend gedurende het gehele jaar (m.u.v. een enkele feestdag), overigens net zoals De Thornsche Molen.

28. Indiener vraagt zich af of in de loop der tijd eisen en voorwaarden moeten worden aangepast zodat het rendabel blijft en de gemeente gegarandeerd zijn investering terugkrijgt?

Reactie:

De gehele investering in de TOP komt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente hoeft slechts beperkt te investeren in een verbetering van de verkeersveiligheid in het kruispunt St. Hubertusweg/Alde Weteringweg/Landbouwweg (= algemeen belang).

29. Indiener vraagt zich af wie garandeert dat de openingstijden niet worden aangepast?

Reactie:

De openingstijden zijn vastgelegd in het bestemmingsplan en dit kan uitsluitend door de gemeente worden aangepast.

30. Indiener vraagt zich af of er andere activiteiten zoals feesten, partijen, vergaderlocatie, tuinparty's, terrasfeesten, om maar economisch rendabel te worden? Er moet al een horecavergunning categorie 2 worden aangevraagd.

Reactie:

Slechts horeca van categorie 1 wordt toegestaan (zie reactie zienswijze F onderdeel 7). Er worden geen feesten en partijen gegeven.

31. Indiener vraagt zich af of de TOP doordeweeks een dagelijkse HUB gaat worden voor Nijmegen? Maar dat levert geen potentiële gasten op voor het restaurant. Het restaurant moet dus een aanzuigende werking krijgen voor andere gasten dan de gebruikers van TOP en HUB.

Reactie:

Er is onderzoek gedaan naar een ontwikkeling als HUB. Uit het onderzoek blijkt dat de TOP mede gebruikt kan worden als een kleinschalige hub, en dat de functies elkaar niet bijten, zie reactie op zienswijze F onderdeel 25. In de opzet en exploitatie is daar rekening mee gehouden. Voor een volwaardig gebruik als hub zou de locatie overtuigende voordelen moeten bieden ten opzichte van de huidige mogelijkheden in Nijmegen. Die zijn er op dit moment onvoldoende (busfrequentie buiten de spits onvoldoende, parkeertarieven centrum laag, hoogteverschil groot voor fietsers richting Nijmegen -Oost en Heijendaal).

32. Er kan dan niet meer gesproken worden over ondergeschikt/ondersteunend. Indiener vraagt zich af wat 'ondergeschikt' voor de gemeente inhoudt?

Reactie:

De functionele en ruimtelijke impact van de horeca is kleiner, ook omdat de openingstijden beperkt zijn. Daarnaast is gebruik van de horeca niet verplicht. De parkeerplaats is en blijft openbaar toegankelijk. Daaruit blijkt ook de ondergeschiktheid. Er zit daarmee een duidelijke koppeling met de dagrecreatie die verbonden is met de TOP.

33. Indiener vraagt zich af hoe de overeenkomst betreffende planschade eruit ziet?

Reactie:

In het kader van de planologische wijziging hebben wij een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In de overeenkomst is geborgd dat alle schade die voor vergoeding in aanmerking komt verhaalbaar is op de initiatiefnemer van het plan.

34. Indiener vraagt zich het volgende af: Hoe krijgt de gemeente via een exploitatieovereenkomst de gemaakte kosten terug? Wordt de TOP niet 'ondergeschikt' aan de horecavoorziening? Het lijkt erop dat met de toedeling van de parkeerplekken eerst het restaurant wordt voorzien van parkeerplekken, wat dan overblijft is voor de TOP.

Reactie:

Zie reactie op zienswijze F onderdeel 28 voor kosten. Met het aantal parkeerplaatsen en de overloopparkerfaciliteit is voorzien in het parkeren voor toeristen die eventueel ook van de horecafaciliteit gebruik maken.

35. Indiener vraagt zich af of de gemeente niet afhankelijk van een particulier initiatief wordt? Is er belangenverstrengeling tussen private investeerders en de gemeente? Zijn er privileges? Hoe kan het dat er in dit geval ineens afgeweken wordt van wetten, regels, en normen?

Reactie:

Er is één private investeerder. Gemeente heeft het initiatief getoetst en vindt het een maatschappelijk wenselijk en ruimtelijk passend initiatief. Er wordt niet afgeweken van wetten en regels.

36. Het rapport van het bodemonderzoek van Econsultancy dateert van 25-4-2017 waarin de nul situatie is vastgelegd. Indiener vraagt zich het volgende af: In hoeverre is de nul situatie gelijk gebleven?

Reactie:

Er is geen reden om aan te nemen dat er een nieuwe bodemverontreiniging is ontstaan. Sinds het

bodemonderzoek is uitgevoerd hebben er geen nieuwe bedrijfsactiviteiten of andere activiteiten plaatsgevonden die voor bodemverontreiniging kunnen zorgen.

37. Econsultancy heeft in het bodemonderzoek voor de nieuwe bebouwing een ander stuk grond beoordeeld dan waar de bewoning nu op wordt gesitueerd. Indiener vraagt zich af wat de waarde van dit rapport uit 2017 is?

Reactie:

Voor de beoogde bestemmingsplanwijziging is het noodzakelijk dat inzicht wordt verkregen in de bodemkwaliteit ter plaatse en of dat een belemmering oplevert voor de toekomstige functie. Bij het onderzoek is uitgegaan van de plannen zoals die op dat moment waren, het onderzoeksgebied is daar op afgestemd. Gedurende het proces is de locatie van de horeca gewijzigd. Hierdoor sluit het onderzoeksgebied niet meer 100% aan op het beoogde plan. Wel geeft het onderzoek nog steeds voldoende inzicht in de bodemkwaliteit ter plaatse in relatie tot het beoogde gebruik ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan. Bij de aanvraag omgevingsvergunning vindt nogmaals een toets plaats of de bodemkwaliteit voldoende inzichtelijk is gemaakt. Dit staat de vaststelling van het plan niet in de weg.

38. Indiener vraagt zich af of er überhaupt is onderzocht hoeveel dagrecreanten met auto's gebruik zullen maken van de TOP?

Reactie:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het bestemmingsplan (paragraaf parkeren). Daarin is onderbouwd dat er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

39. Uit de watertoets komt naar voren dat er ernstige grondwaterverontreiniging is. Er gelden gebruiksbeperkingen voor besproeiing of bemaling van de grond. Indiener vraagt zich af hoe dit zich verhoudt tot de horeca-activiteiten bij bewatering van eigen moestuin en of de gewassen gebruikt gaan worden voor op tafel?

Reactie:

Voor besproeiing van de moestuin wordt hergebruikt hemelwater en grondwater van een bestaande bron buiten de vervuilingspluim. De grondwaterverontreiniging heeft daardoor geen gevolg voor het eten dat op de moestuin wordt gekweekt.

40. Indiener vraagt zich af of bovenstaande een gevaar is voor de voorgenomen schoolactiviteiten? Er kan immers geen gebruik gemaakt worden van grondwater (puntstuk slaan is niet mogelijk).

Reactie:

Het is niet de bedoeling dat er gebruik gemaakt wordt van vervuild grondwater, zie de beantwoording onder punt 39. Dit is ook niet noodzakelijk voor de nieuwe functie.

41. Indiener is van mening dat het geluid erg ver reikt in de polder door het open karakter en vraagt zich af hoe het grote terras zich in het kader van het geluidsniveau verhoudt?

Reactie:

De dichtstbijzijnde woning in de polder ligt op een afstand van meer dan 500 meter. Het geluid van een terras betreft voornamelijk stemgeluid. Stemgeluid reikt niet zodanig ver dat er sprake kan zijn van geluidsoverlast in omliggende woningen. De VNG geeft richtafstanden voor de aan te houden afstand tussen milieubelastende activiteiten en woningen in haar publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', zodat in de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor bijvoorbeeld een Kampeerterrein/vakantiepark met keuken wordt voor het aspect geluid een

richtafstand van 50 meter geadviseerd. De afstand tussen de woningen en de TOP is ruim voldoende om een goed woon- en leefklimaat in de woningen te waarborgen.

42. Indiener stelt dat er in het plan een aanname wordt gedaan dat er verkeersafname zal plaatsvinden dat nergens wordt onderbouwd. Indiener vraagt zich het volgende af: Kan worden aangegeven of er een onderzoeksrapport is waaruit blijkt dat verkeersafname in de Ooijpolder zal plaatsvinden?

Reactie:

Een aantrekkelijk ingerichte TOP geeft gunstige voorwaarden voor het verkennen van de Ooijpolder te voet of met de fiets, in plaats van met de auto. Gedrag van recreanten kan worden gestimuleerd door te voorzien in een aantrekkelijke TOP, maar het gebruik daarvan kan niet worden verplicht.

43. In het plan wordt gesteld dat er momenteel onderzoek plaatsvindt om de parkeerplaats van het TOP dubbel te gebruiken als HUB. Indiener vraagt zich af welke eisen er gelden wanneer het een HUB wordt?

Reactie:

Zie reactie op zienswijze F onderdeel 31.

44. Indiener stelt dat het verder reizen met de fiets onwaarschijnlijk is en dat auto's met fietsen eerder in de buurt van het gemaal zullen parkeren. Indiener vraagt zich af wat de gedachtes inzake de voorgenomen HUB zijn?

Reactie:

Zie reactie op zienswijze F onderdeel 31.

45. Indiener vraagt zich af wat de onderzoeksvraag in het onderzoek is dat nu plaatsvindt om de parkeerplaats van het TOP dubbel te gebruiken als HUB in opdracht van gemeenten Nijmegen, Berg en Dal en provincie Gelderland?

Reactie:

Zie reacties op zienswijze F onderdeel 25 en 31.

46. In Bijlage 1 van het plan wordt de volgende aanname gedaan: 'het is geen plek waar mensen graag willen wonen'. Indiener vraagt zich het volgende af: Waarom heeft de initiatiefnemer deze woning als burgerwoning gekocht en waarom dan toch in het plan ook een burgerwoning opnemen? Terwijl hij zelf aangeeft dat het geen plek is waar graag mensen wonen? Hoe wordt deze burgerwoning gesitueerd in het plan? Indiener is van mening dat er sprake is van een open ruimte waar geen ruimte is voor een burgerwoning.

Reactie:

Er is geen sprake van een nieuwe burgerwoning, maar van een bedrijfswoning in de vorm van een appartement. Deze is nodig in verband met toezicht op het terrein en is gesitueerd op de verdieping van het nieuwe gebouw.

47. Indiener vraagt zich af waarop is gebaseerd dat het geen plek is waar mensen willen wonen? Indiener vraagt zich af of het misschien wel een plek is waar veel mensen willen wonen?

Reactie:

De ligging aan de drukke Nieuwe Rijksweg zorgt ervoor dat er een forse geluidbelasting zou zijn op de gevels van woningen. Dit maakt dat wonen op deze locatie niet de meest passende functie is.

Door het toegenomen tekort aan woningen zou dit wellicht voor mensen toch een acceptabele plek voor woningen kunnen zijn. Initiatiefnemer heeft deze route echter nooit bewandeld en vanaf het begin ingezet op een TOP, omdat hij deze locatie daarvoor heel goed geschikt vindt. De gemeente onderschrijft deze plannen.

48. Op bladzijde 8 van het plan wordt gesteld dat bezoekers van de Bisonbaai niet meer op de dijk zullen parkeren maar gebruik zullen maken van de TOP. Indiener vraagt zich het volgende af: Uit welk onderzoek is gebleken dat bezoekers van de Bisonbaai indien mogelijk gebruik zullen maken van de beoogde TOP aan de Hubertusweg?

Reactie:

De parkeerproblematiek en de verkeersdruk op de dijken vragen om een complex aan maatregelen en voorzieningen, waar ook aan gewerkt wordt. Een TOP aan het begin van de Ooijpolder zal zeker auto's opvangen en is tegelijkertijd geen alomvattende oplossing voor de situatie rondom de Bisonbaai.

49. Op bladzijde 12 van het plan wordt gesteld dat de Persingensestraat meer als fietsroute zal worden gebruikt. Indiener vraagt zich af in hoeverre de verkeersveiligheid afneemt op de Persingensestraat als er een toename van fietsers komt?

Reactie:

Vanaf de TOP kan men richting de Ooijpolder fietsen op verschillende manieren. Via het tweerichtingen fietspad en Persingensestraat is een aantrekkelijke optie. Deze recreanten laten de auto achter. Extra fietsers op de Persingensestraat zullen samen gaan met minder auto's, en naar verwachting per saldo geen toename van onveiligheid geven.

50. De indiener stelt dat de vrijgekomen grond door het contract met de moestuinbeheerders op te zeggen heeft gezorgd voor verrommeling. Indiener vraagt zich het af waarom de eigenaar nooit is verzocht om de verrommeling op te ruimen?

Reactie:

Initiatiefnemer heeft direct na aankoop van het perceel met moestuinen een grote schoonmaak georganiseerd. Er zijn containers vol met plastic, glas, hout, stenen en metaal opgeruimd. Op dit moment zijn er nog steeds volkstuinders actief met mooie en goed gebruikte tuinen. Dit zal met de ingebruikname van de TOP misschien minder worden, waarbij er wel gestreefd wordt naar een samenwerking tussen tuinders en TOP.

51. Indiener is ervan overtuigd dat het geluid van het verkeer juist zal toenemen wanneer er gebruik wordt gemaakt van de noordwesthoek van het plan. Indiener vraagt zich af welke maatregelen er worden genomen om geluidsoverlast in de Ooijpolder en dus voor omwonenden, te beperken?

Reactie:

Auto's komen niet in de noordwesthoek van het plangebied. Geluid van verkeer in het plangebied valt weg tegen bestaand verkeer van de omliggende wegen. Geluid van het terras reikt niet zover dat het ervaren wordt in woning van indiener. Het treffen van maatregelen tegen geluidsoverlast is daarom niet nodig. Zie ook reactie op punt 41.

52. Het beleid van de gemeente stelt om 'in de eerste instantie bestaande plekken te versterken'. Indiener vraagt zich het volgende af: Waarom dan geen TOP bij de Thornsche Molen, en/of Wylermeer en/of weiland bij Oortjeshekken?

Reactie:

De genoemde locaties zijn minder geschikt en niet vergelijkbaar met het beoogde parkeren bij de TOP. Gelet op de ligging van het voorliggende plan is er voor een TOP geen betere locatie denkbaar. De locatie is goed ontsloten op de bestaande infrastructuur en het openbaar vervoer. Daarnaast is de locatie zodanig gelegen dat er niet verder de polder ingereken hoeft te worden, waardoor de verkeersbewegingen in de polder afnemen. Daarnaast is het parkeren, in tegenstelling tot een aantal andere locaties, gratis en vrijblijvend.

53. Op bladzijde 15 van het plan wordt gesteld dat een kwalitatief goede horeca-gelegenheid, met een eigen signatuur onmisbaar is. Indiener vraagt zich het volgende af: Wat is er straks anders dan datgene dat al wordt aangeboden door de Thornsche molen, Oude Waal, Zicht, Oortjeshekken etc. Waarmee het plan financieel haalbaar wordt? Er is voldoende divers aanbod. Wat is 'onmisbaar' in deze context?

Reactie:

Het is aan de initiatiefnemer om een kwalitatief goede horecagelegenheid te creëren met een eigen signatuur. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan geven daarvoor de ruimtelijke kaders.

54. Indiener stelt dat het erop lijkt dat de horeca leidend is en niet de TOP terwijl de horeca ondergeschikt moet zijn aan de TOP zoals wordt aangegeven in de eigen beleidsplannen. Indiener vraagt zich af waarom de meeste horecagelegenheden een vloeroppervlak van 450 tot 600 m2 beslaan en waar de bewering dat de horeca ondergeschikt moet zijn aan de TOP op is gebaseerd.

Reactie:

Ervaringen met dergelijke voorzieningen laten zien dat een dergelijke parkeerplaats voor recreanten de aantrekkingskracht van een horeca-gelegenheid nodig heeft, ze kunnen niet zonder elkaar.

55. Indiener stelt uit ervaring dat recreanten rond 17:30 weg zijn terwijl de lunchroom tot 21:00 geopend is. Indiener vraagt zich af of het zo een rendabele onderneming kan zijn?

Reactie:

Dineren wordt mogelijk gemaakt in de horeca gelegenheid. Voor bezoekers die na hun bezoek aan het gebied ook een afsluitend diner of iets kleiner willen gebruiken, kan dat ergens in de polder en omstreken en dat zal ook bij de TOP kunnen, wat handig is voor mensen die hun auto daar hebben staan.

56. Indiener stelt dat er in het oude plan sprake was van een horecazaak met in pandig fietsverhuur. Indiener vraagt zich af waarom een fietsenstalling noodzakelijk is als iedereen gaat fietsen vanuit de TOP?

Reactie:

Het is niet de verwachting en zeker ook niet de ervaring dat iedereen zijn of haar eigen fiets mee zal nemen bij een bezoek aan de polder of de TOP. Daarom zal de gelegenheid geboden worden om bij de TOP een fiets te huren.

57. Indiener stelt dat er wordt gesuggereerd dat er aan de buitenkant van de uitspanning openbare toiletten kunnen komen. Indiener vraagt zich af wie de toiletten onderhoudt en of er geen verrommeling ontstaat.

Reactie:

Deze opmerking is begrijpelijk. Er zal worden afgezien van openbare toiletten aan de buitenkant van het gebouw.

58. Het plan stelt dat 'samenwerking met andere ondernemers in de polder en in Beek kan bijdragen aan een gemeenschappelijk doel; versterking van de polder'. Indiener vraagt zich af met welke ondernemers contact is gezocht?

Reactie:

Bij de opstart van het initiatief is contact gelegd met (nagenoeg) alle horeca-ondernemers in de omgeving. In zijn algemeenheid is er begripvol en positief gereageerd op de komst van de TOP en een mogelijke samenwerking, waar iedereen bij gebaat is. De daadwerkelijke invulling en inhoud van die samenwerking kan pas gestalte gegeven worden zodra de TOP gerealiseerd is.

59. Indiener stelt dat de activiteiten tot concurrentie met fietsenwinkel Baars en de Thornsche Molen, Zicht, Oude Waal, Oortjeshikken, en andere (horeca)zaken leiden en is van mening dat bestaande ondernemers niet kunnen profiteren.

Reactie:

Bij fietsenwinkel Baars kunnen particulieren geen fietsen huren. Waar Baars wel fietsen repareert zal dat bij de TOP niet gebeuren, behoudens kleine reparaties aan de eigen fietsen. Het bestemmingsplan wordt daar specifiek op aangepast. Het toerisme en het bezoek aan de gemeente Berg en Dal en de Ooijpolder is groeiende, overigens een algemeen verschijnsel in Nederland. In onze gemeente en de polder uit zich dat in een toename van het aantal horecazaken en een groeiend aantal bezoekers van die horecafaciliteiten. Overigens is concurrentie alleen ruimtelijk relevant als er onaanvaardbare leegstand ontstaat en dat is gezien het voorgaande niet te verwachten.

60. Indiener stelt dat de eigenaren van bedrijf Zicht is verzekerd dat er geen bebouwingsactiviteiten konden plaatsvinden in het gebied omdat dit wettelijk niet mogelijk was en dat Zicht zich aan de eisen en regels voor bouwhoogtes heeft gehouden. Indiener vraagt zich af waar de koerswijziging van de Gemeente Berg en Dal vandaan komt en wat dit betekend voor toekomstige plannen?

Reactie:

Het initiatief is getoetst aan de op dit moment geldende ruimtelijke kaders. Wij zijn van mening dat zowel de functie als de beoogde bebouwing en inrichting van het terrein passend zijn in de omgeving. Verschillende locaties en verschillende initiatieven zijn altijd lastig met elkaar te vergelijken. Ook is er in Nederland geen recht op blijvend vrij uitzicht.

61. Op bladzijde 21 van het plan wordt gesteld dat het uitzichtpunt vervalt. Indiener vraagt zich af of in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat een uitzichtpunt niet is toegestaan?

Reactie:

Het bestemmingsplan maakt niet specifiek een uitzichtpunt mogelijk. De maximale bouwhoogte van bebouwing is vastgelegd in de regels. Binnen het bouwvlak is de bouwhoogte voor gebouwen maximaal 8 meter en de goothoogte maximaal 4,5 meter. Binnen de aanduiding bijgebouwen is

de bouwhoogte maximaal 5 meter. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 3 meter hoog zijn.

62. Op bladzijde 23 van het plan wordt gesteld dat er wordt gesproken dat er geen andere passende gebouwen zijn. Indiener vraagt zich af waarom locaties zoals de Oude Waal, Zicht, Millinger theetuin, etc. niet als passende gebouwen worden gezien?

Reactie:

Op p 23 wordt in het hoofdstuk Beeldkwaliteitsplan de kaders de Nota Ruimtelijke kwaliteit beschreven, en gesteld dat horeca-gelegenheden in de omgeving onderling sterk van karakter verschillen. De genoemde voorbeelden zijn een verdere illustratie van dat gegeven. Op de pagina's daarna wordt richting gegeven aan de beoogde uitstraling. De uitstraling van sommige van de genoemde voorbeelden, zoals Zicht, zou kunnen passen bij het geschetste beeldkwaliteitsplan.

63. Het plan is voornemens om het gebouw verhoogd te situeren. Hierdoor wordt het uitzicht vanuit het gebouw verbeterd maar ontstaat er meer geluid- en lichtoverlast. Indiener vraagt zich af waarom de grond nog meer wordt verhoogd als het huidige pand al op een verhoging ligt?

Reactie:

Vanuit waterveiligheid ligt de uitspanning net als de bestaande woning en net als oude boerderijen in de Ooijpolder iets hoger. De bebouwing komt op hetzelfde peil te liggen als de bestaande woning.

64. Indiener stelt dat de maximale bouwhoogte 6 meter mag bedragen. Echter wordt er een vergunning aangevraagd voor een bouwhoogte van 9 meter. Indiener vraagt zich af of de voorgenomen bouw- en nokhoogte daarmee niet in tegenspraak is met de eisen van de provincie dat het gebied een open karakter moet behouden?

Reactie:

De TOP voorziet in een maatschappelijk belang dat moet worden afgewogen tegen andere waarden zoals de openheid van de polder. Voor een TOP is dit een zeer geschikte locatie die naar verwachting bijdraagt aan een afname van auto-overlast elders. Daarom wordt het aanvaardbaar geacht dat op deze plek een beperkte vermindering van de openheid zal ontstaan. Het plan is afgestemd met de provincie.

65. In het plan wordt gesteld dat de voorziening een verbetering is ten opzichte van de bestaande verrommeling. Indiener is van mening dat de eigenaar zelf verantwoordelijk was voor de verrommeling en vraagt zich af of dit betekent dat je eerst moet zorgen voor verrommeling om dan iets te bewerkstelligen?

Reactie:

Zie reactie bij zienswijze F onderdeel 50. Een gedeelte van het perceel is in beheer met volkstuinen die per definitie rommelig aan doen en onderhoud behoeven. Initiatiefnemer is er bij gebaat om zorg te dragen voor een opgeruimde en schone omgeving.

66. Het plan stelt dat er streekproducten van eigen teelt worden aangeboden. Indiener vraagt zich af waar deze streekproducten worden verbouwd en of er een landwinkel wordt toegevoegd?

Reactie:

Er zal gestreefd worden naar een inpassing van producten van de volkstuinen in de menu's voor de bezoekers. Voorts is er reeds contact met Ooijs Mooijs omtrent hun sappen en zal er zoveel mogelijk van andere lokale aanbieders gebruik worden gemaakt. Er komt geen landwinkel.

67. Aangegeven is dat de parkeerplaatsen gratis zijn. Indiener vraagt zich af of het geregeld is dat dit altijd zo blijft?

Reactie:

Ja. In de anterieure overeenkomst is geborgd dat de parkeerplaatsen gratis gebruikt mogen worden. Daarmee zijn de parkeerplaatsen ook maatschappelijk een meerwaarde waarmee een investering van de gemeente in een veilige ontsluiting te verantwoorden is.

68. De indiener stelt dat het voorgenomen plan in strijd is met de regeling rood voor rood en dat er verliespunten zijn waarbij het niet juist is dat er met de nieuwe TOP geen bestaande kwaliteiten verloren gaan. Daarnaast is er volgens de indiener een onjuiste berekening gehanteerd en is de indiener van mening dat er extra toeslagwaarde voor landschap/aardkundige waarde met extra factoren moet worden gerekend. Indiener vraagt zich het volgende af: Hoe denkt de gemeente over de manier van compensatie?

Reactie:

Mede op basis van zienswijze D is een versterkingsplan opgesteld en toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan en is de GO-berekening aangepast.

69. Indiener stelt dat er nog geen overleg met het waterschap heeft plaatsgevonden terwijl dit wel moet omdat de bebouwing van 130 m² naar 509 m² stijgt. Indiener vraagt zich af waarom dit plan wordt gepubliceerd als er eerst overleg met het waterschap moet plaatsvinden en of een digitale watertoets als voldoende wordt beschouwd?

Reactie:

Het plan is voor vooroverleg toegezonden aan het waterschap, maar het waterschap heeft geen vooroverlegreactie gegeven. Ook heeft het waterschap geen zienswijze ingediend. Uit de digitale watertoets en de onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er geen belemmeringen zijn wat betreft het aspect water. Daarmee is het bestemmingsplan voldoende zorgvuldig voorbereid wat betreft het aspect water. Voor de uitvoering is wel een watervergunning noodzakelijk.

70. Uit de Quicksan flora en fauna blijkt dat de houtwal op de westelijke grens zou kunnen dienen als vliegroute voor vleermuizen. Daarnaast stelt Econsultancy dat er aanvullend onderzoek nodig is. Indiener vraagt zich af waarom er op voorhand wordt gesproken over verlichting tot een hoogte van 8 meter vanwege vermeende sociale onveiligheid terwijl er in het onderzoek duidelijk geadviseerd wordt om geen verlichting toe te passen?

Reactie:

Voorafgaand aan de werkzaamheden zal conform de aanbevelingen van de Quicksan aanvullend ecologisch onderzoek plaatsvinden naar de functie van het gebied voor huismus, vleermuizen, kleine marterachtigen, steenmarter, apenwatersalamander, kamsalamander en grote modderkruiper. De verlichting wordt afgestemd op resultaten van dit onderzoek. Er zal in ieder geval geen sprake zijn van armaturen van 8 meter, maar van maximaal 5 meter. Zie ook reactie op zienswijze F onderdeel 3c.

71. Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat verlichting de vliegroutes voor vleermuizen kan verstoren. In 6.4 op blz. 23 wordt gesteld dat er nog een aanvullend onderzoek nodig is naar de diverse soorten salamanders, modderkruipers en vlinders. Indiener vraagt zich af of dit onderzoek al heeft plaatsgevonden?

Reactie:

Het aanvullend onderzoek heeft nog niet plaatsgevonden. Dit zal worden uitgevoerd in het kader van de benodigde vergunningen voor slopen en bouwen. Zoals aangegeven in de toelichting van het bestemmingplan is het niet aannemelijk dat eventueel beschermde soorten de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg zullen staan, mede omdat er voldoende mogelijkheden zijn om mitigerende maatregelen te treffen.

72. Indiener stelt dat de schoonmaak na sluiting zal plaatsvinden. Indiener vraagt zich af of dit een versturende invloed zal hebben op diverse diersoorten?

Reactie:

Schoonmaak en sluiting zal inderdaad na 21:00 plaatsvinden. In het ecologisch onderzoek is de sluitingstijd niet meegewogen in de effectbeoordeling. Dat betekent dat een eerdere sluitingstijd minder effect heeft dan waar in het onderzoek vanuit is gegaan.

73. Indiener stelt dat de provincie het gebied de functie heeft gegeven als ganzenfoerageergebied en dat het een broedgebied is voor verschillende vogels. Indiener vraagt zich af het flora & fauna onderzoek nog wel volstaat? Dit gezien het feit dat het rapport zelf aangeeft dat het verjaard is?

Reactie:

De Quicksan Flora Fauna van maart 2021 is een update van een eerder onderzoek uit april 2017 en een aanvullend onderzoek uit juli 2017. Naar bepaalde soorten zal voor de start van de werkzaamheden aanvullend onderzoek worden gedaan. Het gebied maakt deel uit van winterrustgebied voor ganzen maar is hiervoor in de praktijk niet geschikt. Ganzen zijn hier ook niet gesignaleerd. De activiteiten op de voormalige tuinderij, de volkstuinen en de aanwezige beplantingen zijn hieraan debet. Het landschap aan de noordzijde van de Landbouwweg heeft de kwaliteiten die winterganzen op prijs stellen. Het terrein is en blijft wel een aantrekkelijke plek voor diverse algemene broedvogels. De omstandigheden ter plaatse zijn niet dusdanig gewijzigd dat een nieuw onderzoek noodzakelijk is.

74. Op bladzijde 10 van het plan wordt gesteld dat de bedrijfswoning en horecagelegenheid wordt verwarmd met gas terwijl de gemeente eist dat er gasloze gebouwen dienen te worden ontwikkeld. Indiener vraagt zich af waarom de gemeente op dit punt haar beleid wijzigt?

Reactie:

Het is voor niet-woningen wettelijk niet verplicht om gasloos te bouwen. In de voortoets Stikstof is om die reden het gasverbruik gemodelleerd. Voor de daadwerkelijke verwarmingsbron is nog geen keuze gemaakt. Zonnepanelen en/of warmtepompen liggen voor de hand maar dit is nog niet duidelijk.

75. Het plan refereert naar een informatiebijeenkomst van 23 oktober 2019. Hierbij is de indiener van mening dat er niet gesteld kan worden dat de meningen van toen hetzelfde zijn gebleven. Indiener vraagt zich af waarom er wordt gerefereerd naar een informatiebijeenkomst die een ander plan behelsde, namelijk een verkooppunt van ijsjes vanuit de bestaande bebouwing?

Reactie:

De informatiebijeenkomst van 23 oktober 2019 ging over hetzelfde plan met dezelfde uitgangspunten. De bebouwingsgrenzen van het plan zijn toen uitgezet met opvallende pilons.

Deze bijeenkomst is bijgewoond door buren, raadsleden, wethouder, horeca-ondernemers en andere geïnteresseerden.

76. In 2017 is een bezwaarschrift aangeboden door bijna alle inwoners van Persingen en de eigenaren van de Thornsche Molen. Indiener vraagt zich af waarom er niet naar de stukken wordt verwezen in huidig plan?

Reactie:

Er is gaandeweg het proces van planvorming gekeken naar de bezwaren van destijds en waar mogelijk rekening is er rekening mee gehouden. Net zoals er ook rekening is gehouden met de schriftelijke berichten van de Vereniging Nederlands Cultuurlandschap en 't Zwanenbroekje, die de komst van een TOP aldaar toejuichen.

77. De vorige eigenaar van het woonhuis werd verplicht om alle opstallen te verwijderen. Er mocht geen ander bedrijf gevestigd worden op het perceel ondanks meerdere gegadigden zich hebben gemeld. Indiener vraagt zich af waarom een 'burgerwoning' wordt omgezet in bedrijfsactiviteit met bedrijfswoning?

Reactie:

Wij hebben het initiatief getoetst aan het geldende beleidskader. Wij zijn van mening dat het initiatief maatschappelijk wenselijk is en ruimtelijk is het een passend initiatief. De mogelijkheid voor een bedrijfswoning is opgenomen voor toezicht en sociale controle.