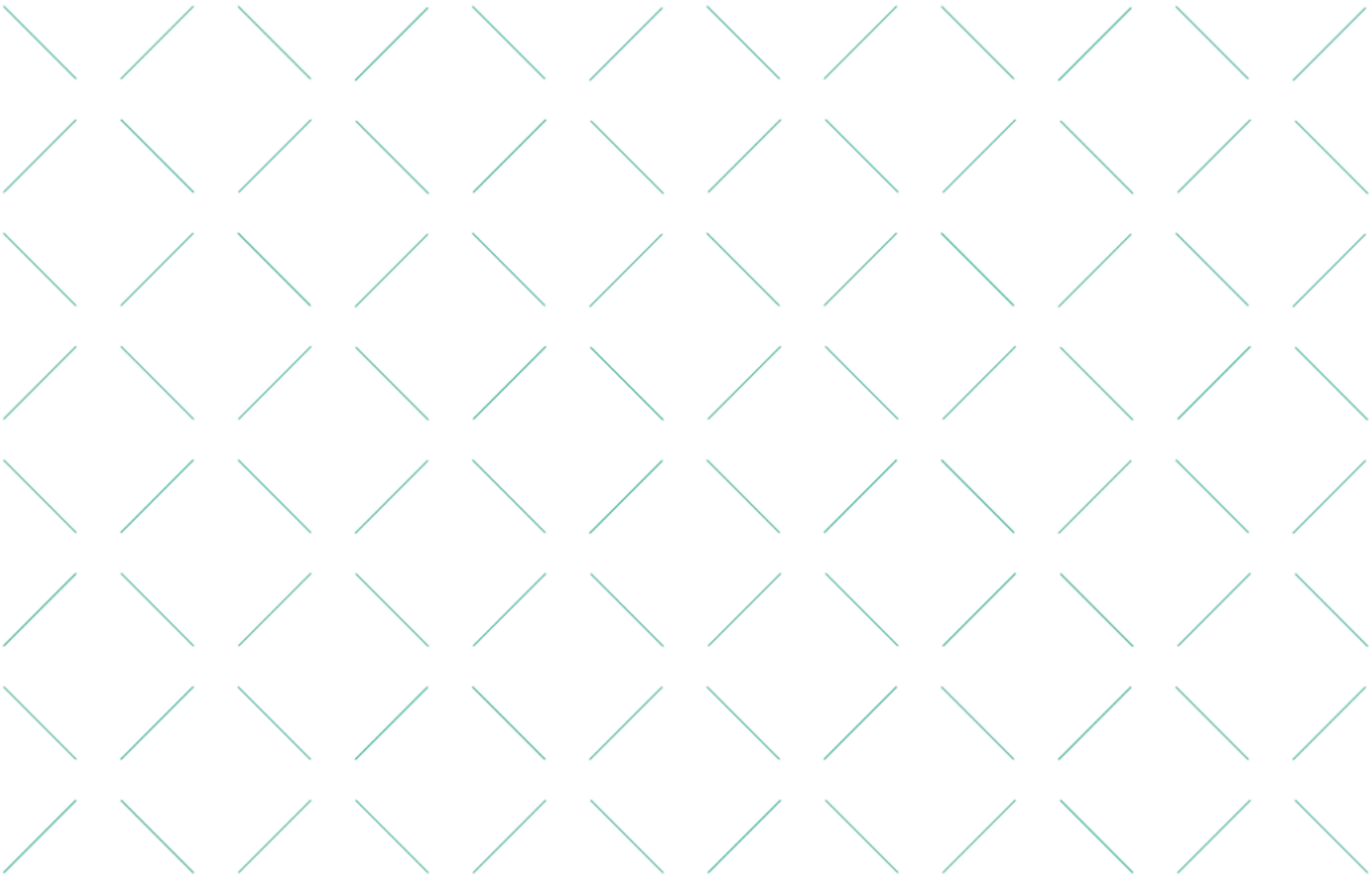
bestemmingsplan

ROEPAEN-KLOOSTER

vast te stellen plan 6 februari 2018



BUREAUVERKUYLEN

bestemmingsplan

ROEPAEN-KLOOSTER

opdrachtgever	Landgoed Roepaen
contactpersoon	T. Kuijpers
documentstatus	vast te stellen plan
documentversie	1
IMRO-code	NL.IMRO.BP17075ROEPAOTS
IMRO-publicatieversie	VA01
datum	6 februari 2018
projectnummer	28114002A
auteur	Jan Verkuylen
contact	073 623 1313
	bureauverkuylen.nl

BUREAUVERKUYLEN

INHOUDSOPGAVE

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	**Gebiedsanalyse**	**13**
2.1	Geschiedenis	13
2.2	Wijdere omgeving	18
2.3	Directe omgeving en plangebied	21
2.4	Conclusies gebiedsanalyse	33
Hoofdstuk 3	**Plan**	**35**
3.1	Ontwikkelingsperspectief	35
3.2	Randvoorwaarden en uitgangspunten	41
3.3	Bedrijfsplan	42
3.4	Ruimtelijk plan	53
Hoofdstuk 4	**Beleid**	**73**
4.1	Nationaal niveau	73
4.2	Provinciaal niveau	76
4.3	Regionaal niveau	83
4.4	Gemeentelijk niveau	89
4.5	Conclusies beleidskader	93
Hoofdstuk 5	**Omgevingsaspecten**	**95**
5.1	Milieu	95
5.2	Waarden	109
5.3	Waterparagraaf	114
Hoofdstuk 6	**Economische uitvoerbaarheid**	**119**
6.1	Behoefte	119
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	120
6.3	Conclusie	120
Hoofdstuk 7	**Juridische aspecten**	**121**
7.1	Algemeen	121
7.2	Planregels	121
Hoofdstuk 8	**Procedure**	**125**

Bijlagen toelichting **127**
Bijlage 1 **Raadsinformatiebrief 2016** **127**
Bijlage 2 **Inrichtingsschets Roepaen 2017** **127**
Bijlage 3 **Parkeren** **127**
Bijlage 4 **Ladder duurzame verstedelijking** **127**
Bijlage 5 **Bodemonderzoek** **127**
Bijlage 6 **Quickscan externe veiligheid** **127**
Bijlage 7 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai** **127**
Bijlage 8 **Akoestisch onderzoek industrielawaai** **127**

Regels **129**
Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **131**
Artikel 1 Begrippen 131
Artikel 2 Wijze van meten 138
Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **141**
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap 141
Artikel 4 Gemengd - Roepaen-Klooster 144
Artikel 5 Verkeer 150
Artikel 6 Leiding - Riool 151
Artikel 7 Waarde - Archeologie 4 154
Artikel 8 Waarde - Beekdal 158
Artikel 9 Waarde - Ecologische hoofdstructuur 161
Artikel 10 Waterstaat - Bergend regime 164
Artikel 11 Waterstaat - Waterkering 166
Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **169**
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel 169
Artikel 13 Algemene bouwregels 170
Artikel 14 Algemene gebruiksregels 171
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels 172
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels 174
Artikel 17 Overige regels 176
Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **177**
Artikel 18 Overgangsrecht 177
Artikel 19 Slotregel 178

Bijlagen regels **179**
Bijlage 1 **Staat van Bedrijfsactiviteiten** **179**
Bijlage 2 **Staat van Horeca-activiteiten** **179**

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Roepaen-Klooster" van de gemeente Gennep.

1.1.1 Aanleiding

Het rijksmonument kloostercomplex Roepaen is al enige tijd bezig met een herbezinning op haar bestemming. De eigenaren, de heer en mevrouw Kuijpers, zijn met name op zoek naar nieuwe inkomstenbronnen, naar een verdienmodel, om het complex te behouden voor de toekomst. De vigerende bestemming is 'Horeca'.
Het nieuwe perspectief omvat een breder gebruik en wel een vorm van 'coöperatieve ontwikkeling' van wonen, werken, horeca en cultureel podium, geïnspireerd door en met als uitgangspunt behoud en versterking van het cultuurhistorische kloostercomplex. Gezien het maatschappelijke belang van het behoud van het cultuurhistorische complex stemt het college van burgemeester en wethouders in met het doorlopen van een procedure tot een herbestemming. De betreffende besluiten zijn als bijlage 1 opgenomen.

Voorliggend bestemmingsplan komt in hoge mate overeen met het ontwerpbestemmingsplan dat ter visie heeft gelegen. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen op en het bestuurlijke overleg over het ontwerp is voorliggend bestemmingsplan aangescherpt op de volgende punten:

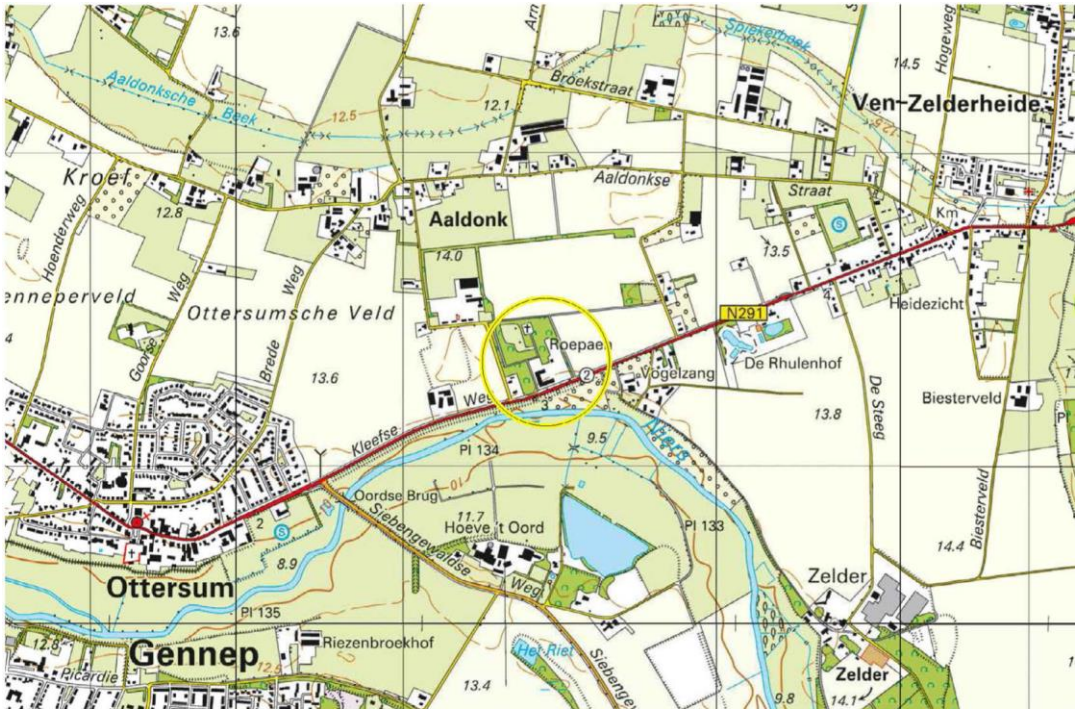
- de bestaande brute oppervlakte wonen blijft onveranderd, maar mag ten behoeve van het verdienmodel Roepaen verdeeld worden over 12 in plaats van 9 appartementen;
- de appartementen mogen zowel in de noordvleugel, als in de zuidvleugel gesitueerd worden, mist voldaan wordt aan het Bouwbesuit inzake het geluid;
- het maximale bezoekersaantal voor de grotere evenementen wordt teruggebracht van 5000 tot 1500 bezoekers per evenement ter beperking van de overlast voor de omgeving;
- de bijlage businessplan Roepaen 2.0 is vervallen en wordt vervangen door een meer concreet explotatieplan dat apart wordt vastgesteld.

1.1.2 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actueel planologisch juridisch kader conform de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van het bestemmingsplan kunnen omgevingsvergunningen verleend worden voor het gebruik van de gronden en de toegelaten bouwwerken.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

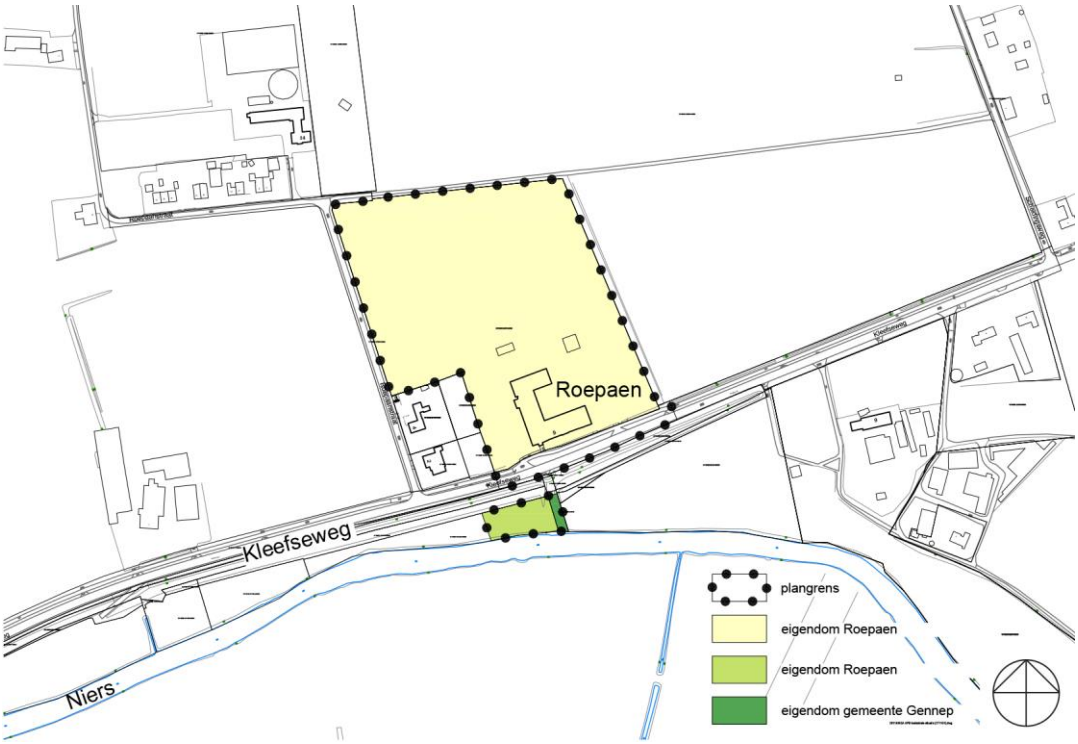
Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



AFB 1.1 TOPOGRAFISCHE SITUATIE 2014

Het kloostercomplex Roepaen ligt aan de Kleefseweg 9 in Ottersum. De afstand tot het dorp Ottersum bedraagt ca. 1,5 km, tot Gennep 3 km en tot Kleef 15 km.
Bijzonder is dat ter hoogte van Roepaen het riviertje de Niers direct langs de Kleefseweg stroomt.

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



AFB 1.2 KADASTRALE SITUATIE

Het eigendom landgoed Roepaen is aangeduid.
De gronden van het kloostercomplex zijn kadastraal bekend gemeente Gennep, sectie E, nummers 2470, 3389, en 3388. De omvang van het kloostercomplex bedraagt ca. 4,11 ha. De in- en uitstapplaats boten langs de Niers is ook eigendom van Roepaen en 0,15 ha groot.
De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 4,26 ha.

NB Deze oppervlakte is gemeten op basis van de digitale kadastrale kaart en kan afwijken van de oppervlakte zoals deze is opgenomen in het formele kadastrale bericht. De oppervlakte in het kadastrale bericht is leidend, maar om praktische redenen is in dit rapport de meetbare oppervlakte van de digitale kadastrale kaart aangehouden.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het kloostercomplex Roepaen is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2012.

- vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 3 april 2012;
- onherroepelijk door uitspraak Raad van State d.d. 23 januari 2013.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



AFB 1.3 UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Toetsing

Het kloostercomplex met bebouwing en tuinen heeft de bestemming Horeca (art. 11), behoudens de begraafplaats die de bestemming Maatschappelijk (art. 12) heeft.
Binnen de bestemming Horeca is in principe alleen horeca, en meer specifiek een zalencentrum, toegestaan, alsmede op basis van een omgevingsvergunning bed & breakfast in de bedrijfswoning. Niet mogelijk zijn de geplande nieuwe functies wonen en verblijfsaccommodatie.

Bovendien gelden de dubbelbestemmingen:

- Waarde - archeologie 4 (art. 28), inhoudende dat bij bodem ingrepen met een omvang van meer dan 2500 m² een omgevingsvergunning vereist is;
- Waarde - Houtopstanden en houtwallen (art. 31), inhoudende dat een omgevingsvergunning vereist is voor het bewerken van de grond en het kappen van bomen.

De gronden langs de Niers hebben de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschap (art. 5). Hierbinnen is extensieve recreatie toegestaan.
Voorts gelden de dubbelbestemmingen:

- Leiding - Riool (art. 25);
- Waarde - Archeologie 4 (art. 28);
- Waarde - Beekdal (art. 29);
- Waarde - Ecologische hoofdstructuur (art. 30);
- Waterstaat - Bergend regime (art. 34);
- Waterstaat - Waterkering (art. 36).

De bestaande in- en uitstapplaats voor boten is niet expliciet geregeld.

Van belang is voorts dat in de omgeving van het plangebied drie agrarische bedrijven zijn gelegen en enkele burgerwoningen.

Conclusie
De voorgenomen nieuwe ontwikkelingen passen deels wel en deels niet in de vigerende bestemmingen. Mede gezien de eigenheid van dit bijzondere complex en de omvang ervan is besloten een geheel zelfstandig bestemmingsplan Roepaen Klooster op te stellen.

1.4 Leeswijzer

Dit rapport is voorts als volgt opgebouwd.

- In hoofdstuk 2 is een gebiedsanalyse van het plangebied en omgeving opgenomen.
- Daaropvolgend wordt in hoofdstuk 3 het feitelijke (steden)bouwkundig plan beschreven.
- Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van het beleid waarbinnen het plan moet passen.
- Hoofdstuk 5 vervolgt met de met het plan samenhangende omgevingsaspecten milieu, waarden en water.
- De financieele economische aspecten komen in hoofdstuk 6 aan bod.
- Hoofdstuk 7 beschrijft de juridische aspecten (regels en verbeelding).
- Hoofdstuk 8 tenslotte bevat een rapportage van de resultaten van de procedure.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied.
Achtereenvolgens:

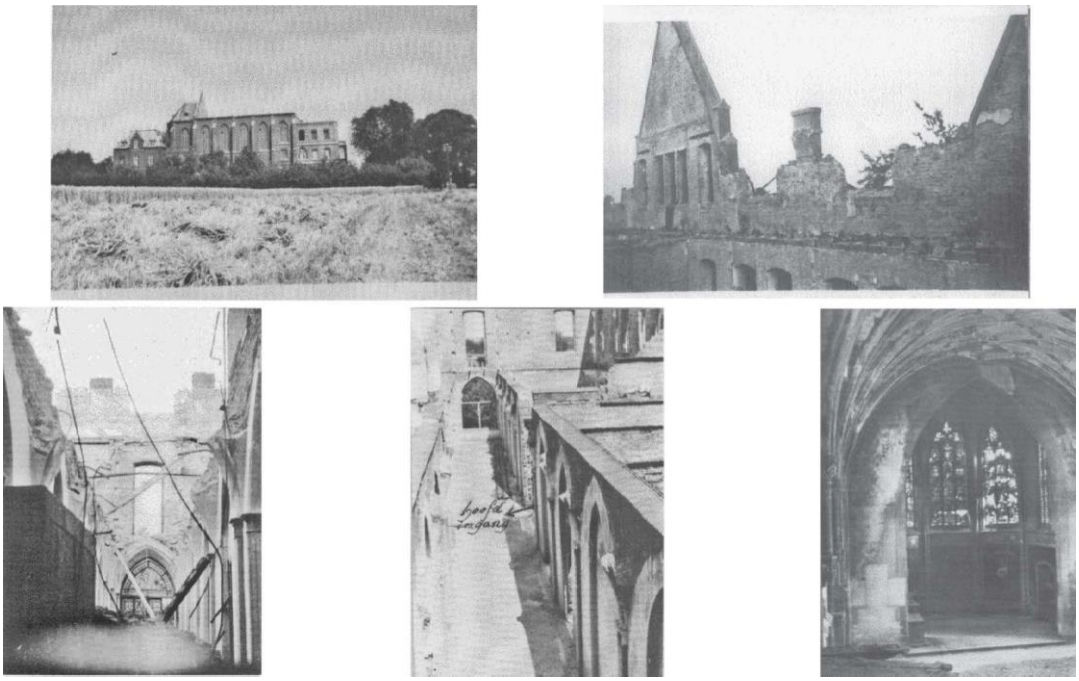
- geschiedenis;
- wijdere omgeving;
- directe omgeving en plangebied.

2.1 Geschiedenis

Wie de geschiedenis kent, heeft een voorsprong.
Rijksmonument Maria Roepaen kent een rijke geschiedenis die teruggaat tot in ieder geval 1650, als in geschriften melding wordt gemaakt van de boerderij-herberg Roepaan. De naam komt mogelijk van een pontje over de Niers dat hier aangeroepen kon worden. Tot ca. 1880 stond ter plaatse de herberg annex boerderij De Roepaan.
In 1882 werd de boerderij "Roepaan" door de congregatie van de Zusters van de Goddelijke Voorzienigheid uit Steyl aangekocht, omdat het pensionaat in Kessel te klein was geworden. De bouw van het klooster startte in 1882, toen aan de voormalige boerderij de eerste uitbreidingen ten behoeve van het klooster gebouwd werden. In 1909 bereikte het klooster de voltooiing. Toen was een markant kloostercomplex gerealiseerd in een eclectische stijl van barok en neogotische elementen.
Daar het klooster dichtbij de grens lag, stuurden de armenbesturen vanuit Duitsland weeskinderen naar Nederland. Er werd gestart met onderwijs voor Nederlandse en Duitse leerlingen. Het klooster had een goede naam. Meisjes uit de burgerstand leerden er de huishouding. Het Herrenhaus werd gebouwd voor gegoede pensiongasten uit Duitsland Veel zieke zusters kwamen vanuit Duitsland naar Maria Roepaan voor verzorging en herstel. Maria Roepaan groeide uit tot een groot complex. Het hoogtepunt ligt in de dertiger jaren van de vorige eeuw. Dan is er een relatieve volkomenheidsgraad.
Aan het einde van de Tweede Wereldoorlog staken de Duitse soldaten öp 2 februari 1945 op hun terugtocht het klooster in brand. Een gedeelte bleef bruikbaar voor de zusters tot 1951. Daarna is het gebouw weer wat verder hersteld en in 1952 ingericht voor lichamelijk en geestelijk gehandicapte kinderen. Tot 1975 is dat zo gebleven. De Stichting Maria Roepaan heeft toen een nieuw complex betrokken in Ottersum. Het kloostergebouw stond vervolgens leeg tot 1990, werd verkocht en weer doorverkocht. Er was in 1990 zelfs een sloopvergunning afgegeven.

Van sloopvergunning naar Rijksmonument

In 1990 kopen Tonnie en Henriëtte Kuijpers het kloostergebouw, en redden het van de sloop, Zij slagen erin het kloostercomplex te laten herleven als Landgoed Roepaen. Na de eerste 'etappe' - restauratie van de zuidvleugel (deels) en de kapelvleugel - is het herstelde kloostergebouw in 1**996 zelfs tot Rijksmonument** (nr. 504497) verklaard, met name vanwege de onderdelen buitengevels en gangen, en de kapel. Tevens is het klooster geclassificeerd als **Limburgs Erfgoed.**



AFB 2.1 OORLOGSSCHADE 1945

Citaat aanwijzing Rijksmonument:

"Het complex is van cultuurhistorische waarde vanwege de grote betekenis van het klooster voor de sociaal-economische en geestelijke geschiedenis van de regio. Als een zogeheten 'Kulturkampf-klooster' is het kloostercomplex Maria Roepaan een exponent van een internationale politiek-historische ontwikkeling in het laatste kwart van de negentiende eeuw."



Het Aanwijzingsbesluit met een uitvoerige historische beschrijving is als bijlage bij dit rapport opgenomen.



AFB 2.2 HERRENHAUS, GANGEN EN KAPEL

De grote klooster, zalen en de kapel zijn veranderd in ruimtes met moderne faciliteiten voor evenementen, terwijl tegelijkertijd de sfeer zoveel mogelijk behouden is gebleven. Overige delen van het kloostergebouw worden gebruikt voor wonen en atelierachtige werkplaatsen.
De basiskwaliteit van Roepaan is de cultuurhistorie van het klooster Maria Roepaan. Naarmate hiervan meer beleefbaar blijft, des te meer behoudt Roepaen eigenheid/identiteit.



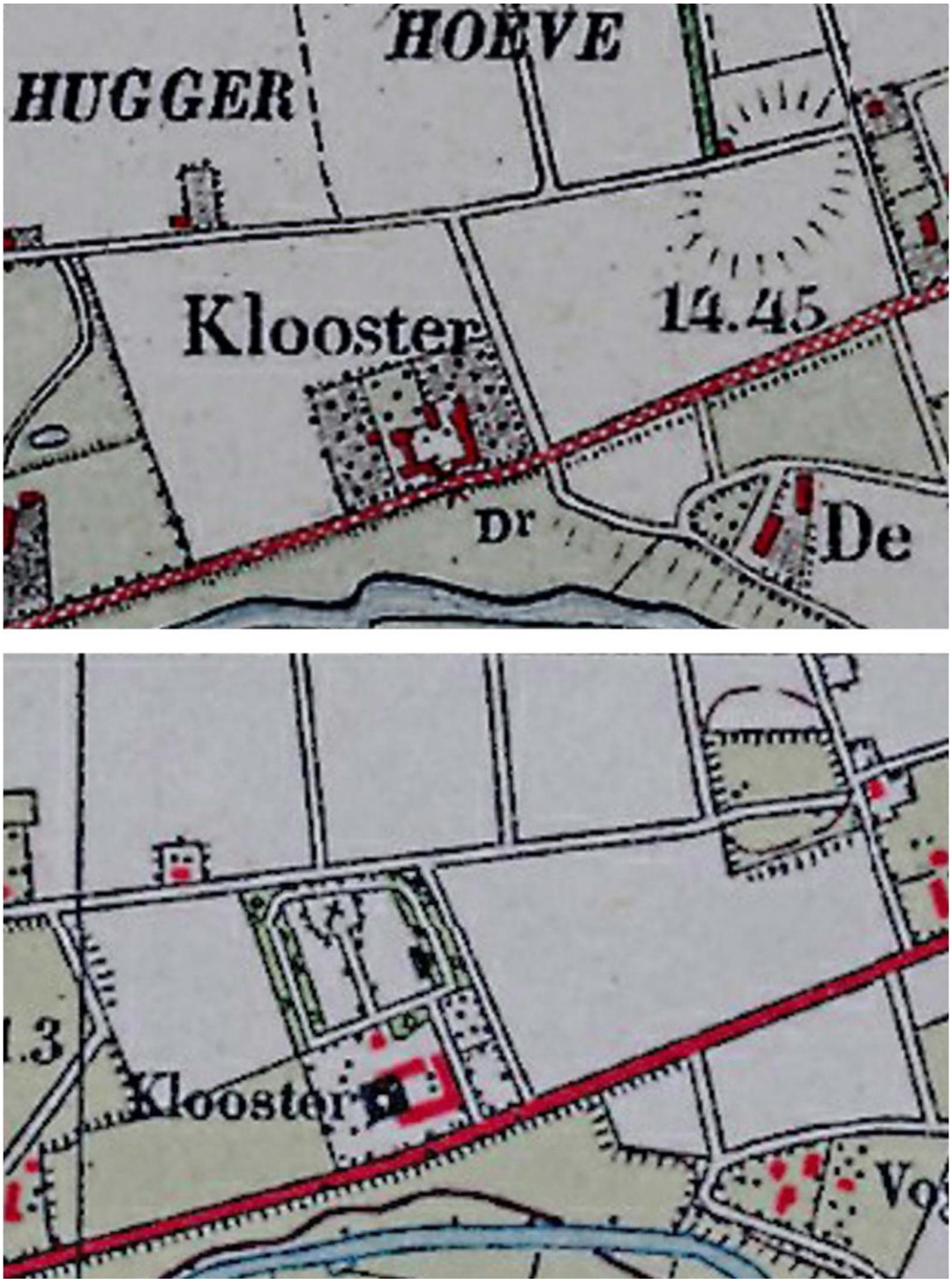


AFB 2.3 HET KERKHOF

Kloostertuin

Uit een vergelijking met de oude kaarten blijkt dat de bestaande kloostertuin door de jaren heen de huidige omvang heeft gekregen. Zie afbeelding 2.4.

Op de historische kaart van 1868 is de oude boerderij/herberg Roepaan afgebeeld met erven. Bij de voltooiing van het kloostergebouw in 1909 kwam de tuin overeen met de erven van de oude boerderij. Tussen 1914 en 1938 is de kloostertuin aan de noordzijde van het kloostergebouw met ca. 3,5 ha vergroot. In dat gedeelte ligt het kerkhof.



AFB 2.4 BOVEN: KAART 1914, ONDER 1938

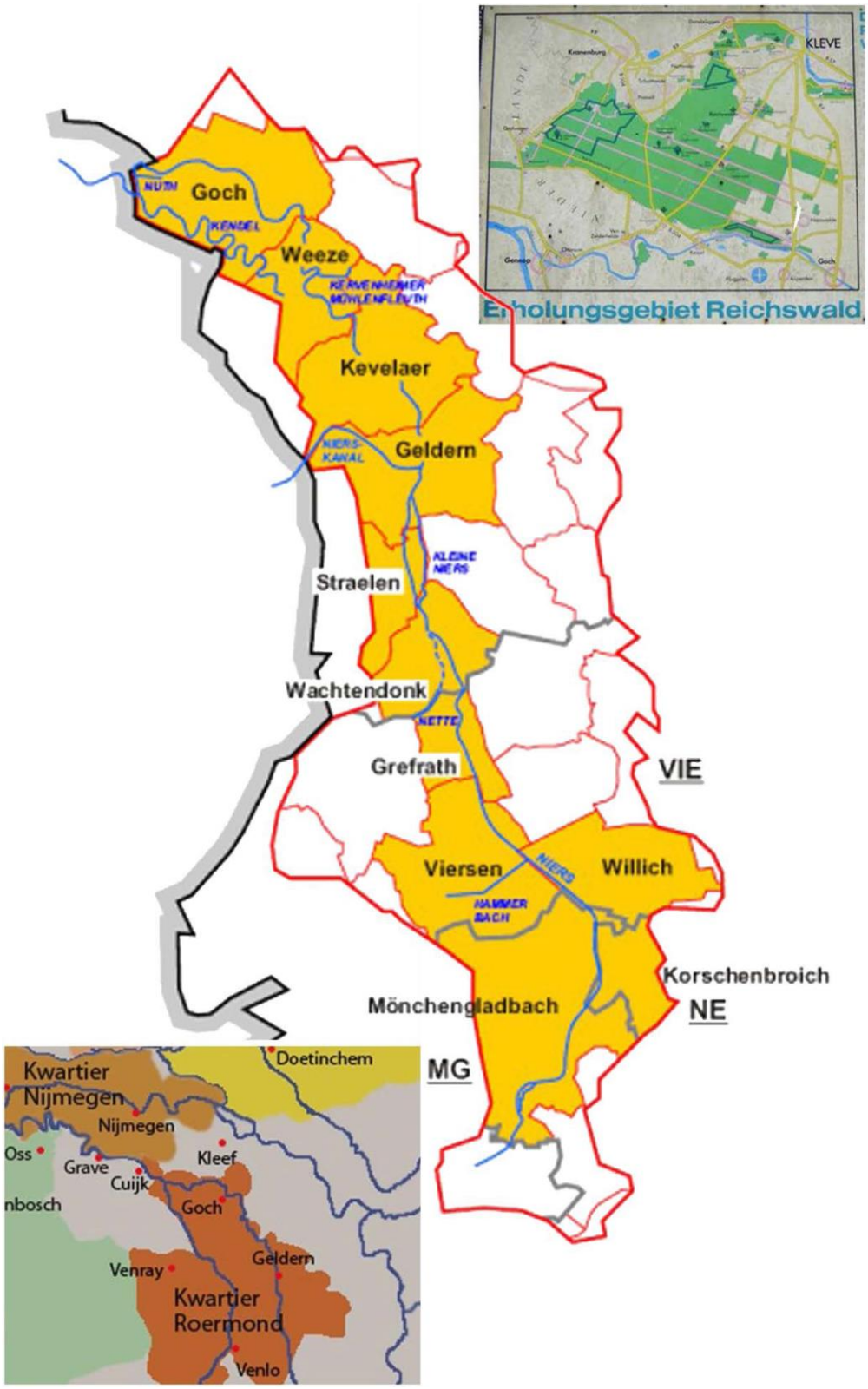
2.2 Wijdere omgeving

Roepaen klooster ligt in het landelijke gebied van Noord-Limburg, het Rijk van Nijmegen, en het aangrenzende Noordrijn-Westfalen. Hemelsbreed 2 km van het centrum van Gennep, 12 km van het centrum van Kleef en 18 km van het centrum van Nijmegen.



AFB 2.5 WIJDERE OMGEVING

Euregio Rijn - Maas - Noord Limburg

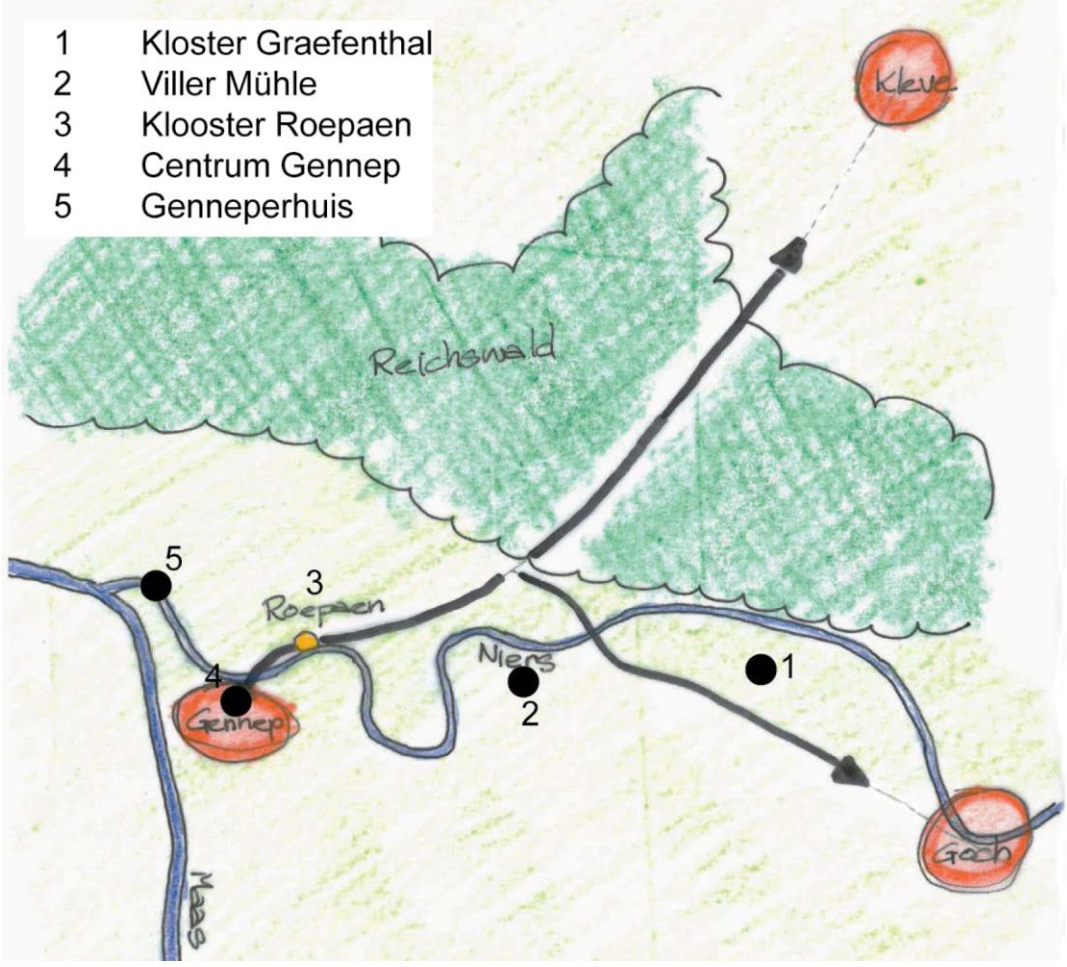


AFB 2.6 REGIO OPPER-GELRE / NIEDER RHEIN

Een bijzonder gegeven en interessant historisch aanknopingspunt is de bovenregionale verbondenheid met het oude Opper-Gelre. Gennep en omgeving behoren pas sinds het congres van Wenen in 1815 bij de provincie Limburg. Daarvoor was de regio meer verbonden met de Niederrheinische leefwereld en Pruisisch gericht. De stichting van klooster Roepaan is een initiatief vanuit Duitsland.
Thans wordt er over gesproken deze oude banden nieuw leven in te blazen in de vorm van de potentiële Euregio Opper-Gelre/ Euregio-Rijn - Maas - Noord Limburg.

Als elementen in relatie met het historische Opper Gelre zijn van belang:

- het dal van de Niers;
- het historische dorpscentrum van Gennep;
- de historische vesting Genneperhuis;
- het Reichswald en de stad Kleef.



AFB 2.7 ROEPAEN AAN DE NIERS IN DE EUREGIO

Algemene ontwikkeling Regio Maasduinen

In de Regiovisie Maasduinen wordt gewezen op het beperkt aantal toeristische kralen in Noord-Limburg. Het klooster Roepaen is een cultuurhistorisch complex met boven, lokale/regionale betekenis voor de culturele en recreatieve activiteiten.

Roepaen Klooster

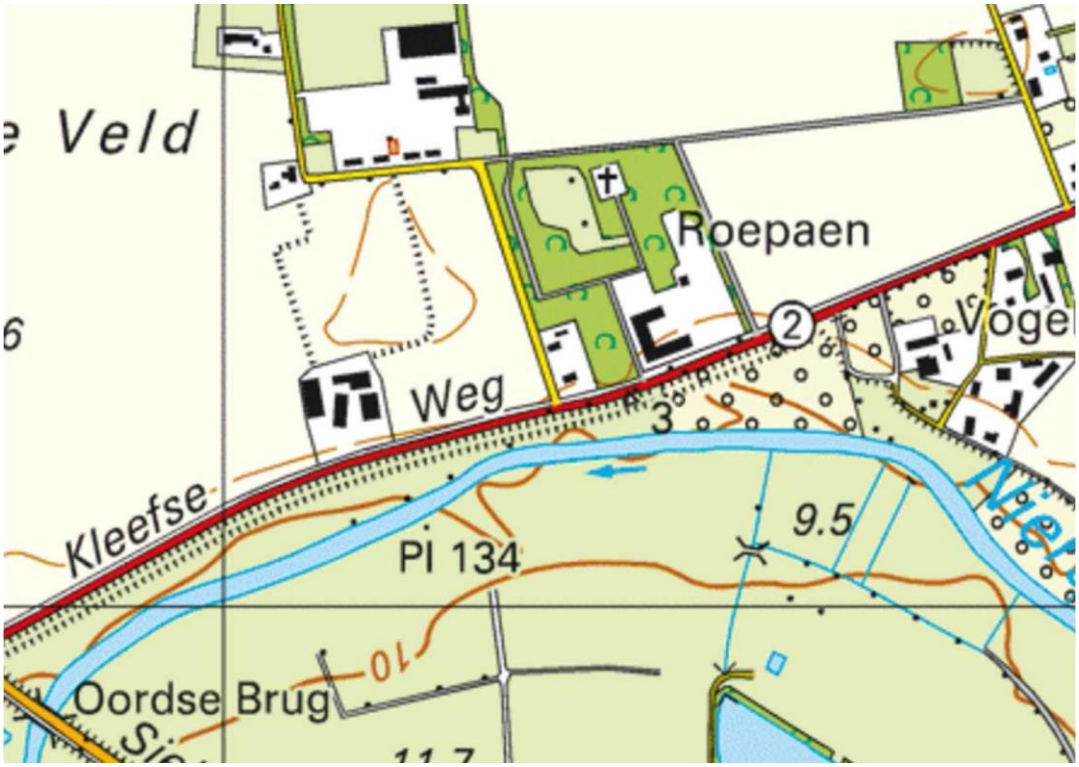
Roepaen Klooster vervult al jaren de functie van cultureel podium voor Noord-Limburg en de regio's Nijmegen en Kleef en wordt wel genoemd *"Paradiso van het zuiden"*.

Ontsluiting

Roepaen is gelegen aan de Kleefseweg N291. Dit is de historische weg tussen Gennep en Kleef. Binnen fietsafstand liggen: Gennep 4 km, Kleef 13 km, Nijmegen 22 km.
Er komt geen openbaar vervoer in Ottersum.

2.3 Directe omgeving en plangebied

Onderstaande afbeelding en de foto's geven de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.



AFB 2.8 DIRECTE OMGEVING



AFB 2.9 ROEPAEN AAN DE NIERS

Roepaen ligt in een buitengebiedsituatie, 1,5 km ten oosten van het dorp Ottersum. Buurtschap Aaldonk ligt ca. 1 km ten noorden van Roepaen en Ven-Zelderheide ca. 2 km aan de oostzijde.

De gronden rondom het kloostercomplex zijn overwegend in agrarisch gebruik. Akkerbouw ten noorden van de Niers en grasland in het beekdal van de Niers. Verspreid liggen natuurgebieden en bospercelen. Als geheel is sprake van een gevarieerd, relatief open agrarisch landschap.

2.3.1 Ontsluiting

Roepaen wordt ontsloten op de Kleefseweg N291.Dit is een gebiedsontsluitingsweg tussen Gennep en Kleve. Langs de weg ligt aan de noordzijde, zijde klooster, een tweerichtingen fietspad.

Roepaen heeft twee aansluitingen op de Kleefseweg:

1. aan de westkant van het kloostergebouw bij de hoofdentree, met thans aansluitend ca. 15 parkeerplaatsen; zie foto kloostererf westzijde.
2. aan de oostkant van het kloostergebouw, met aansluitend een parkeerterrein van ruim 2.500 m^2, voor ca. 150 auto's; zie foto kloostererf oostzijde.



AFB 2.10 LINKS KLOOSTERERF WESTZIJDE, RECHTS KLOOSTERERF OOSTZIJDE

2.3.2 Bebouwing en functies

In deze paragraaf worden de bestaande bebouwing en functies beschreven.

2.3.2.1 Bestaande bebouwing

Afbeeldingen 2.11 en 2.12 geven een impressie van de bestaande bebouwing.



AFB 2.11 BESTAANDE BEBOUWING



AFB 2.12 SITUERING BESTAANDE BEBOUWING

Onderscheiden zijn de volgende gebouwen, zoals op afbeelding 2.12 aangeduid:

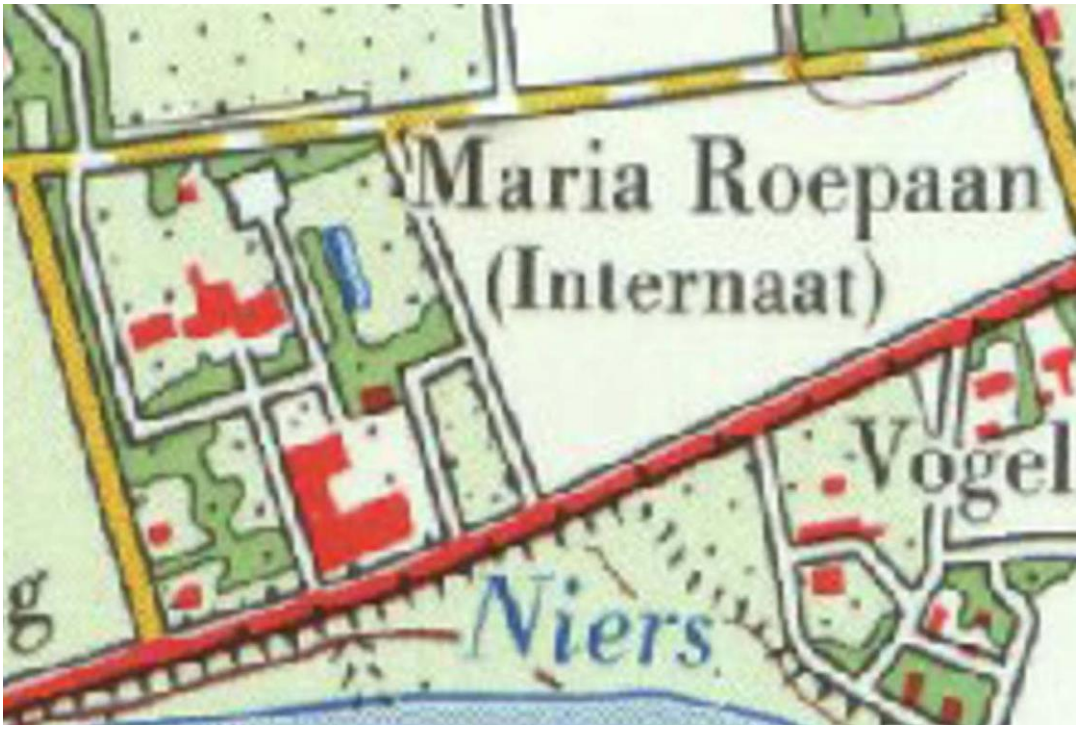
1. kloostergebouw met een footprint/bebouwd oppervlak van ca. 1.700 m²;
2. bedrijfswoning: 150 m², dit is het voormalige boerderijgebouw van het klooster;
3. schuur, ca. 90 m².

Totaal 1.940 m².

(NB De vigerende bestemming staat een bebouwd oppervlak toe van 1.850 m², omdat de reeds lang bestaande schuur niet is meegerekend in de vigerende bestemming.)

De U-vormige binnenplaats van het gebouw wordt gebruikt als het buitenpodium.

NB 1: Op de topografische kaart van 1978 is ook bebouwing in de kloostertuin aangegeven. Dit betrof paviljoens voor het zwakzinnigeninstituut Maria Roepaan.



AFB 2.13 TOPOGRAFISCHE KAART 1978

NB 2: De woningen Roepaanstraat 2 en 4 zijn gesitueerd binnen de historische kloostertuin Roepaan. Dit zijn de voormalige directeurswoningen van het instituut en zijn volgens de topografische kaart vóór 1967 gebouwd. Deze gronden behoren niet tot het hedendaagse eigendom Roepaen.

2.3.2.2 Functies

Sinds de restauratie van het klooster vanaf 1990 kent het gebouw een multifunctioneel gebruik. De functies wonen, werken, horeca, evenementen zijn sinds die tijd **feitelijk** aanwezig. Meer bepaald:

Wonen

- 9 appartementen in kloostergebouw (bruto ca. 1250 m², ca. 850 m² netto en 400 m² bergingen/werkplaatsen)
- 1 vrijstaande bedrijfswoning

Werken

- kleine werkplaatsen
- ateliers kunstenaars

Congresfunctie en bijeenkomsten

- vergaderen;
- bedrijfsbijeenkomsten
- huwelijken en begrafenissen

Evenementen kunst en cultuur

- podiumkunsten
- festivals
- workshops

Openluchtrecreatie

- kajakken op de Niers
- fietsen en wandelen
- kamperen langs de Niers tijdens festivals

Horeca

- vooral ter ondersteuning van activiteiten

Vergunningen

Thans zijn de volgende vergunningen van kracht:

- volledige horecavergunning voor maximaal 1500 personen, zowel inpandig als voor gebruik van de terrassen;
- vergunningen voor evenementen op basis van APV.

<u>Bebouwing en functies directe omgeving</u>

In de directe omgeving zijn relevant voor dit plan:

Woningen op de adressen:

- Kleefseweg 10 en 12 op minimaal 320 m van het kloostergebouw.
- Roepaenstraat 2 en 4 op minimaal 70 m.
- Roepaenstraat 16 t/m 32 op minimaal ca. 250 m.

Bedrijven op de adressen: (zie ook par 5.1.2.2)

- Kleefseweg 7, agrarisch grondgebonden bedrijf (geen veehouderij) op 270 m;
- Kleefseweg 6, agrarisch bedrijf, grondgebonden, op minimaal 200 m;
- Kleefseweg 8, agrarisch bedrijf, grondgebonden, op minimaal 280 m.
- Roepaenstraat 14, een paardenhouderij op minimaal 260 m van het kloostergebouw..

2.3.3 Beplanting

Op het complex is een rijk bomenbestand aanwezig, in hoofdlijnen te onderscheiden in:

- het kloostererf rond het kloostergebouw en;
- de meer naar achter gelegen kloostertuin;
- de Niersoever.



AFB 2.14 BESTAAND GROEN ERF OOSTZIJDE KLOOSTERGEBOUW

Kloostererf

Het groen op het erf rond het gebouw bestaat uit een samenstel van opgaande bomen, struikgewas, (ruige) grasvelden en verhardingen voor paden en parkeren.
Het erf aan de oostkant van het gebouw met de vele hoge bomen heeft een zeer aantrekkelijke, informele ambiance als verblijfsplek. Deze kwaliteit is een gevolg van het feit dat hier tot 1945 de oostvleugel stond met de aangrenzende kloostertuin. De plek vormt nu de reguliere (dagelijkse) parkeerplaats voor Roepaen.



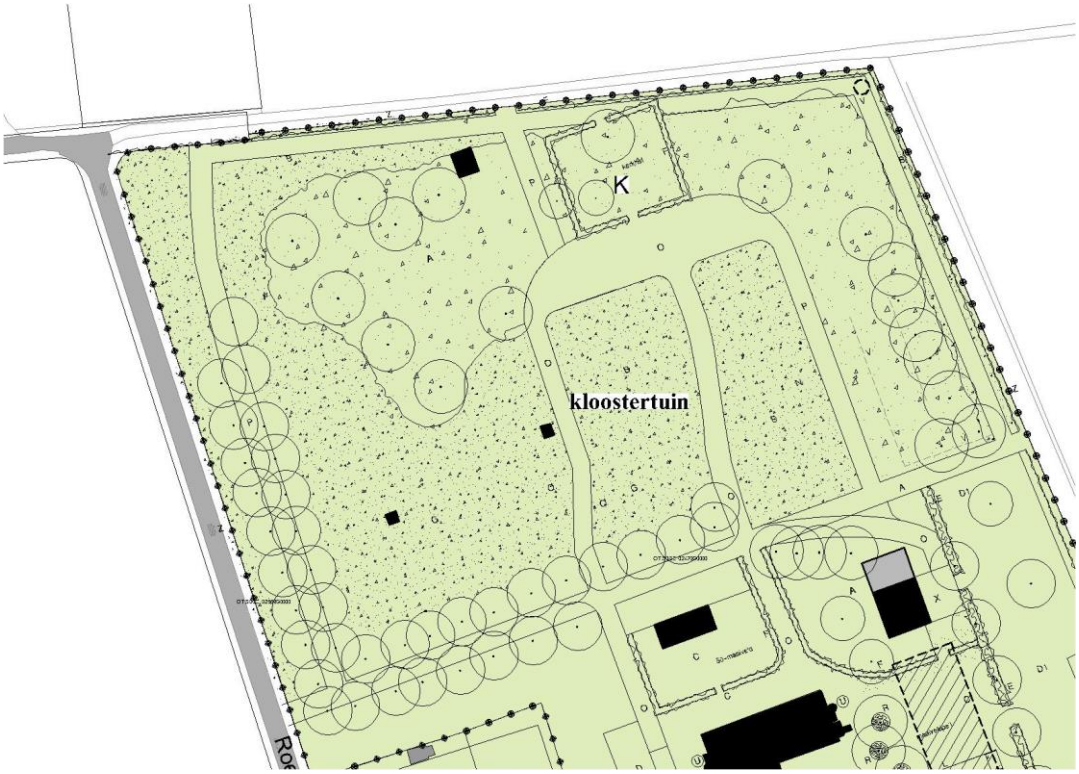
AFB 2.16 MONUMENTALE BOMEN IN KLOOSTERTUIN

Kloostertuin

De kloostertuin is getekend op afbeelding 2.16.

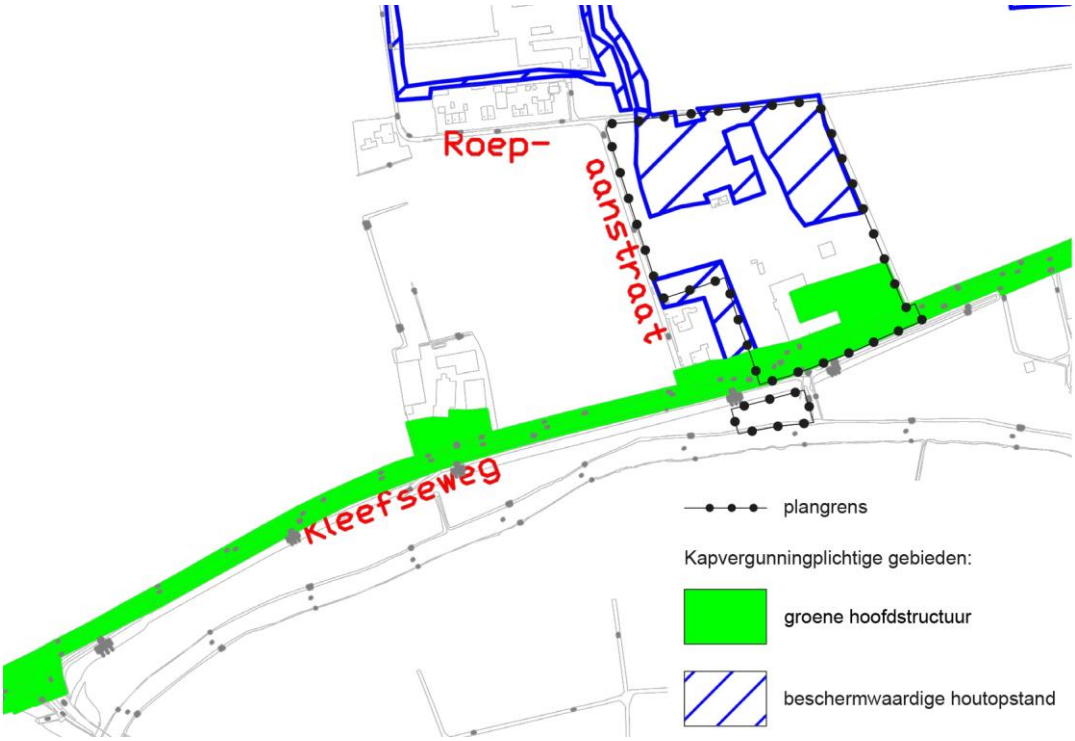
De hoofdkenmerken zijn:

- het kerkhof
- paden
- 80 tot 150 jaar oude bomen
- ruiggrasvelden
- opgaand groen



AFB 2.16 KLOOSTERTUIN

NB: Op de gemeentelijke kaart 'kapvergunningplichtig gebied' zijn grote delen van het park aangewezen als behoudenswaardige houtopstand of groenstructuur. Voor bomen in deze gebieden wordt geen kapvergunning verleend, tenzij veiligheid of gevaar voor de volksgezondheid in het geding zijn. Het 'kapvergunningplichtige gebied' is in onderhavig bestemmingsplan juridisch vervat in de aanduiding op de verbeelding ' houtwallen en houtopstanden'.



AFB 2.17 KAPVERGUNNINGPLICHTIGE GEBIEDEN

Niersoever



AFB 2.18 HOOGWATER IN DE NIERS

De gronden langs de Niers zijn weiden zonder noemenswaardige beplanting. In 2015 is langs de zijde van de Kleefseweg een dijk tegen hoogwater aangelegd. Deze dijk zal een afwerking met grasbegroeiing krijgen. Als gevolg van de dijk is het zicht vanaf de weg op de Niers verdwenen. Het zicht kan hersteld worden door een (fiets)pad op de dijk.
Tegenover het kloostergebouw ligt een in- en uitstapplaats voor boten in eigendom van Roepaen.

2.3.4 Belemmeringen

Zoals in hoofdstuk 5 nader wordt toegelicht vormt het verkeerslawaai van de Kleefseweg een belemmering voor de functie wonen in de vleugel langs de Kleefseweg.
Over het plangebied liggen geen milieucontouren.
De omliggende woningen vormen randvoorwaarde voor de activiteiten op Roepaen.

2.3.5 Bestaande beeldkwaliteiten

Roepaen is onmiskenbaar een landmerk.
De beeldkwaliteiten betreffen vooral het 'machtige complex' als geheel in het relatief open landschap van de directe omgeving. Meer bepaald zijn de beeldkwaliteiten:

- de architectuur van het gebouw met torentje op de kapel;
- het bestand hoge bomen;
- het gezicht op het gebouw vanuit het open beekdal van de Niers.

2.4 Conclusies gebiedsanalyse

De gebiedsanalyse leidt tot de volgende relevante punten voor de planontwikkeling.

1. Het complex Roepaen Klooster is een rijksmonument en van grote cultuurhistorische waarde.
2. Het complex kent feitelijk een multifunctioneel gebruik: wonen, werken, horeca, bijeenkomsten, recreatie.
3. Het klooster is zowel cultuurhistorisch, als recreatief van belang in de regio Maasduinen.

HOOFDSTUK 3 PLAN

Na voorgaande inventarisatie en analyse volgt in dit hoofdstuk de beschrijving van het feitelijke plan. Achtereenvolgens:

- ontwikkelingsperspectief;
- randvoorwaarden en uitgangspunten;
- bedrijfsplan;
- ruimtelijk plan.

3.1 Ontwikkelingsperspectief

Sinds een paar jaar wordt nagedacht over het toekomstperspectief van Roepaen.
De **ziel van Roepaen** is en blijft het grote doorlopende verhaal van de historische boerderij-herberg De Roepaan, het historische klooster 'Maria Roepaan', en de nieuwe betekenis als 'Roepaen Klooster' voor onze tijd.



Van Maria tot Roepaen: mee met de tijdgeest

Wat is er ..... en moet blijven



Historische locatie: Markant gebouw, onderdeel regionale geschiedenis, herkenbare traditionele elementen



Landelijke omgeving: Parkachtige tuin tussen landbouw en natuur, rust en ruimte.groentetuin aan de Niers



Recreatie en toerisme: Kleinschalig, fietsen, kajakken, vlot bouwen, picknicken, wandelen, duurzaam, puur, gebruik maken van de groene omgeving.....

AFB 3.1 MOOD BOARD TOEKOMST ROEPAEN

Anders wonen Anders werken

In 2013 heeft Kets Design een "mood board" opgesteld over de eigenheid en toekomst van Roepaen. Zie afbeelding 3.1

Daarbij zijn de volgende vragen aan de orde:

- Wat is er?
- Wat kan er komen?

Op de afbeeldingen zijn deze vragen illustratief beantwoord, onder het motto 'van Maria tot Roepaen':

- de historische locatie
- de landelijke omgeving
- de recreatie en het toerisme
- het cultureel podium
- een algemene ontmoetingsplek

Er kan komen:

- bijzonder wonen
- bijzonder werken
- verbreding cultuur
- verbreding ontmoeting

Uitdagend voor Roepaen is het gegeven dat **veel mensen** heden ten dage op zoek zijn naar een zingeving aan hun leven. Naar **een leven meer verbonden met de natuur en de historie en met respect voor het milieu.** Een levensstijl niet gericht op 'geld verdienen', maar in harmonie met het ritme van de natuur. Deze levensstijl krijgt een doorwerking in allerlei aspecten zoals wonen, werken, eten, kleding en ontspanning. (Deze manier van leven overigens niet te verwarren met de hippies uit de 60-er jaren van de vorige eeuw, die zich uit de mainstream terugtrokken.)

Dit eigentijds zoeken naar zingeving aan het leven past in het 'verhaal van Maria Roepaan'. Het kloosterleven was een gemeenschap van bidden, wonen en werken. Ora et Labora.

Het kloosterleven was een minisamenleving.

Op Roepaen kan een eigentijdse minisamenleving ontstaan, een 'eigentijdse community', die de cultuurhistorische erfenis Maria Roepaan uitdraagt met een hedendaagse invulling. Het is een open gemeenschap van mensen die meer of minder intensief, langer of korter, deel willen hebben aan de 'coöperatie Roepaen Klooster', met als doel een leven gericht op verbondenheid met de grond en de natuur, de historie en de spiritualiteit. Daarmee krijgt het hele plan Roepaen Klooster 'bezieling'.
Het bijzondere complex Roepaen biedt een inspirerende omgeving voor creatieve mensen. *Het kan een creatieve broedplaats worden, die enerzijds goed is aangehaakt op de huidige technologie, en anderzijds een eigen minisamenleving vormt.*

Dit betekent bijvoorbeeld dat de functies ontmoeting en horeca echt anders moeten worden ingevuld dan in een 'gewoon' horecabedrijf: eenvoudig, informeel, gastvrij, met gerechten uit de biologische landbouw en met voorrang voor streekproducten.

Als geheel ademt Roepaen Klooster de geest van: *het kan niet anders, dan dat het zo moet gaan met Roepaan…*



AFB 3.2 KAPELTOREN, SYMBOOL HISTORISCHE GEMEENSCHAP

Missie Roepaen

Samengevat hebben bovengenoemde ideeën geleid tot het kiezen voor een ontwikkelingsperspectief dat aansluit op de immateriële/spirituele behoeften van de huidige tijdgeest.

Gekozen is als missie voor Roepaen: 'het ontwikkelen van een eigentijdse coöperatieve gemeenschap Roepaen Klooster', **een eigentijdse minisamenleving.**

Deze 'missie' vormt mede de grondslag voor het Businessplan *Roepaen 2.0* dat in 2016 - 2017 is opgesteld, en nader geconcretiseerd wordt in een exploitatieplan.

Deze 'missie Roepaen' omvat twee hoofddoelstellingen:

1. De **fysieke hoofddoelstelling** behelst herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische situatie van het kloostercomplex, bestaande uit:
   a. behoud en ontwikkeling van de cultuurlijke en natuurlijke waarden;
   b. herstel kloostergebouw inclusief oostvleugel (op termijn);
   c. herstel kloostertuin;
   d. medegebruik oever de Niers;
2. De **maatschappelijke hoofddoelstelling** betreft het ontwikkelen van een eigentijdse sociale en culturele gemeenschap bestaande uit:
   a. woon- en werkgemeenschap;
   b. ontmoetingsplaats (kloosterherberg) voor eenieder;
   c. podium voor kunst en cultuur;
   d. knooppunt openluchtrecreatie inclusief verblijfsaccommodatie.

De keuze voor deze missie krijgt een uitwerking in het ruimtelijke plan dat in het volgende hoofdstuk beschreven wordt.

Coöperatie Roepaen Klooster

Uiteraard vereist deze missie een specifieke uitwerking in een 'leefplan' voor de gemeenschap, de minisamenleving, Roepaen. Tonnie Kuijpers denkt daarbij aan een organisatie die refereert aan de traditionele coöperatievorm.

Euregio Opper Gelre

In 2014 heeft gedeputeerde Ger Koopmans tijdens zijn bezoek aan Roepaen het belang van de cultuurhistorische wortels benadrukt, zijnde het oude Opper Gelder en de Niederrheinische verbondenheid.

In het Europa van de regio's verdient de Euregio Opper Gelre een eigen plaats. Het klooster Maria Roepaen is een van de historische dragers in deze Euregio.

3.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten

In deze paragraaf zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten opgenomen. De randvoorwaarden zijn harde eisen, gebaseerd op regelgeving en het geldende beleid (hoofdstuk 4).
De uitgangspunten voor de ontwikkelingen zijn gebaseerd op de kwaliteiten van de bestaande situatie (hoofdstuk 2) en de missie Roepaen voor de toekomst.

3.2.1 Randvoorwaarden

De randvoorwaarden worden primair bepaald door het beleidskader en behelzen:

- Een integrale aanpak volgens het motto 'behoud door ontwikkeling'.
- Behoud en herstel van het historische Maria Roepaan als cultuurhistorisch-ruimtelijk complex met bebouwing en kloostertuinen met de nieuwe naam Roepaen Klooster.
- Functies die maatschappelijk van meerwaarde zijn.
- De principebesluiten van burgemeester en wethouders d.d. 30 juni 2015 en 21 juni 2016 inzake herziening van het bestemmingsplan.

3.2.2 Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten gelden voor onderneming Roepaen:

1. Het complex Roepaen is een cultuurhistorisch monument. Het gebouwde casco zal (zo veel mogelijk) in tact gelaten worden.
2. Het gebruik van Roepaen als geheel verandert door de tijd heen. Het was van oudsher een hoeve/herberg, het werd een kloostergemeenschap en evolueert nu naar de coöperatie Roepaen Klooster.
3. Uitgaande van de historie en het feitelijk bestaande gebruik is sprake van een doorontwikkeling met een gemengde economie van wonen en werken, alsmede ontmoetingen voor kunst, cultuur en recreatie.
4. **Om het ideële hoofduitgangspunt te verwezenlijken is een duurzaam, verdienmodel nodig. Dit vereist flexibel multifunctioneel gebruik van de gebouwen en de gronden.**

3.3 Bedrijfsplan

Voor Roepaen is in 2016/2017 een bedrijfsplan opgesteld: Businessplan *Roepaen 2.0.* Dit was als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Mede op basis van dit businessplan wordt/is een concreter exploitatieplan Roepaen opgesteld. De algemene uitgangspunten voor de bedrijfsvoering zijn in beide rapporten hetzelfde en worden hierna beschreven.

De vigerende bestemming 'Horeca' is te monofunctioneel gebleken. Daarom is als nieuwe bestemming gekozen voor een menging van functies, zoals van oudsher op het klooster ook aanwezig was. **Een nieuwsoortige minisamenleving van wonen, werken en hospitality.**
In onderstaand schema is de voorgenomen menging van functies weergegeven.
In het schema zijn verwerkt de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de raadsinformatiebrief van B&W d.d. 21 juni 2016 aan de gemeenteraad, bijlage 1 bij deze toelichting. Tevens zijn verwerkt de resultaten van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

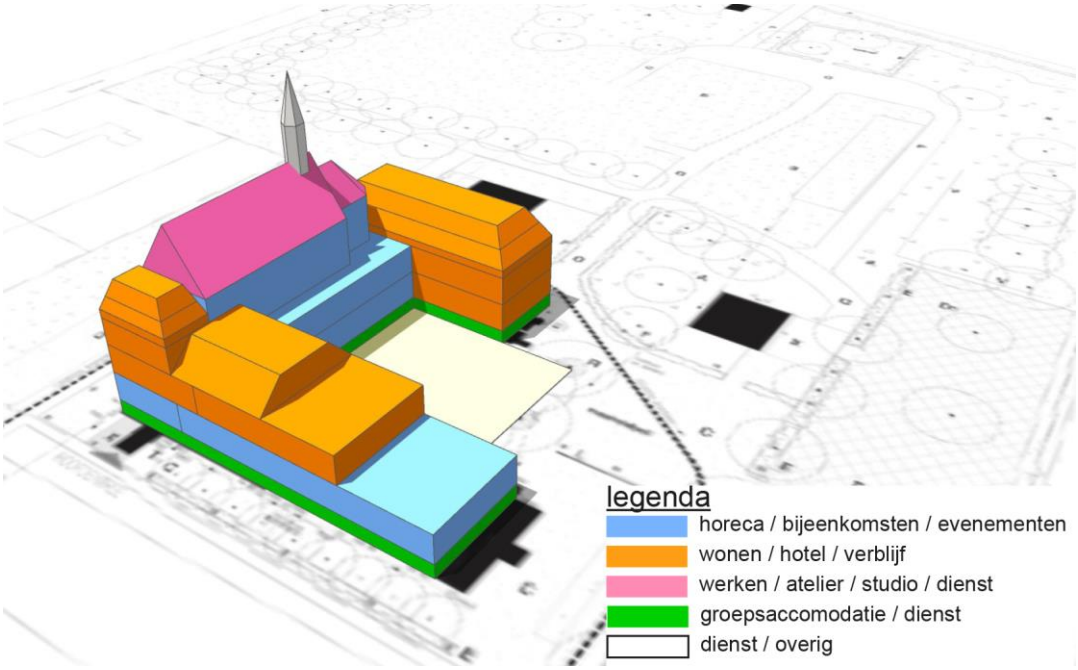
functies	omvang
wonen	bruto 1.200 m², netto wonen 920 m² en bergingen 280 m²; maximaal 12 appartementen en/of kamers voor max 35 personen
werken	totaal maximaal 500 m² werkruimten maximaal 50 m² per werkplaats
horeca en bijeenkomsten, indoor podium culturele evenementen en congressen	ca. 1600 m² max. 1500 bezoekers op één moment
outdoor podium / festivals op binnenplaats en in kloostertuin	max. 1500 bezoekers op één moment
recreatie en toerisme	in- en uitstapplaats op oever Niers, wandelen en fietsen, streekmuseum ca. 500 bezoekers op één moment
verblijfsaccommodatie	bed & breakfast in bedrijfswoning; groepsaccommodaties maximaal 75 personen; hotelkamers maximaal 10 kamers
winkel Roepaen	afgeleid en ondersteunend voor bovengenoemde activiteiten en functies

AFB 3.3 TABEL FUNCTIES

Op onderstaande afbeeldingen is de situering van de functies aangeduid.



AFB 3.4 VERNIEUWD GEBRUIK BESTAAND GEBOUW



AFB 3.5 VERNIEUWD GEBRUIK BESTAAND GEBOUW 3D WEERGAVE

Hieronder volgt een beschouwing van de verschillende functies.

3.3.1 Wonen

Uitgangspunt voor het wonen is het gebruik van het grote kloostergebouw voor onder meer wonen als economische pijler, ten behoeve van een bijdrage aan het behoud van het rijksmonument.

Sinds jaar en dag wordt op Roepaen gewoond in de zuidvleugel langs de Kleefseweg. Daarbij zijn totaal 9 appartementen in gebruik. De bewoners van de appartementen gebruiken ook aparte ruimten voor bergingen en kleine werkplaatsen of ateliers.

Het type wonen op Roepaen valt niet binnen de reguliere woningmarkt sectoren, main stream wonen, zoals die genoemd worden in de gemeentelijke en provinciale beleidsnota's. Ook de typering 'excellent' wonen in de zin van kwalitatief hoogwaardig is niet van toepassing. Roepaen is en wordt geen regulier appartementengebouw.
Het uitgangspunt voor het wonen op Roepaen is het bieden van woonruimte voor mensen die op zoek zijn naar een vorm van eenvoudig en informeel wonen (en werken) in verbondenheid met de historie en de natuur en een eigen woongroep. Een specifieke vorm van woonkwaliteit, voor bijvoorbeeld studenten en/of kunstenaars. Slechts een beperkt aantal mensen zal kiezen voor zo'n minisamenleving. Het groepswonen wordt onder meer ondersteund door het voorzien in een gemeenschappelijke huiskamer.

Vanwege de status rijksmonument vormt het casco van het gebouw met de bestaande gangen en de raampartijen in de gevels randvoorwaarde voor de beschikbare woonruimten. Het wonen op Roepaen houdt daarom in ieder geval in dat voordeuren van de wooneenheden aan de gemeenschappelijke kloostergangen liggen en dat er geen balkons komen.

Een en ander betekent dat beleidsmatig sprake is van een "niche markt". **Als totaal is er geen of zeer beperkte concurrentie met de reguliere woningmarkt.**



AFB 3.6 ZUSTERHUIS NOORDVLEUGEL

In principe is de noordvleugel, de voormalige slaapvleugel van de zusters in het klooster, het meest geschikt voor wonen. In het ontwerpbestemmingsplan was daarom alleen de noordvleugel voor wonen bestemd. Dit deel van het klooster ligt aan de rustige, geluidluwe zijde van het klooster, grenzend aan de kloostertuin. De reden hiervoor was ook dat het aanvankelijke geluidsonderzoek d.d. september 2015 als uitkomst had dat het verkeerslawaai vanwege de Kleefseweg een woonbestemming in de zuidvleugel zou uitsluiten. Het is echter gebleken, dat het onderzoek 2015 op verkeerde verkeersprognoses was gebaseerd. Wonen in de zuidvleugel is binnen geluidstechnische randvoorwaarden wel mogelijk.

In het, naar aanleiding van het businessplan/exploitatieplan Roepaen 2.0, gevoerde overleg tussen het provinciaal bestuur, het gemeentebestuur en het Nederlandse restauratiefonds (NRF) is vastgesteld dat het wonen een essentiële poot is voor het verdienmodel Roepaen. Om die reden is de flexibiliteit voor het wonen vergroot, en is **in dit bestemmingsplan wonen toegestaan zowel in de noord- als in de zuidvleugel.**

De toegestane omvang is beperkt tot de omvang van het wonen, zoals in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen. Daarin was bepaald dat het gehele zusterhuis voor wonen gebruikt mocht worden, zijnde bruto 1200 m², met als onderverdeling:
netto wonen 920 m² en bergingen 280 m².
Deze toegestane omvang uit het ontwerpplan blijft ongewijzigd in dit vastgestelde bestemmingsplan.

In de Raadsinformatiebrief d.d. september 2016 is de legalisering van de 9 bestaande appartementen opgenomen, en ter flexibilisering mogen ook maximaal 35 kamers (kamerverhuur, onzelfstandige wooneenheden) worden gerealiseerd.
De in de Raadsinformatiebrief genoemde voorwaarde van verplaatsing van de appartementen naar de achterzijde van het complex (noordvleugel) vervalt vanwege het gecorrigeerde geluidsonderzoek. Bovendien mogen om exploitatietechnische redenen binnen de toegestane omvang in m² maximaal 12 in plaats van 9 appartementen gerealiseerd worden.

Samengevat gelden voor het wonen nu de <u>volgende uitgangspunten</u>:

- de totale omvang blijft onveranderd, zoals in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen: bruto 1200 m², waarvan 920 m² netto en 280 m² bergingen/ateliers;
- binnen deze omvang mogen in plaats van 9 appartemenen maximaal 12 appartementen gerealiseerd worden;
- de appartementen zijn zowel in de noordvleugel als in de zuidvleugel toegestaan, mits voldaan wordt aan de geluidsaspecten.

Overige overwegingen woonfunctie

Wonen is slechts een van de economische dragers voor Roepaen, maar vanwege de continuïteit van het gebruik wel een belangrijke, stabiele economische drager.

Voorts moet onderkend worden dat voor het behoud van het gebouw, gebruik veel beter is dan leegstand. Gezien de algemene doelstelling voor Roepaen, een permanente woon- en werkgemeenschap / minisamenleving wordt in het ontwikkelingsplan afgezien van huisvesting van seizoenarbeiders, asielzoekers en mensen met behoefte aan permanente zorg.

NB.

In de noordvleugel en de zuidvleugel zijn ook hotelkamers toegestaan, zie paragraaf 3.3.5.

3.3.2 Werken

De gemeente wil geen reguliere bedrijfslocatie of bedrijfsverzamelgebouw. Dit past ook niet bij de "missie Roepaen".
Als uitgangspunt voor het werken biedt Roepaen kleine werkplaatsen, (ateliers, studio's), voor (planologisch) zogenaamde 'beroepen en bedrijven aan huis'. En dan op Roepaen met name in de creatieve sector. In de voorbije jaren waren er de volgende werkruimten:

- atelier edelsmid, van bewoner op Roepaen;
- laboratorium;
- atelier kunstenares;
- atelier herstel oude meubels, van bewoner op Roepaen;
- atelier kunstenaar, van bewoner op Roepaen;
- werkruimte lichttechnicus, van bewoner op Roepaen;
- kantoor van de Roepaen organisatie (evenementen, Roepaen Podium, kajakverhuur).

Het ontwikkelingsplan gaat uit van mogelijke werkruimten in de souterrains, alsmede in de kaplaag van de kapel.
Voor Roepaen is de essentie dat alleen kleinschalige bedrijven met een bvo van max. 50 m² worden toegestaan tot een gezamenlijk maximum van 500 m². Voorts is een selectie gemaakt van de toegestane bedrijven/ateliers. In principe zullen alleen de categorieën 'beroep aan huis' en 'bedrijf aan huis' worden toegestaan, zoals nader gespecificeerd op een aparte bedrijvenlijst Roepaen, bijlage bij de regels.

Overige overwegingen werken
Bijzonder voor het werken op Roepaen is dat de gebruiker van een werkruimte niet verplicht is op Roepaen te wonen, maar dat dit vanuit de missie Roepaen wel de voorkeur heeft.

NB.
In de souterrains zijn ook verblijfsaccommodaties toegestaan, zie paragraaf 3.3.5.

3.3.3 Horeca en bijeenkomsten



AFB 3.7 PODIUM BINNENPLAATS

Naast het bieden van woon- en werkruimten is de ontmoetingsfunctie een belangrijke derde economische pijler voor Roepaen: de horeca en het bieden van ruimte voor (culturele) evenementen, congressen en bijeenkomsten.
De 'markt' van congressen, festivals en partijen, alsmede evenementen in de sfeer van kunst, cultuur, recreatie en toerisme is 'footloose' en vluchtig. De interesse en smaak van mensen kan snel wisselen. Daarom is het uitgangspunt voor het ontwikkelingsplan het bieden van gevarieerde, ruime en flexibele gebruiksmogelijkheden.

In het ontwikkelingsplan wordt een voortzetting voorzien van de activiteiten die in de voorbije jaren op Roepaen aanwezig waren. Wel staat meer variatie en meer lokale gerichtheid op het programma.
De regeling van de toegelaten activiteiten is overeenkomstig de gemeentelijke beleidsnota horeca. Deze wordt in paragraaf 4.4.3 nader toegelicht.

Kloosterherberg

Horeca op Roepaen is tot op heden overwegend ondersteunend voor de - heel gevarieerde - bijeenkomsten. De maaltijden worden gecaterd. Drank en glaswerk, bestek, opmaak, afwas e.d. worden door Roepaen zelf verzorgd.

Het ontwikkelingsplan/bedrijfsplan voorziet evenwel ook in een meer zelfstandige functie van de horeca. De historie van Roepaen begint als boerderijherberg. Het historische Roepaen was een herberg aan de baan voor de voerlui. De aard van de horeca kan variëren van koffiestek voor de passant, familiale eetgelegenheid zoals een pannenkoekenhuis, tot een kloosterrestaurant in historische stijl met streekproducten als maaltijd. Een en ander onder het motto van:
Roepaen wil geen regulier/trendy café-restaurant zijn, maar een 'kloosterherberg' met een ambiance van weleer.

Congressen en bijeenkomsten

Voor het uitbreken van de crisis in 2008 waren er op Roepaen veel zakelijke vergaderingen, congressen en partijen. Tijdens de crisis is deze markt grotendeels weggezakt, een voorbeeld van de kwetsbaarheid van de exploitatie op Roepaen.
Congressen/festivals en bijeenkomsten blijven evenwel tot het bedrijfsplan behoren.
De ruimten voor de congressen en partijen zijn vooral op de eerste en tweede verdieping van de zuidvleugel gelegen en in de kapelvleugel. De beschikbare oppervlakte bedraagt exclusief gangen ca 1.000 m² bvo met ruimten van diverse grootten. Volgens de geldende vergunning bedraagt de toegestane bezetting indoor maximaal 1.500 personen.

3.3.4 Podium voor kunst en cultuur

Een vierde economische pijler vormt de podium functie voor kunst en cultuur.
De Roepaen Podium evenementen/festivals vormen thans een hoofdactiviteit en een bron van inkomsten voor Roepaen. Evenementen/festivals vinden zowel in- als outdoor plaats. Roepaen Podium heeft in de afgelopen jaren een naam opgebouwd als muziekpodium voor reggae, Woodstock, American Songs en festivals voor eigentijdse "alternatieve" rock en soul...en daarmee **de naam "Paradiso van het zuiden" verworven.**

Op basis van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan is besloten het aantal grotere evenementen te beperken. Uitgangspunt is geworden het aantal bezoekers alle evenementen, indoor en outdoor, te beperken tot 1500 bezoekers.

Het plan is voorts de variatie aan culturele activiteiten te vergroten met meer traditionele en klassieke muziekuitvoeringen (kamermuziek), cabaret en toneel, en een filmhuis.

Indoor is de kapel bij uitstek geschikt voor muziek- en andere uitvoeringen. De omvang bedraagt 350 m² en biedt ruimte aan 700 personen. Daarnaast bieden de overige zalen nog ruimte voor ca. 800 personen. Totaal ca. 1.500 personen die overeenkomstig de vigerende horecavergunning indoor zijn toegestaan.

De U-vormige **binnenplaats**, omgeven door de hoge kloostergevels, biedt een unieke outdoor ambiance. Het ontwikkelingsplan voorziet in een mobiele overkapping van de binnenplaats, waardoor de uitvoeringen minder weersafhankelijk worden. In de regels wordt deze toegestaan tot een hoogte van 10 m.

In de parkachtige **kloostertuin** is een klein openluchttheater met (mobiele) tribunes voorzien.

Ook meer lokaal

Tot op heden hadden de activiteiten op Roepaen overwegend een bovenlokale uitstraling. Het ontwikkelingsplan voorziet er echter nadrukkelijk in om Roepaen tevens een ontmoetingsplaats te maken voor de eigen lokale omgeving, in de vorm van een streekmuseum, meer optredens van lokale muziek- en theatergezelschappen, tentoonstellingen van lokale kunstenaars e.d. Een verbreding van de horeca past daarbij, zoals een kloosterherberg met streekproducten en een jaarronde koffie tek. Een pannenkoekenhuis en speeltuin maken Roepaen ook gaantrekkelijk voor familiebezoek.

Buitenevenementen

De specifieke kwaliteiten van het cultuurhistorische kloostergebouw en de kloostertuin bieden de bijzondere, eigen ambiance van Roepaen. Deze kwaliteiten hebben echter een beperkte capaciteit als decor voor evenementen: ze worden dan immers al gauw aangetast. Voorkomen moet worden dat 'de kip met de gouden eieren wordt geslacht'. De beperking tot 1500 bezoekers per evenement helpt de eigenheid van Roepaen te behouden.

3.3.5 Recreatie en toerisme

De VVV en VV (Vitale Vesting) benadrukken het belang van Roepaen voor recreatie en toerisme. Dit vormt de vijfde economische pijler voor het behoud en ontwikkeling van Roepaen.

Gennep ligt op een toeristisch interessante knoop van Maasdal, Niersdal en het Reichswald. Centrum Gennep, Genneper Huis en Roepaen zijn landmerken in de Euregio Nieder Rhein (het historische Opper-Gelre).

Roepaen kan de functie van een recreatieve knoop / poort gaan vervullen. In de bestaande situatie behelst de recreatie vooral het kajakken op de Niers. Uitbreiding van de recreatie en het toerisme kan de volgende activiteiten omvatten:

- vorming recreatieve knoop Roepaen met infopunt en verhuur van fietsen;
- openstelling kloostertuin;
- realisering streekmuseum op Roepaen;
- varen met boten op de Niers vanaf Kloster Graefenthal, langs Viller Mühle, Klooster Roepaen, via het centrum van Gennep naar het Genneper Huis;
- de aanleg van een recreatief fiets-/voetpad op of langs de teen van de verhoogde dijk langs de Niers met een oversteek per trekpontje naar Looiersbroek en verder;
- realisering van een voetgangerspassage over de Kleefseweg;
- bieden van verblijfsaccommodatie.

Verblijfsaccommodatie

In het bedrijfsplan zijn de vormen van kleinschalige verblijfsaccommodatie als mogelijkheid opgenomen. Deze passen in de behoeften in Noord Limburg, waar volgens de Regiovisie Maasduinen buiten de campings relatief weinig recreatieve overnachtingsmogelijkheden zijn.

Roepaen gaat ruimte bieden voor:

- Bed & breakfast in de vrijstaande bedrijfswoning op het kloostererf. Daartoe is in het plan een vergroting van de bedrijfswoning voorzien van 150 m² naar 225 m².
- Groepsaccommodaties voor maximaal 75 personen in de souterrains. In de souterrains zijn ook werkruimten toegestaan, zie paragraaf 3.3.2.
- Maximaal 10 hotelkamers in de noord- en/of zuidvleugel. In de noord- en zuidvleugel zijn ook appartementen toegestaan, zie paragraaf 3.3.1.

3.3.6 Roepaen winkel

In bestemmingsplannen is het algemeen gebruikelijk detailhandel afgeleid van de bestemde activiteiten toe te staan. In vergelijkbare zin mag ook op Roepaen afgeleide detailhandel plaatsvinden als ondersteuning van de toegelaten functies en activiteiten. Denk bijvoorbeeld aan festivals, verkoop van kaarten en streekproducten in een recreatief knooppunt en van in de studio's vervaardigde producten. In de regels is opgenomen dat de gezamenlijke oppervlakte voor winkelverkoop maximaal 150 m² mag bedragen.

3.4 Ruimtelijk plan

De basis voor het ruimtelijk plan vormen de bestaande situatie, de missie Roepaen en het hiervoor beschreven bedrijfsplan. De onderscheiden elementen zijn ingetekend op de kaart Inrichtingschets die als Bijlage 2 is opgenomen.

Het ruimtelijk plan is verder opgezet vanuit een benadering van "groot naar klein":

- zonering
- routes
- knopen
- bebouwing
- kloostererven en -tuin
- oevers Niers



AFB 3.8 LUCHTFOTO ROEPAEN

3.4.1 Zonering

Voor de ontwikkeling van het complex Roepaen is de eerste stap het onderscheiden van een rust-druktezonering en van functionele deelgebieden.

3.4.1.1 Rust- en druktezones

Een eerste stap in een ruimtelijke plan is het onderscheiden van de structurele rust- en druktezones. De Kleefseweg met de gebouwen vormt een relatieve druktezone, terwijl de noordelijk gelegen kloostertuin met aangrenzende agrarische gronden een relatieve rustzone vormt. Gestreefd wordt naar behoud van het contrast rust-drukte.

3.4.1.2 Functionele deelgebieden

Voorts zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden.

Het kloostergebouw

Dit gebouw, een rijksmonument, met de omgevende erven vormt het centrum/midden van het gehele ruimtelijk-functionele ensemble Roepaen. Het toekomstige gebruik van het kloostergebouw kan het beste bepaald worden aan de hand van de ligging binnen de rust-druktezonering.
De relatieve rustzone betreft het noordelijke deel: het zusterhuis met de aangrenzende kloostertuin. Hier passen functies die rust vragen, zoals wonen, studie, contemplatie.
Het zuidelijke deel met de hoofdruimten voor binnen- en buitenactiviteiten, zoals horeca, evenementen en parkeren vormt de relatieve druktezone.
De westvleugel - kapelzone - neemt een tussenpositie in.

De kloostertuin

Kwalitatief zeer belangrijk voor Roepaen is de kloostertuin, ca. 4 ha groot, ten noorden van het gebouwencomplex. De monumentale oude bomen zijn belangrijke dragers van de kloostersfeer. Het aanwezige kerkhof met nog steeds graven van zusters geeft piëteit aan de wandelaar in de kloostertuin. Mede doordat de kloostertuin ver van de Kleefseweg af ligt, vormt het een bijzonder gebied van rust en groen, in mooi contrast met de drukte in en rond het gebouw.

De oever van de Niers

Mensen houden van water. Het riviertje de Niers komt helemaal uit het Duitse Erkelenz stromen. Het was de levensader in het oude Opper Gelre. Het stroompje heeft nog steeds een weldadige landschappelijke uitstraling, en voegt daarmee een bijzondere kwaliteit toe aan de directe omgeving van Roepaen.

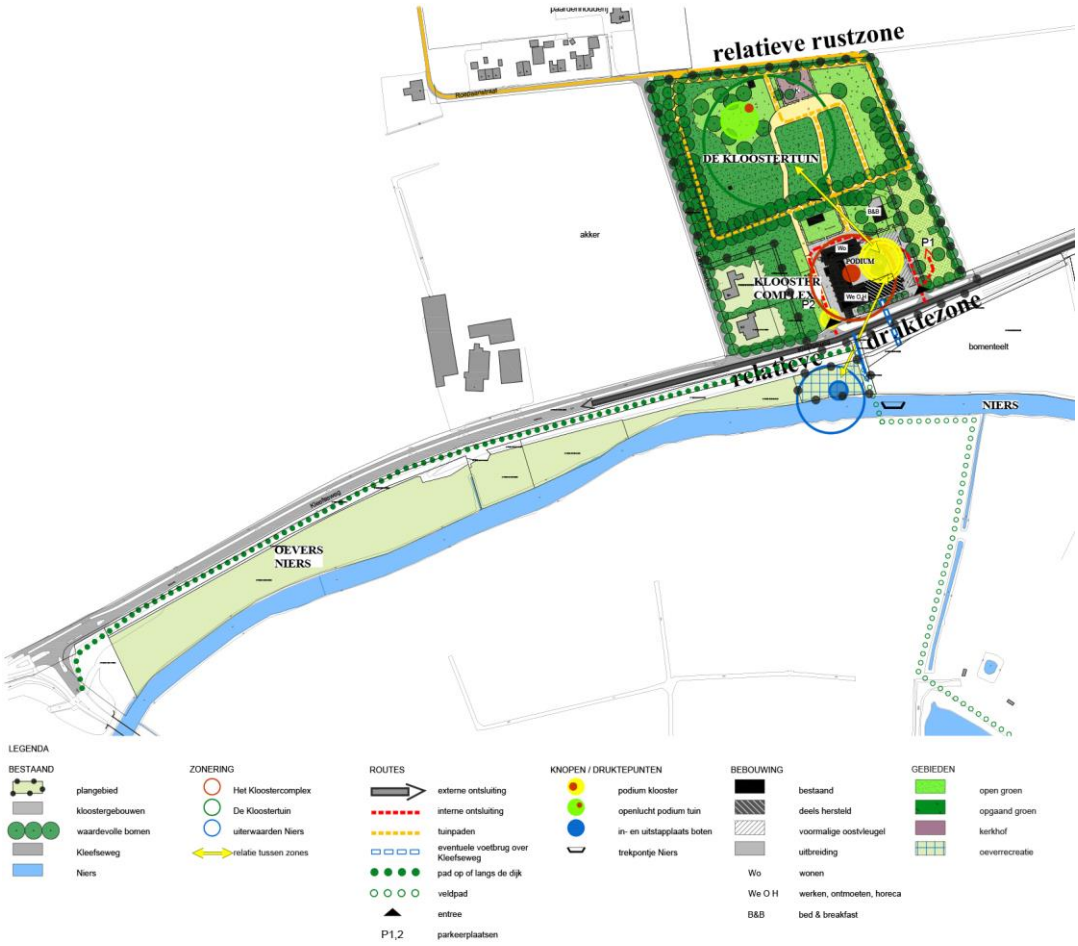
Met betrekking tot de ontwikkeling van Roepaen is de oever van de Niers van groot belang.
Tegenover Roepaen is al vele jaren een in- en uitstapplaats voor boten, in het bijzonder kajaks, in gebruik.

Ter hoogte van Roepaen lag ooit een trekpontje, dat de naam **'roep aan'** aan de plek gaf. Tonnie Kuijpers streeft ernaar weer een trekpontje in de vaart te brengen. Met deze oversteekmogelijkheid kan men weer over het oude pad naar Looiersbroek en verder wandelen.

De bestaande in- en uitstapplaats wordt in dit bestemmingsplan positief bestemd.

3.4.1.3 Inrichtingsschets

De ruimtelijke zonering, en de ruimtelijke vertaling van het functionele programma leiden tot inrichtingsvoorstellen zoals hierna beschreven.



AFB 3.9 INRICHTINGSSCHETS

3.4.2 Routes

De ontsluiting vormt de basis van de ruimtelijke organisatie. Waar geen weg of pad is kan men niet komen. Voorwaarde voor een rustzone is een minimale ontsluiting. Druktezones vragen een ruime ontsluiting.

3.4.2.1 Externe ontsluiting

De Kleefseweg, provinciale weg N291, is de enige externe ontsluiting van Roepaen met twee aansluitpunten, ten westen en ten oosten van het kloostergebouw.
NB. Er komt geen openbaar vervoer in Ottersum.

3.4.2.2 Interne ontsluiting

Vanaf de Kleefseweg loopt een interne, lusvormige auto-ontsluiting achter om het kloostergebouw. De kloostertuin is toegankelijk via rondgaande paden. De oever van de Niers is bereikbaar via een halfverharde veldweg.

3.4.2.3 Parkeren

Het terrein van Roepaen heeft thans twee parkeerplekken. Zie onderstaande afbeelding.

1. Aan de westkant van het kloostergebouw bij de hoofdentree is thans ruimte voor ca. 15 parkeerplaatsen. Deze worden gebruikt door de medewerkers, dienstverleners en bewoners. Na herinrichting is er ruimte voor ca. 28 parkeerplaatsen.
2. Aan de oostkant van het kloostergebouw ligt het grotere bestaande parkeerterrein met ruimte voor ca. 150 auto's. Deze plek is reeds vol benut. Meer plekken zou de groenstructuur van Roepaen aantasten.

<u>Piekparkeren</u>

In geval van evenementen wordt elders in parkeerruimte voorzien. In de laatste jaren gebeurde dat op de volgende plaatsen.

1. Rhulenhof Tuinen aan de Kleefseweg, ca 1 km van Roepaen, ca 100 plaatsen.
2. Bij grote evenementen CNC champignonbedrijf, ca. 400 tot 500 parkeerplaatsen. Maar deze mogelijkheid is vervallen wegens nieuwbouw.
3. Agrarisch bedrijf / paardenhouderij Laarakkers aan Roepaenstraat, aansluitend achterzijde Roepaen, ca 600 plaatsen.

Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte voor de nieuwe situatie is bepaald op basis van de Nota Parkeernormen 2015 van de gemeente Gennep. Omdat de gemeentelijke nota geen normen voor evenementen bevat is daarvoor gebruik gemaakt van de kengetallen uit plannen waarin expliciet evenementen opgenomen zijn. (Pop- en Dance evenement, Park Lingezegen, 2015; en Mobiliteitsplan Castellum Hoge Woerd, 2015))
Het als bijlage 3 opgenomen schema geeft een totaal overzicht van de parkeerbehoeften per functie, alsmede de beschikbare parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte is nader onderscheiden in de volgende onderdelen.
De **basisbehoefte** bedraagt:

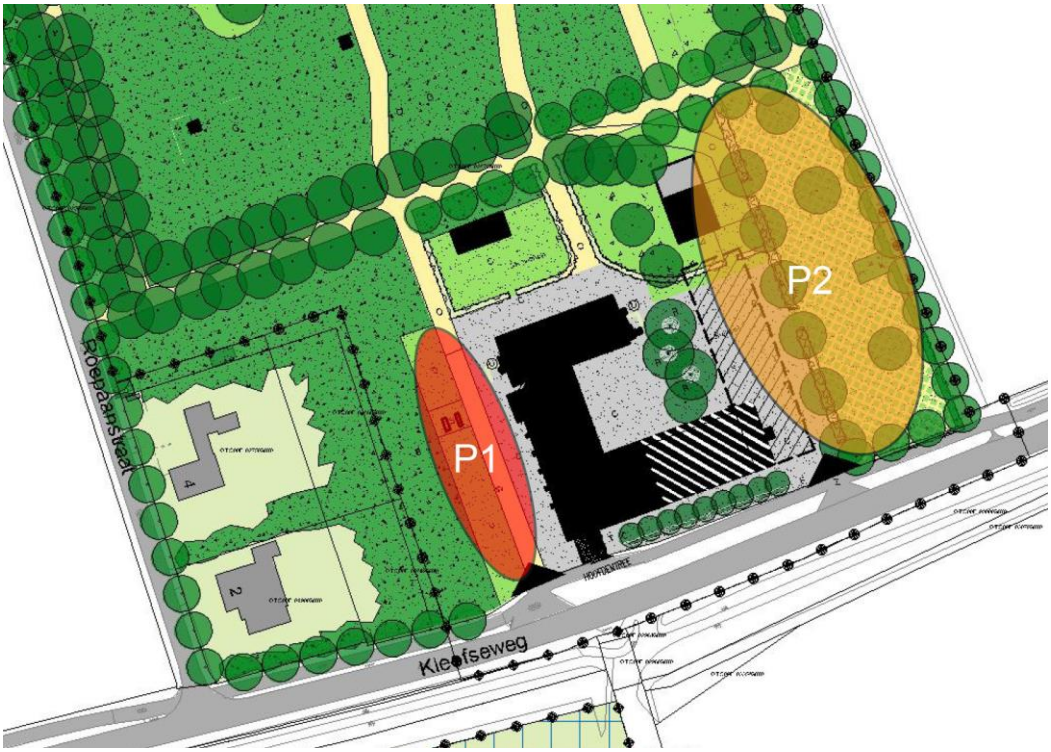
1. wonen plus werken: 22 parkeerplaatsen;
2. indoor en outdoor activiteiten: 190 parkeerplaatsen;

De **piekbehoefte** bedraagt:

3. grotere outdoor evenementen: extra ca. 200 parkeerplaatsen.

Parkeerlocaties

De beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein zijn weergegeven op de afbeelding parkeren.



AFB 3.10 PARKEERLOCATIES P1 EN P2

1. Aan de westzijde van het kloostergebouw zijn 28 parkeerplaatsen beschikbaar, gemerkt P1. Deze liggen aan de zijde van de entrees naar de hoofdverdieping, het souterrain en het wonen in het zusterhuis. Deze zijn te beschouwen als de parkeerplaatsen van de vaste dagelijkse gebruikers, met name de medewerkers van Roepaen, gebruikers van studio's werkplaatsen en bewoners. Aan de westzijde is een berekend overschot van ca. 6 parkeerplaatsen.

2. Aan de oostzijde van het kloostergebouw ligt een parkeerterrein met ruimte voor 150 plaatsen, gemerkt P2. Deze voorzien in een deel van de basisbehoeften van de functies in het kloostergebouw die berekend is op 190 plaatsen. In geval van vol bezetting is er nog een tekort van 40 parkeerplaatsen. Duidelijk is dat hierin voorzien zou moeten worden op een terrein direct aansluitend. Het betreft immers de functies ontspanning (horeca, en bijeenkomsten) waarvoor volgens de gemeentelijke parkeernota een acceptabele loopafstand geldt van 100 meter.

3. In geval van grotere evenementen moet in parkeren worden voorzien op de locaties die daar thans ook voor gebruikt worden, dan wel op mogelijke andere locaties. De acceptabele loopafstanden zijn groter dan voor de onder punt 2 bedoelde activiteiten. Mogelijke locaties zijn:
    a. Rhulenhof Tuinen aan de Kleefseweg, ca. 1 km van Roepaen, ca. 100 plaatsen;
    b. Agrarisch bedrijf / paardenhouderij Laarakkers aan Roepaenstraat, aansluitend achterzijde Roepaen, ca. 600 plaatsen;
    c. Al een paar jaar is in onderzoek of medewerking te verkrijgen is voor het aangrenzende agrarische veld aan de oostzijde van Roepaen.

3.4.2.4 Verkeer

Het aantal verkeersbewegingen is afgeleid van de basisbehoefte aan parkeerplaatsen, zijnde ca. 22 + 190 = 212. Verder is aangenomen dat een parkeerplaats niet meer dan 2 x per dag wordt gebruikt. Het aantal verkeersbewegingen bedraagt dan maximaal 4 x het aantal parkeerplaatsen (2 x komen, 2 x gaan).
Het aantal verkeersbewegingen bedraagt derhalve buiten de outdoor pieken: 4 x 212 = ca. 850 verkeersbewegingen.

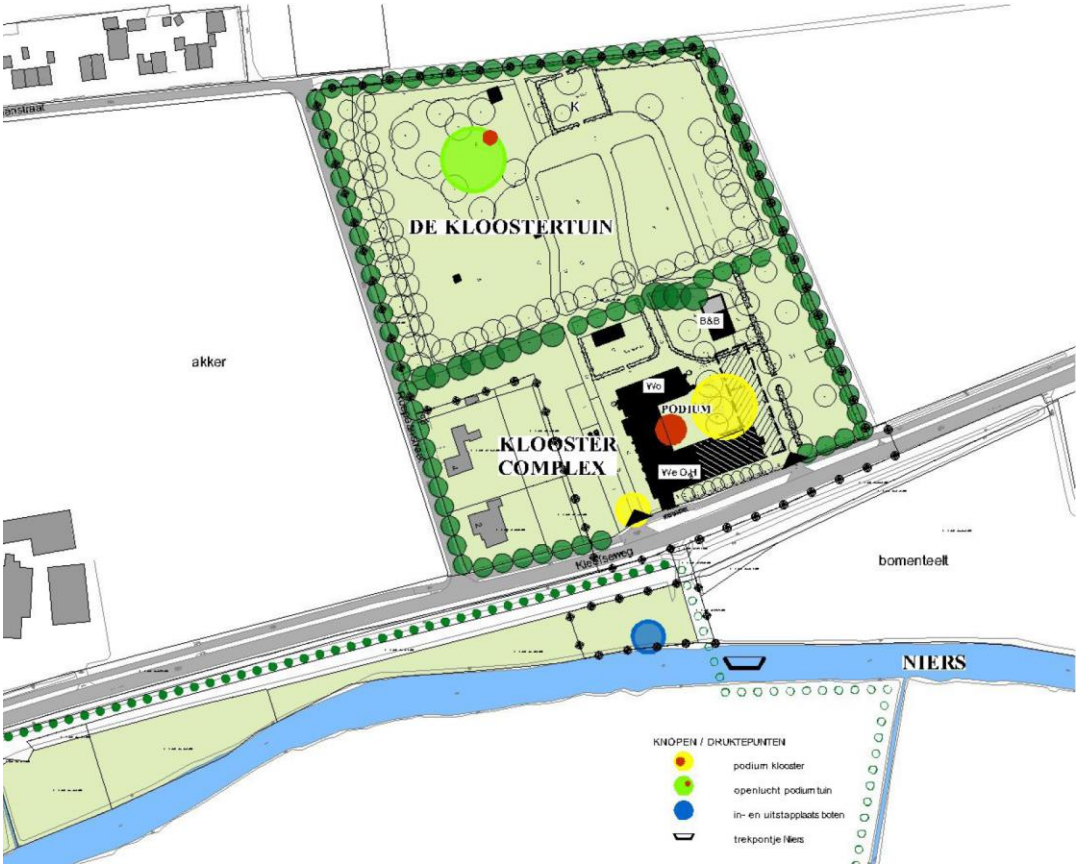
Deze autobewegingen verspreiden zich in beide richtingen op de Kleefseweg. Gezien de functie van gebiedsontsluitingsweg vormt dit aantal verkeersbewegingen kwantitatief geen probleem. Het feitelijke aan- en afrijden van het Roepaenterrein vraagt wel aandacht. Dit is evenwel een belang op inrichtingsniveau en vormt geen aspect voor het bestemmingsplan.

3.4.2.5 Conclusies parkeren en verkeer

Voorgaande leidt tot de volgende conclusies inzake het verkeer en parkeren.

1. Het aantal verkeersbewegingen is bij vol gebruik van het kloostergebouw, maar buiten de outdoor pieken, verkeerstechnisch aanvaardbaar. Het feitelijke aan- en afrijden vraagt wel aandacht op inrichtingsniveau.
2. De piekdrukte in geval van grotere outdoor evenementen vraagt een specifieke begeleiding.
3. De basisbehoefte aan parkeren in geval van volbezetting van het kloostergebouw kent nog een tekort van minimaal 40 parkeerplaatsen. Gezocht wordt naar een ruimte in aansluiting op of nabij het terrein Roepaen.
4. Het piekparkeren geschiedt op verspreide plaatsen. Gezocht wordt naar een duurzame structurele parkeervoorziening nabij de locatie Roepaen. Bij voorkeur zodanig dat tevens voorzien kan worden in het onder punt 3 genoemde tekort.

3.4.3 Knopen



AFB 3.11 KNOPEN

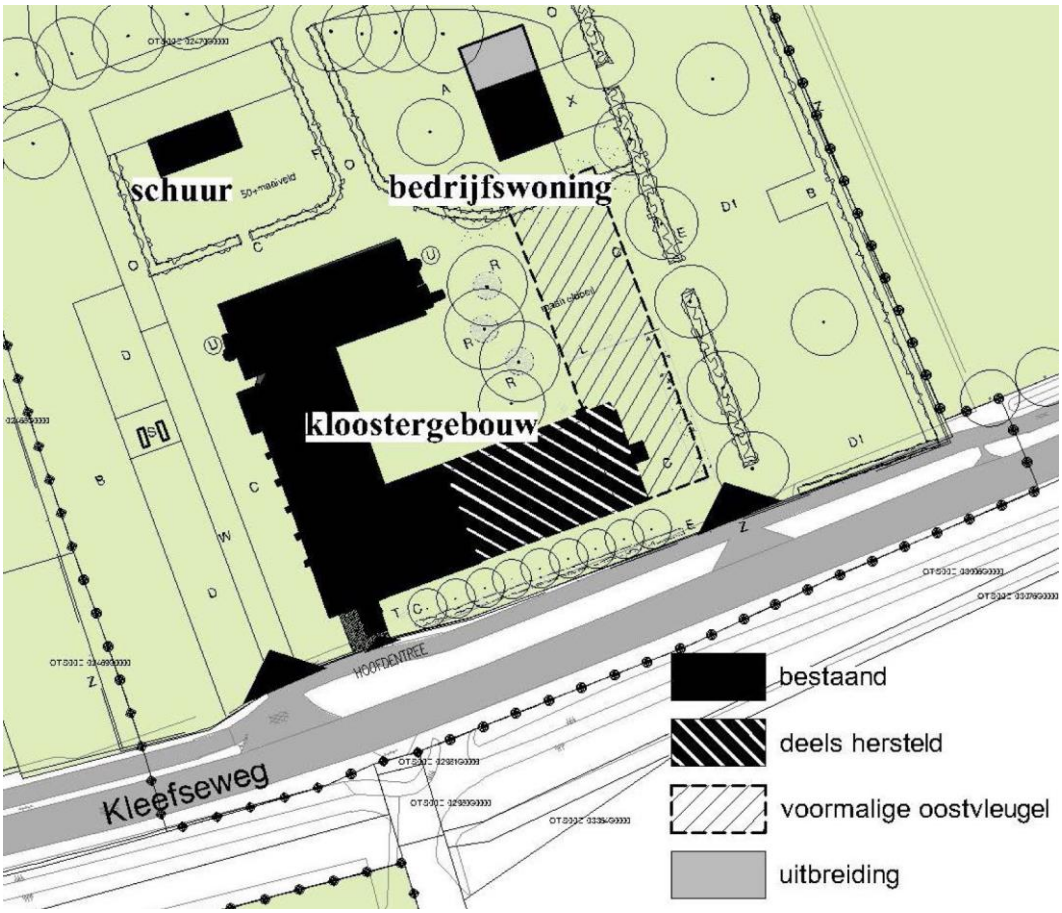
Knopen zijn (relatief drukke) ruimtelijke oriëntatiepunten.
Op Roepaen zijn meerdere van zulke punten aanwezig:

- een kleine knoop aan de westkant van het kloostergebouw met parkeerplaatsen en de entrees voor medewerkers, bewoners en werkenden.
- een grote knoop aan de oostkant van het kloostergebouw, met het parkeerterrein, de toegangen voor de bezoekers van de evenementen in het gebouw en op de binnenplaats.
- de tuinknoop, centraal in de kloostertuin, met voorzieningen voor openlucht optredens.
- de waterknoop aan de Niers met de in- en uitstapplaats voor de roeiers op het riviertje.

Ontwikkeling

Er worden geen nieuwe knopen voorzien binnen het bestaande complex. Wel leiden de voorziene functionele ontwikkelingen tot grotere drukte bij de grote knoop en de tuinknoop vanwege een toename van de activiteiten op Roepaen.

3.4.4 Bebouwing



AFB 3.12 WEDEROPBOUW BEBOUWING

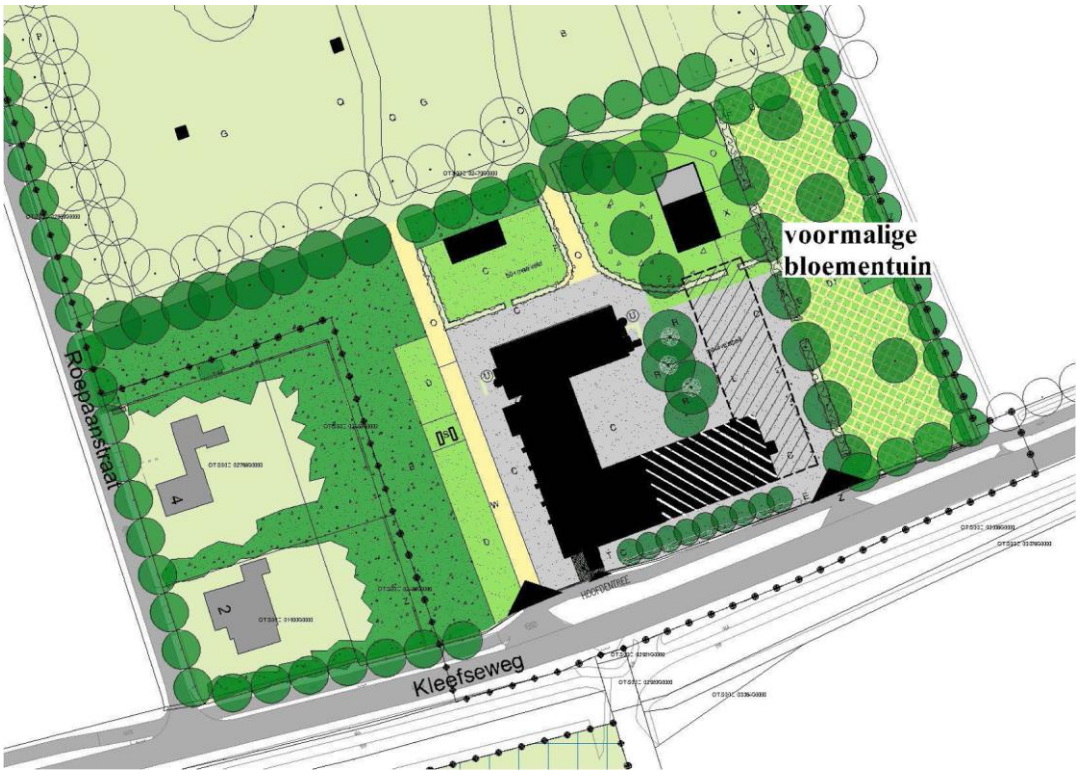
De bestaande bebouwing omvat het kloostergebouw, de bedrijfswoning en een schuur. Het grote U-vormige kloostergebouw leent zich voor een verscheidenheid van functies. Voor een optimaal gebruik wordt de situering van de functies afgestemd op de algemene ruimtelijke zonering van Roepaen. De functies die rust vragen kunnen het beste in de west- en noordvleugel aan de zijde van de kloostertuin gesitueerd worden. De functies met levendigheid en drukte passen het beste in de zuidvleugel langs de Kleefseweg en aan de grote knoop.

De bedrijfswoning -het voormalige boerderijgebouw op Roepaen- ligt aan het druktegebied van de grote knoop.
De bestaande schuur wordt thans gebruikt als berging, maar is ook geschikt voor een werkplaats, kunstenaarsatelier, e.d.

Ontwikkeling
Met betrekking tot het bouwen vormt een mobiele overkapping van de binnenplaats, waar nu het buitenpodium staat, een bijzonder project. Een mobiele overkapping maakt activiteiten minder weersafhankelijk en verlengt het seizoen voor de buitenoptredens.

Het voornemen bestaat het pand met de bedrijfswoning ook voor bed & breakfast te gebruiken. Het plan behelst de bedrijfswoning met ca. 75 m² te vergroten.

3.4.5 Kloostererven en kloostertuin



AFB 3.13 GROENE ERVEN ROND KLOOSTERGEBOUW



AFB 3.14 ANSICHTKAART MET TUIN

3.4.5.1 Kloostererven

Rond het kloostergebouw liggen groene erven.
Ten westen van het kloostergebouw ligt een smalle groenstrook met een omvang van ca. 3.750 m². Dit is een restant van de historische westelijke tuin van het klooster en behoorde eerder bij de boerderijherberg. In de zestiger jaren van de vorige eeuw zijn in deze tuin de twee bestaande 'directeurswoningen' gebouwd.
In deze "restant tuin" met een informele landschappelijke sfeer van hoge bomen en verspreid opgaand groen ligt de interne route, inclusief een parkeerstrook.
Ten oosten van de voormalige oostvleugel van het kloostergebouw lag de bloementuin. Ook dit gebied behoorde bij de historische boerderij Roepaan. Het is ca. 6.000 m² groot en thans in gemengd gebruik voor verblijfs- en parkeerruimten. Er staan opvallend mooie grote oude bomen en het samengaan met het onaffe kloostergebouw geeft de plek een aangename, 'ontspannen' informele verblijfssfeer.
Het onaffe heeft zijn charme, omdat het ademruimte biedt in onze sterk geregelde leefwereld. Een organisch gegroeide, 'lekkere' informele plek die mede de eigenheid van Roepaen bepaalt.

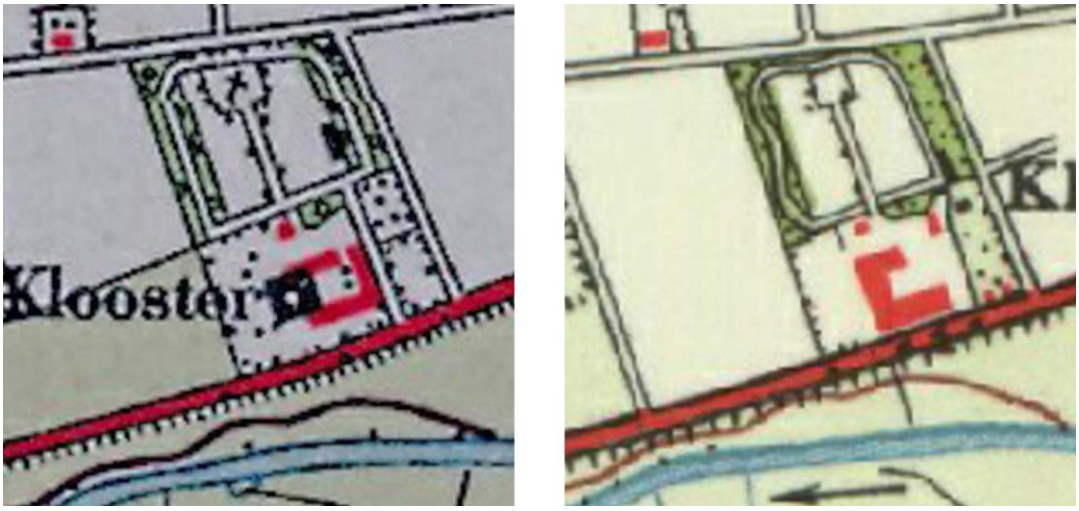
Ontwikkeling

Het westelijke erf blijft in principe onveranderd, behoudens een verbetering van de inrichting. Aan de oostzijde wordt rekening gehouden, met de herbouw van de oostvleugel van het kloostergebouw op langere termijn. In relatie daarmee kan ook de historische bloementuin hersteld worden

3.4.5.2 De kloostertuin



AFB 3.15 ZUIDLAAN KLOOSTERTUIN



AFB 3.16 TOPOGRAFISCHE KAARTEN LINKS !1938 RECHTS 1958



AFB 3.17 HERINRICHTING KLOOSTERTUIN

De kloostertuin beslaat het gehele noordelijke deel van het huidige complex Roepaen. De kloostertuin is in de jaren 1920-1930 aangelegd. Onderdeel ervan vormt een kerkhof voor de zusters, met nog steeds graven in gebruik. Het kerkhof blijft behouden.
De kloostertuin is niet aangelegd "onder landschapsarchitectuur". De tuin heeft een eenvoudige structuur, bepaald door het centraal gelegen kerkhof met bijbehorend processiepad en verder rondgaande wandelpaden.

In 2015 heeft de tuin een groot onderhoud ondergaan onder begeleiding van de Tuinen van Appeltern.

Ontwikkeling

Uitgangspunt is om de kloostertuin zoveel als praktisch mogelijk het gehele jaar open te stellen. Voorts biedt de kloostertuin ruimte voor het outdooractiviteitenprogramma van Roepaen, met functies zoals:

- openluchttheater;
- beeldentuin;
- natuurbeleving;
- picknickweiden.

3.4.6 Oevers van de Niers



AFB 3.18 OEVER VAN DE NIERS

De aantrekkelijkheid van Roepaen wordt mede bepaald door de Niers. Door dit riviertje is Roepaen onderdeel van de Euregio Nieder Rhein, voormalig Gelre-Oost. De mooiste foto van Roepaen is te maken vanaf de Looisebrug aan de Siebengewaldseweg. Zie afbeelding 2.8.

De Niers wordt thans gebruikt voor recreatie (kajakken). Ter hoogte van Roepaen wordt de noordoever gebruikt als in- en uitstapplaats voor kajakkers en als podiumplaats voor festivals. Door de kromming van het riviertje beleef je hier echt het beeld van Roepaen aan de Niers.

In 2016 is de dijk langs de Kleefseweg verhoogd door het waterschap.
De langgerekte uiterwaarden tot aan de Looisebrug zijn in de voorbije jaren ook gebruikt voor incidentele overnachting door festivalgangers, en zeer gewaardeerd vanwege de open landelijke omgeving aan het water.

Ontwikkeling
Het waterschap heeft in overweging op, of onder aan de teen van de verhoogde dijk een toeristisch voet-/fietspad aan te leggen, zodat wandelaars en fietsers van het uitzicht over het water en de velden kunnen genieten. Dit pad kan via een veldpad een vervolg krijgen naar het Looierbroek. Voorts streeft Tonnie Kuijpers naar het terugbrengen van het historische trekpontje dat destijds tegenover de boerderijherberg lag en de naam gaf aan de herberg ("Roep aan" vanaf de overkant komend).
Het idee leeft om op de Niers vaartochten te gaan organiseren vanaf Kloster Graefenthal, via Viller Mühle, Klooster Roepaen, Gennep centrum naar het Genneperhuis. Daarmee krijgt het idee van Roepaen aan de Niers nog meer betekenis.

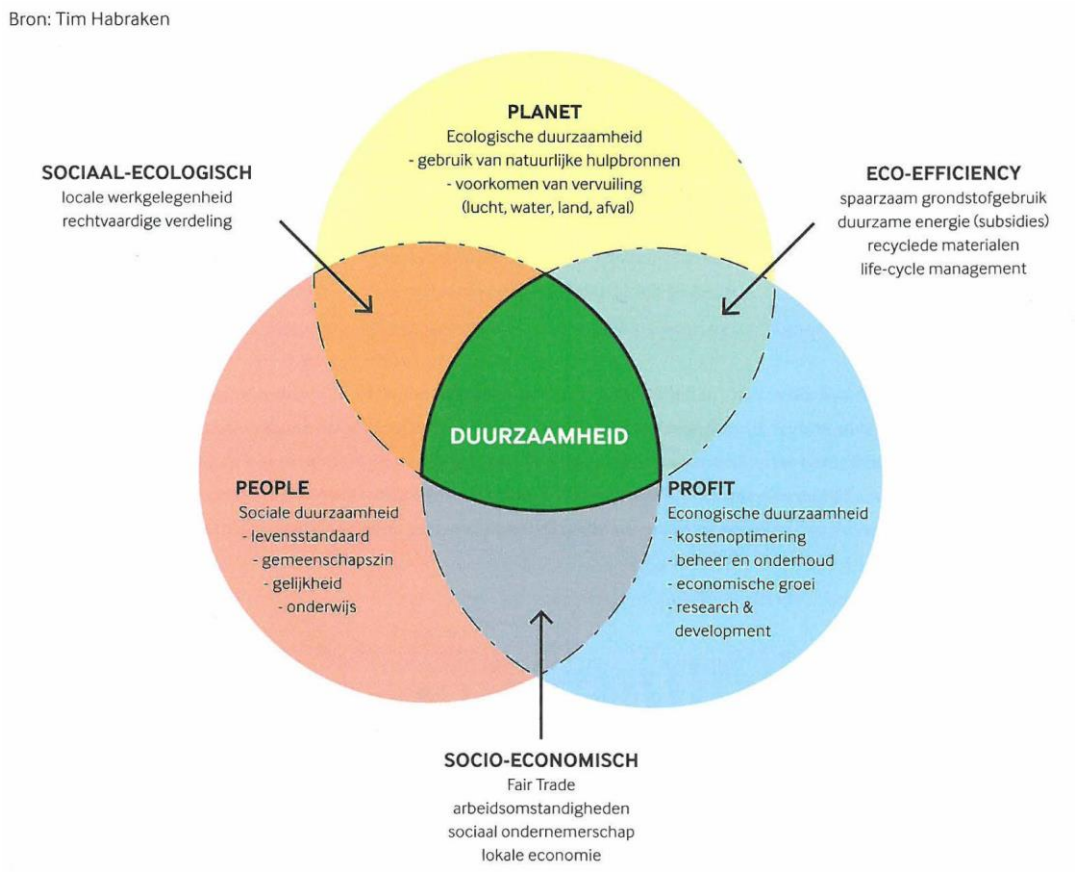
Afweging waarden natuur en landschap
De oevers van de Niers hebben waarden voor natuur en landschap. De oevers behoren tot de provinciale 'Goudgroene natuurzones'.
Daarom is een nadere afweging nodig met het geplande recreatieve medegebruik.

De effecten van het recreatieve medegebruik zijn als volgt.

1. In- en uitstapmogelijkheden voor boten en een trekpontje. Deze voorzieningen direct tegenover het klooster bestaan uit een versterkte oever waarop de boten getrokken worden. De versterking kan bestaan uit kunststof honingraatroosters. Het trekpontje vraagt een kleine houten steiger voor in- en uitstappen al of niet met fietsen. Groepen roeiers gebruiken de oever ook als ligweide. Totaal beslaat het gebied voor in- en uitstappen ca 1500 m².

   Dit gebruik blijft beperkt tot het zomer halfjaar, in de regels vastgelegd als de periode van 1 april t/m 30 september. De grootste drukte is in de vakantieweken en overigens in de weekenden met mooi weer. Dit gebruik wordt gecontinueerd. Voor eventuele kleine gebouwde voorzieningen is een omgevingsvergunning vereist. Bij de aanvraag daarvan moet expliciet worden aangetoond, dat de natuurwaarden niet wordt geschaad.
2. Incidentele overnachtingsmogelijkheid tijdens een paar grote grote festivals gedurende een lang weekend, zoals in de afgelopen jaren gebruikelijk was, staat op gespannen voet met de aanduiding 'goudgroene natuurzone' in het provinciale omgevingsplan. Dit gebruik is daarom niet in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

3.4.7 Duurzaamheidsladder



AFB 3.19 SCHEMA PLANET-PEOPLE-PROFIT

De basis van het begrip duurzaamheid is in 1987 gelegd in het VN-rapport 'Our common future' van de commissie Brundlandt. In 1998 zijn de begrippen People, Planet, Profit hier aan toegevoegd, waarmee verwezen wordt naar de sociaal-culturele, de natuurlijk-ecologische en de economische aspecten. Een ontwikkeling is duurzaam wanneer de drie P's in balans zijn. **Dit geldt op een bijzondere manier voor het kloostercomplex Roepaen.**

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.6. is het verplicht ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan de zogenaamde duurzaamheidsladder. Ook de artikelen 2.2.2 en 2.2.3 in de Omgevingsverordening Limburg schrijven dat voor. De navolgende paragrafen 4.1.3 en 4.2.2 geven een nadere invulling hieraan.

De doelstellingen van de duurzaamheidsladder zijn vervat in bovenstaand schema.

De gekozen missie voor Roepaen voldoet in hoge mate aan de duurzaamheidsladder. Allereerst wordt de cultuurhistorische erfenis in stand gehouden. Daarnaast is het idee van de coöperatie Roepaen als woon-werkgemeenschap vooral bedoeld voor mensen die willen leven en werken overeenkomstig de beginselen van duurzaamheid. (De modern day hippies, en neo-rurals.)

HOOFDSTUK 4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en de ecologische hoofdstructuur. Voorliggend plan Roepaen heeft geen effect op de bedoelde nationale belangen.

Conclusie

Voor Roepaen zijn geen nationale belangen aan de orde.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Onderhavig plangebied ligt niet in een gebied waarbinnen het Barro van toepassing is.

Conclusie
Het Barro is niet van toepassing op het plan.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In eenvoudigere bewoording bedoelt de ladder te bereiken dat:
- niet gebouwd wordt voor de leegstand;
- dat niet onnodig buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd wordt.

Het plan toetsend aan de ladder duurzame verstedelijking leidt tot het volgende.

Het plan ligt buiten het bestaand stedelijk gebied.

De stedelijke ontwikkeling omvat:
- 9 appartementen;
- 10 hotelkamers;
- verblijfsaccommodatie voor maximaal 75 personen;
- bed &breakfast in de bedrijfswoning (reeds mogelijk binnen vigerende bestemming).

Deze functies vinden plaats binnen het bestaande kloostergebouw. Er vindt geen uitbreiding van de bebouwing plaats.
Hierbij zij opgemerkt dat de Raad van State heeft uitgesproken dat:

- een ontwikkeling met minder dan 12 woningen niet als een stedelijke ontwikkeling wordt beschouwd;. (ABRvS 17 september 2014, 2014:3398, R.O. 9.2.);
- enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling gekwalificeerd worden. (ABRvS 5 april 2017, 201602966/1/R1).

Een en ander betekent dat voor zover in dit plan formeel sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, deze op basis van de jurisprudentie als zeer beperkt kunnen worden aangemerkt.

De behoeften aan de nieuwe ontwikkelingen staan beschreven in het bedijfsplan voor Roepaen Klooster. Rapport 'Businessplan *Roepaen 2.0'* d.d. 2017, hetgeen gevolgd is door het meer concrete exploitatieplan. Ook de bijlage 4 Ladder duurzame verstedelijking bij deze paragraaf geeft een toelichting op de behoefte.

Motivering ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied
Roepaen is een bestaand ruimtelijk-functioneel complex dat niet binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen. Voor het behoud en ontwikkeling ervan zijn nieuwe gebruiksmogelijkheden noodzakelijk. Het nieuwe gebruik is vanwege het benutten van de bestaande kloosterruimten specifiek en uniek. De specifieke ruimtelijk-functionele combinatie is niet elders c.q. binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren.
Het nieuwe gebruik dient het hogere doel van behoud en ontwikkeling van het unieke complex Roepaen Klooster.

De nieuwe Ladder is vervat in artikel 3.1.6 leden 2 t/m 4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

lid 2. *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*
Het gestelde in dit lid is essentieel. Het plan is gericht op een duurzaam behoud en ontwikkeling van het rijksmonument Roepaen Klooster, dat van grote cultuurhistorische waarde is voor de regio. Daartoe is in 2016/2017 het Businessplan Roepaen 2.0 geschreven, waarin uitvoerig is ingegaan op de kansen en noodzakelijkheden voor Roepaen. Dit rapport wordt/is verder geconcretiseerd in een exploitatieplan.

Lid 3 Dit lid is niet van toepassing, omdat voorliggend plan een regulier bestemmingsplan is.

Lid 4 *Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.*

Dit lid betreft het economisch concurrentiebeding. Een plan voor de ruimtelijke ordening moet gericht zijn op een goede ruimtelijke ordening (harmonisch gebruik van de gronden) maar mag niet rechtstreeks de vrijheid van het economisch handelen beïnvloeden. De geplande nieuwe functies op Roepaen (wonen en verblijfsaccommodatie) zijn dusdanig beperkt, dat geen sprake is van een structurele verandering in de ruimtelijke ordening. Dit is uitvoerig toegelicht in het businessplan Roepaen 2.0.

Conclusie
Het initiatief voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.1.4 Overig nationaal beleid

Het overige nationale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de beleidsnota Provinciaal Omgevingsplan Limburg, POL 2014. Het plan voor Roepaen wordt aan deze nota getoetst.

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg POL2014

In 2014 hebben provinciale staten van Limburg het POL2014 vastgesteld.
Het is een visie waarin centraal staat wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke omgeving in Limburg te verbeteren. Een visie die vooral kijkt naar de komende 10 jaar. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van voortreffelijke kwaliteit in Limburg.
Een visie waarin uitnodiging en inspiratie centraal staan. Voor een aantal vraagstukken is er behoefte aan een duidelijke en sturende rol van de Provincie.

Uit de veelheid van punten in dit provinciale beleidsstuk worden hierna punten genoemd die van belang zijn voor de ontwikkeling van Roepaen. In cursief is kort aangeduid hoe door Roepaen daarop wordt ingespeeld.

Essenties

Het POL 2014 start met het benoemen van de essenties voor de ontwikkeling van Limburg. Met name:

- *Ambitie (voortreffelijk vestigingsklimaat), Uitdagingen (o.m. aantrekkelijk houden kernen en buurten), Kwaliteit (o.m. prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen), Uitnodigen (samen met partners zaken realiseren die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen), Regio's onderscheiden naar Noord-, Midden-, Zuid-Limburg, Thema's waarbij provincie rol wil spelen (o.m natuur en landschapszones), dynamiek en flexibileit.*
  Roepaen Klooster is bedrijfseconomisch een private onderneming met als hoofddoelstelling (mission) behoud en ontwikkeling van het cultuurhistorische complex.

Profiel van Noord-Limburg

- *De regio Noord-Limburg laat zich in ruimtelijk, economisch en maatschappelijk opzicht het beste karakteriseren door twee dominante, voor iedereen herkenbare assen: een snelle, hoog-dynamische Oost-West-as en een meer op (be)leefkwaliteit gerichte Noord-Zuid-as. De Noord-Zuid-as is in vergelijking met de Oost-West-as een wereld van rust, ruimte en schoonheid, met de Maas als herkenbare kwaliteitsas. Het Maasdal met zijn terrassenlandschap is niet de enige kwaliteit. Het landschap is afwisselend met maasmeanders, natuur- en bosgebieden, peelvenen en ontginningsgebieden en gevarieerde landbouwactiviteiten. Juist de afwisseling van landschappen, grootschalig en kleinschalig, natuur en cultuur, nabijheid van steden en dorpen, economische activiteiten en voorzieningen, maakt Noord-Limburg prettig divers. Dit is de wereld van het goede leven met lekker eten,kunst, cultuur en historie, maar ook gewoon fijn wonen. Hier is de vrijetijdseconomie een economische motor*.
  Roepaen als 'Paradiso van het zuiden draagt hier actief aan bij.

- *De regio kent een omvangrijke bezoekerstroom gericht op toerisme en recreatie. In de Kop van Noord-Limburg en in de Peel/Peselbergen is er sprake van clustervorming. Echter in het gehele gebied ontstaan initiatieven als gevolg van de aantrekkelijk combinatie van prachtige natuur, landschap en cultuurhistorie.*

De ambitie is om deze sector - met respect voor de omgevingswaarden zich (als Limburgse topsector)- te laten doorontwikkelen. **Het ontwikkelingsplan voor Roepaen is in hoge mate op deze doorontwikkeling gericht.**

- *Vermarkten landschappelijke en culturele kwaliteiten. De landschappelijke en culturele kwaliteit moet beter vermarkt worden, als een onderscheidend toeristisch product. Met name in de Kop van Limburg en rond Peel en Peelbergen moeten de kansen voor het verder ontwikkelen van de Limburgse topsector vrijetijdseconomie benut worden. Investeringen in de ontwikkeling en instandhouding van mensgerichte natuur zouden dan ook hoofdzakelijk daar moeten plaatsvinden. Er moet geïnvesteerd worden in een aantrekkelijk sociaal en cultureel klimaat met voldoende voorzieningen.Kansen om dit te combineren met een versterking van het toeristisch product moeten optimaal benut worden.* **Dit is in het Businessplan Roepaen 2.0 vervat.**

- *Landschap en cultuurhistorie. Behoud, beheer, ontwikkeling en beleving van de (landschappelijke, cultuurhist. orische, natuurlijke en waterhuishoudkundige) kernkwaliteiten van Limburgs meeste bijzondere landschappen. Bijzondere aandacht verdient daarbij:- het zorgen dat de beekdalen een meer natuurlijk karakter krijgen en klimaatbestendiger worden. - behoud van een duurzame grondgebonden land- en tuinbouw in balans met de milieu- en landschapskwaliteiten als belangrijkste grondgebruiker en beheerder van de zilver- en bronsgroene landschapszones, het Maasdal en het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het Niersdal is aangemerkt als één van de 14 belangrijkste landschapstypes van Limburg, met de waardering ruimtelijke kwaliteit categorie hoog.* **Het kloostergebouw Roepaen is een beeldbepalend gebouw aan de Niers. Een deel van de Niersoever ter hoogte van Roepaen behoort tot het eigendom van Roepaen.**

- *Functioneel gebruik van het monumentaal erfgoed met aandacht voor landschappelijke inbedding. De programma's vanuit de Provincie richten zich op de grotere Rijksmonumenten (en incidenteel gemeentelijke monumenten): boerderijen, kloosters, kerken, molens, kastelen en industrieel erfgoed. Niet alleen het monument zelf maar ook de directe omgeving ervan zijn van invloed op de landschappelijke kwaliteit. Bij nieuwe ontwikkelingen moeten deze beide elementen op elkaar worden afgestemd.* **Het kloostergebouw Roepaen is een Rijksmonument. Tesamen met de kloostertuinen en het Niersdal is sprake van een hoogwaardig ruimtelijke ensemble. De naam Roep-aan stamt uit de periode dat er een trekpontje was, dat bediend werd vanuit de oude boerderij-herberg Roep-aan, waar het klooster Roepaan in 1882 is gesticht.**

- *<u>Zorgvuldige omgang met monumenten.</u> Het provinciaal bestuur vindt het belangrijk dat met alle Limburgse Rijksmonumenten zorgvuldig wordt omgegaan. Daartoe is de monumentenwacht Limburg opgericht om monumenteigenaren te ondersteunen met kennis en kunde. Bij restauratie en verbouwing is er daarnaast de mogelijkheid om het initiatief voor te leggen bij het Steunpunt Archeologie en Monumenten in Roermond.Er zal op toegezien worden, dat monumentale gebouwen en hun omgeving volwaardig en als zodanig worden geborgd in bestemmingsplannen. Daarnaast zal de provincie bij verbouwing aan, en restauratie van, monumenten gelegen in het buitengebied de initiatieven beoordelen en voorzien van een advies.* **Sinds jaar en dag vindt de ontwikkeling van de ontwikkeling van Roepaen plaats in goede samenspraak met de provincie en in het bijzonder het Steunpunt Archeologie en Monumenten.**

<u>Provinciale Groene Natuurzones Limburg</u>

In het provinciaal natuurbeleid (POL 2014) zijn drie groene natuurzones onderscheiden, de goudgroene-, zilvergroene- en bronsgroene natuurzones. De ***goudgroene natuurzones*** *betreffen de parels onder de Limburgse natuurgebieden, de zilvergroene zones is natuur met een minder hoge concentratie aan natuurwaarde. De bronsgroene zijn landschapszones die ten aanzien van natuur- en landschap de meest waardevolle cultuurlandschappen zijn waarbij natuur, landschap sterk gemengd met landbouw en andere functies voorkomen. De goud- en zilvergroene natuurzone vormen de Ecologische Hoofdstructuur (Nationaal Natuurnetwerk Nederland) en hiervoor geldt het landelijk beschermingsregime van het "nee, tenzij" principe. Ten aanzien van de bronsgroene natuurzones geldt het "ja, mits" principe. De huidige wezenlijke kenmerken en waarden mogen niet worden aangetast.*

Deze zijn op onderstaande afbeelding weergegeven. Tevens is het plangebied aangeduid.



AFB 4.1 LIGGING PLANGEBIED TEN OPZICHTE VAN HET NATUURNETWERK

- Het noordelijke deel van het plangebied Roepaen is niet gelegen binnen of grenzend aan een goudgroene-, zilvergroene- of bronsgroene natuurzone.
- **Het zuidelijk deel van het plangebied maakt onderdeel uit van de Goudgroene natuurzone, waarvoor het "nee, tenzij" principe geldt.**

In paragraaf 3.4.6, Niersoevers, is toegelicht dat het voorgenomen recreatieve gebruik beperkt blijft tot :
de bestaande in- en uitstapplaats voor roeien/kajakken in de periode 1 april t/m 30 september;

Nee, tenzij principe
Het nee-tenzij vereist ook, dat naast bestaand gebruik tevens alternatieven worden beoordeeld.

<u>Ad in- en uitstapplaats</u>
Tegenover het klooster Roepaen ligt een in- en uitstapplaats voor kajakken op de Niers. Dit is bestaand gebruik en wordt door Roepaen georganiseerd. Het kajakken vormt een vast onderdeel van de recreatieve activiteiten op en rond Roepaen. De grond langs de Niers is eigendom van Roepaen.

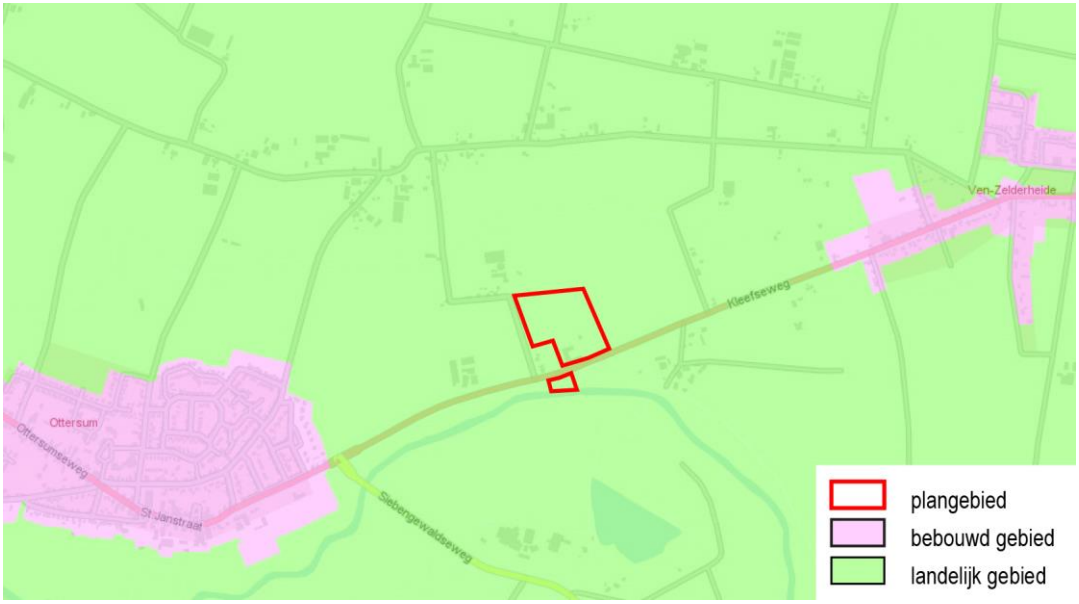
Het ruimtegebruik voor het kajakken beslaat ca 1500 m² en is specifiek bestemd: 'specifieke vorm van recreatie - in- en uitstapplaats boten'.

Gezien het bestaand gebruik en het eigendom zijn er voor dit gebruik geen alternatieven.

Conclusie
Gezien het beperkte gebruik en het ontbreken van alternatieven wordt voor wat betreft de in- en uitstapplaats boten voldaan aan het nee, tenzij-principe, dat van toepassing is voor de 'goudgroene natuurzone' van de Niersoevers, zoals opgenomen in het POL 2014

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Algemeen
In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL 2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening bevat een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL 2014.



AFB 4.2 UITSNEDE KAART 2 OMGEVINGSVERORDENING LIMBURG 2014

De provincie Limburg heeft er voorts voor gekozen de ladder voor duurzame verstedelijking in haar provinciale Omgevingsverordening op te nemen via een verwijzing in artikel 2.2.2, omdat toepassing van de ladder ook een provinciaal ruimtelijk belang is. Voor de toepassing van artikel 2.2.2 van de Verordening moet worden uitgegaan van de tekst van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) gaat er bij de toepassing van de ladder van uit, dat ook wordt onderzocht in hoeverre nieuwe stedelijke ontwikkelingen kunnen worden ondergebracht in leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen volgens de in artikel 2.2.3 beschreven aanpak.

In de toelichting op de provinciale verordening wordt nog benadrukt dat afdoende moet worden beschreven:

- dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele (regionale) behoefte;
- op welke wijze in het plan toepassing is gegeven aan de ladder duurzame verstedelijking en aan hetgeen daaromtrent is opgenomen in het POL.

Het plan is hierna aan de artikelen in de Verordening getoetst.

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

1. *Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening.*

Zie hiervoor beantwoording artikel Bro 3.1.6. lid 2 in paragraaf 4.1.3

2. *Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.*

Zie hiervoor ook beantwoording artikel Bro 3.1.6. lid 2 in paragraaf 4.1.3

3. *De toelichting bij het ruimtelijke plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.*

Voorgaande hoofdstukken 2 Gebiedsanalyse en 3 Plan bevatten een uitvoerige toelichting op de ruimtelijk functionele aspecten van het plan. Aanvullend bevat het Businessplan Roepaen 2.0 en het daarna opgestelde exploitatieplan een uitgebreide beschrijving van de financiële aspecten.

Artikel 2.2.3 Herbenutting leegstaande monumenten en beeldbepalende gebouwen

1. *Een ruimtelijk plan dat voorziet in het toestaan van nieuwe functie(s) betrekt daarbij tevens de mogelijkheid om deze functie(s) in leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen.*

Zie hiervoor beantwoording artikel Bro 3.1.6. lid 2 in paragraaf 4.1.3.

2. *Wanneer herbenutting van leegstaande monumentale gebouwen, zoals bedoeld in het eerste lid niet mogelijk blijkt, wordt bij de beoordeling van het toestaan van nieuwe functie(s) ook de mogelijkheid van herbenutting van leegstaande gebouwen betrokken.*

Roepaen is een rijksmonument.

3. *De toelichting bij het ruimtelijke plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.*

Zie hiervoor beantwoording artikel 2.2.2.

Conclusie
Het plan voldoet aan de regels van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

4.2.3 Overig provinciaal beleid

Het overige provinciale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

4.3 Regionaal niveau

Op regionaal niveau zijn veel beleidsnota's geschreven. Deze worden in deze paragraaf kort toegelicht. Voor zover van van directe of indirecte betekenis voor Roepean zijn tekstgedeelten vet gedrukt.

4.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is door de gemeenteraad van Gennep vastgesteld op 19 april 2016. De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de acht gemeenten in de regio Noord-Limburg zich de komende jaren voor gesteld zien ten aanzien van volkshuisvesting.
Daarnaast geeft de structuurvisie richting aan de wijze waarop het aantal woningbouw plannen wordt afgestemd op de (toekomstige) woningbehoefte. De belangrijkste pijler van het beleidsstuk is bouwen naar behoefte. Dit betekent dat het woningbouwprogramma van de gemeente niet méér nieuwbouwplannen mag omvatten dan de voorspelde groei in huishoudens. De meeste Noord-Limburgse gemeenten kennen een overschot aan woningbouwplannen.
Tot 2019 dienen zij dit overschot met 40% terug te brengen. Dit is ook het geval voor de gemeente Gennep. De groei in huishoudens wordt hier tot 2030 geschat op 345 woningen, terwijl er per 1 januari 2015 de plannen een capaciteit van 645 woningen bevatten. De gemeente kende aan het begin van 2015 dus een overschot aan 300 woningbouwplannen. Tot 2019 moeten er 120 woningbouwplannen (40%) uit dit overschot worden geschrapt. De gemeente Gennep heeft vooruitlopend daarop en in de geest van de visie al woningbouwplannen geschrapt. Aan de opgave tot 2019 voldoet de gemeente dan ook inmiddels.

Het plan voor Roepaen blijft beperkt tot de feitelijk aanwezige 9 appartementen cq maximaal 35 personen. Vanwege het verkeerslawaai van de Kleefseweg vindt een verplaatsing ervan plaats naar de noordvleugel, het zusterhuis. Het wonen op Roepaen vormt een nichemarkt, die niet in directe concurrentie staat met de in regionale structuurvisie bedoelde regionale woningmarkt. Een en ander zoals nader toegelicht is in het Businessplan Roepaen 2.0.

Conclusie
Voorliggend bestemmingsplan voor Roepean is niet strijdig met de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg

4.3.2 Het goede leven aan de Limburgse Maas, Toeristische visie Maasduinen.

In 2002 is de toeristische visie voor de regio Maasduinen vastgesteld door de gemeenteraad van Gennep. Deze rapportage is opgesteld in opdracht van de gemeenten Mooken Middelaar, Gennep, Bergen, Arcen en Velden, Venlo, Beesel en de provincie Limburg. De regio streeft naar een versterking van de toeristische aantrekkingskracht van de regio en de daarbij behorende economische effecten.
Uit de analyse komt naar voren dat de regio zeer divers en kleinschalig van karakter is.

Daarnaast is het toeristisch achterland in de vorm van Duitsland, Nijmegen en de Maasplassen, interessant. In de regio zijn al veel toeristische voorzieningen aanwezig van een goede kwaliteit. Deze voorzieningen sluiten echter onvoldoende op elkaar aan en tegelijkertijd is er een onduidelijke relatie tussen de toeristische sector en haar omgevingskwaliteiten. Ook de naamsbekendheid en het imago van de streek is onvoldoende. In de nota is een voorkeurstrategie uitgewerkt. Er wordt naar gestreefd de belevingswaarde en het imago te vergroten door de omgeving te integreren met toeristische aanbieders en er wordt gestreefd naar een duurzame situatie waarin de omgevingskwaliteiten de basis zijn voor het toerisme. Toeristische aanbieders zijn geïntegreerd met de omgeving. Overheden en organiserend vermogen hebben een meer stimulerende en ontwikkelende rol.

De provinciale weg N271 wordt aangepast. De belevingswaarde voor de passant moet worden vergroot. De N271 wordt een ‘scenic corridor’. De weg krijgt een eigen attentiewaarde. De gebruikswaarde voor de toerist/recreant wordt vergroot.

De eigen identiteit van de kernen wordt versterkt. Ook in de kernen moet de belevingswaarde
voor de toerist/recreant worden vergroot. De toeristische bestedingen moeten groeien. De oriëntatie op de Maas kan versterkt worden en de inrichting van de openbare ruimte kan worden verbeterd. Andere onderdelen zijn:

- **het ontwikkelen en benadrukken van de erfgoederen;**
- het ontwikkelen van enkele waterfronten en dorpsgezichten;
- **het verbeteren van de culturele voorzieningen en evenementen;**
- het verbeteren van de aansluiting op de provinciale weg.

Ook de integratie tussen toerisme/recreatie met natuur en landschap verdient aandacht net
zoals de aandacht voor renderende concepten.

De toeristische visie voor Maasduinen dateert van 2002. Veel van de doelstellingen hebben een doorwerking gekregen. De algemene doelstellingen versterken van de recreatie en toerisme omwille van de regionale economie blijven onverminderd van toepassing. **Voorliggend bestemmingsplan voor Roepean speelt daar op in, met in het bijzonder de vet gedrukte thema's in bovenstaand overzicht.**

Conclusie
Voorliggend bestemmingsplan voor Roepean geeft invulling aan de Toeristische visie Maasduinen.

4.3.3 Strategische regiovisie Bergen, Gennep, Mook en Middelaar,

In 2011 heeft de raad van de gemeente Gennep, samen met de gemeenten Bergen en Mook en Middelaar, de ‘Strategische regiovisie Bergen, Gennep, Mook en Middelaar’ vastgesteld.
De Strategische Regiovisie is richtinggevend voor het beleid van de drie gemeenten. Het doel is om de regio beter tot haar recht te laten komen en een perspectief voor het geheel te
garanderen. Hiertoe zijn zeven programma’s benoemd: wonen, zorg, toerisme en recreatie,
landbouw, veiligheid, ruimtelijke kwaliteit en verbindingen en netwerken. Daarnaast zijn sleutelprojecten benoemd, die met voorrang worden uitgevoerd. Hierdoor moet een kwaliteitsslag plaatsvinden, die nodig is om de leefbaarheid in de regio te vergroten en de achterstand op het omliggende gebied te verkleinen. Het motto is ‘keuren, kiezen en onderscheiden’. De thema’s in de regiovisie zijn onderstaand weergegeven. In cursief is aangegeven hoe hierop in het bestemmingsplan 'Roepaen Klooster' wordt ingespeeld).

- Wonen: Het programma wonen richt zich op het op orde brengen van de basis, waarbij het aanbod aansluit op de behoefte. Kwaliteit gaat voor kwantiteit en er wordt ingezet op excellent wonen: kleinschalig en met respect voor het landschap. Inbreiden gaat voor uitbreiden. Bijzondere concepten als boerderij wonen en landgoed wonen of water wonen behoren tot de regionale kwaliteiten.

Het wonen op Roepaen is in overeenstemming met deze regio visie, immers er worden alleen toegestaan de 9 appartementen (c.q. kamerbewoning voor maximaal 35 bewoners), die sinds jaar en dag in gebruik zijn. Bovendien heeft het wonen in het klooster eenzelfde specifieke kwaliteit zoals boerderij - en landgoed wonen.

- Zorg: Binnen de regio is plaats voor een excellent en onderscheidend zorg aanbod. Als gastvrije regio wordt nadrukkelijk gekozen voor het bieden van onderdak aan bijzondere zorg behoevende groepen. Zorg kan zelfs fungeren als een economische motor.

Het plan 'Roepaen Klooster' bevat geen specifieke voorzieningen voor de zorg.

- Toerisme en recreatie: Toerisme en recreatie zijn belangrijke economische dragers van de regio. Deze dragers zijn direct gerelateerd aan het bijzondere landschap in de regio. Natuur, water, kleinschaligheid en rust zijn bijzondere kwaliteiten.

Roepaen is een cultuurhistorisch landmerk met een bovenregionale betekenis als podium voor muziekevenementen. Bovendien heeft Roepaen een in- en uitstapplaats voor het roeien op de Niers. Dit bestemmingsplan biedt ook ruimte voor bed & breakfast (reeds toegestaan binnen vigerend plan), groepsaccommodatie (75 pers), alsmede maximaal 10 hotelkamers. Tezamen is Roepaen in dit bestemmingsplan aangemerkt als een knooppunt voor toerisme en recreatie.

- Landbouw: Voor landbouw gelden de kernbegrippen kleinschaligheid, duurzaam en gebiedseigen. De agrarische sector moet vanuit een ander perspectief worden bekeken: minder uitsluitend economisch en meer gericht op het in stand houden van het landschap en in relatie tot pure, eerlijke, milieuvriendelijke en regionale voedselproductie. Initiatieven voor verbreding van de sector worden in dat kader ondersteund.

Het ontwikkelingsplan Roepaen haakt hier op met de doelstelling in de eigen horeca en tijdens festivals regionale producten te serveren.

- Veiligheid: In het kader van de veiligheid dient ruimte te worden gegeven aan de Maas. Voor de ontwikkeling van de regio is het van belang dat de projecten rond de rivier in onderlinge samenhang worden bezien en toekomst bestendig worden opgepakt. Niet alleen de watertechnische aspecten, maar ook de recreatieve beleving van het Maasdal verdient de aandacht. Ook voor de Niers is het aspect ruimte voor de waterberging aan de orde.

In het bestemmingsplan 'Roepaen Klooster' is rekening gehouden met de functie waterberging en de dijkverzwaring langs de Kleefseweg.

- Ruimtelijke kwaliteit: De landschappelijke kwaliteit van de regio is hoog en onderscheidend. In de huidige situatie steekt de kwaliteit van de bebouwde omgeving scherp af tegen het hoge kwaliteitsniveau van de omgeving. Er dient meer oog te komen voor de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwde en het onbebouwde deel van de regio.

Het complex Roepaen is een rijksmonument en vormt een architectonisch hoogtepunt in de regio. Het bestemmingsplan is gericht op houd en verbetering van het ensemble kloostergebouw en tuinen Roepaen.

- Verbindingen en netwerken: In het kader van de ontwikkeling van een excellente regio is alzijdige ontsluiting nodig. Dit geldt zowel voor het autoverkeer als voor het openbaar vervoer en de fietsverbindingen

In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met een nieuw recreatief fietspad op / langs de vernieuwde dijk van de Niers met de toevoeging van een trekpontje ter hoogte van Roepaen.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met c.q. geeft invulling aan de Strategische regiovisie.

4.3.4 Regionale Agenda

In het verlengde van de Strategische regiovisie is in juni 2011 ook de Regionale Agenda vastgesteld. Met deze agenda wil men de programma's en de sleutelprojecten uit de visie inhoudelijk uitdiepen en de agenda voor het vervolg bepalen. Het aangaan van samenwerkingsallianties met andere overheden, ondernemers en maatschappelijke partijen en continuïteit in de samenwerking bereiken staan hierbij voorop.

De ontwikkelingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan Roepaen Klooster zijn niet expliciet aangemerkt als een regionaal (sleutel)project, maar hebben zeker betekenis voor de regionale ontwikkeling van recreatie en toerisme.

4.3.5 Beleid Waterschap en Maasvallei

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Peel en Maasvallei. De doelen van het

waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Water in beweging'.

Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg;

- hoe invulling te geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water;
- hoe het watersysteem en waterkeringen op orde willen brengen en houden;
- welke thema's actueel zijn, de strategie daarvoor, de te nemen maatregelen;
- de bijdragen aan de Europese Kaderrichtlijn Water.

Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Initiatieven mogen niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Conclusie
Voor zover relevant voor Roepaen worden de wateraspecten beschreven in paragraaf 5.3 Waterparagraaf.

4.4 Gemeentelijk niveau

4.4.1 Structuurvisie

De visie op de structurele ontwikkelingen in de gemeente Gennep zijn vervat in de 'Strategische regiovisie Bergen, Gennep, Mook en Middelaar die in paragraaf 4.3.3 is toegelicht.

Conclusie
Geconcludeerd werd dat voorliggend bestemmingsplan voor Roepaen in overeenstemming is met c.q. bijdraagt aan de doelstellingen in de structuurvisie.

4.4.2 Woningbouwbeleid

Het gemeentelijk woningbouwbeleid is vervat in de nota Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg, die hiervoor in paragraaf 4.3.1 is toegelicht.

Conclusie

Geconcludeerd werd dat voorliggend bestemmingsplan voor Roepaen niet strijdig is met de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg.

4.4.3 Nota Horecabeleid

Met de Nota Horecabeleid wordt beoogd duidelijkheid te scheppen in het door de gemeente Gennep te voeren horecabeleid. Concrete uitgangspunten van het horecabeleid zijn:

a. Recht te doen aan:

- De belangrijke economische en maatschappelijke functie van de horeca en;
- Het woon- en leefklimaat in de omgeving van de horeca;

b. Te voorkomen dat:

- Ad hoc gereageerd wordt op probleemsituaties waarmee de genomen maatregelen beperkt blijven tot de concrete problemen van dat moment en;
- Verschillende regelingen en beleidsinstrumenten onafhankelijk van elkaar worden toegepast.

Het aantal horecavoorzieningen in de gemeente Gennep ligt hoger dan het landelijk gemiddelde, maar blijft achter bij het Limburgs gemiddelde. **Het aantal logiesverstrekkers blijft echter fors achter.** De kwaliteit van een aantal horecavoorzieningen is voor verbetering vatbaar. De gemeente streeft – waar dat binnen haar mogelijkheden ligt – naar een vereenvoudiging van de regelgeving ten aanzien van de horeca. Doelmatigheid, rechtmatigheid en handhaafbaarheid zijn daarbij kernbegrippen.

In de Nota Horecabeleid wordt onderscheid gemaakt in drie horeca categorieën:

- Categorie 1: Lichte horeca;
- Categorie 2 Middelzware horeca;
- Categorie 3 Zware horeca.

De bijbehorende hinderafstanden worden in paragraaf 5.1.2 toegelicht.

- Met lichte horeca worden bedrijven bedoeld die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken, zoals snackbars.
- Middelzware horeca heeft betrekking op bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals cafés.
- Zware horecabedrijven betreft bedrijven die aanzienlijk verstorend kunnen werken naar de omgeving, zoals discotheken en dancings, alsook coffeeshops.

Op Roepaen zijn alleen de horeca categoriën 1 en 2 rechtstreeks toegestaan met een milieucirkel van 30 m in rustig buitengebied. Gezien de ligging in het buitengebied en de grootte van het complex en de situering van de ruimten met horeca - activiteiten, in het gebouw is de verstoring naar de omgeving relatief beperkt.
De grotere evenementen behoren tot categorie 3 en zijn in principe maximaal 12 keer per jaar toegestaan, na voorafgaande verlening van een omgevingsvergunning.
In paragraaf 5.1.2 Bedrijven en milieuzonering wordt hierop nader in gegaan.

Conclusie
In dit bestemmingsplan wordt voldaan aan het gemeentelijke horecabeleid.

4.4.4 Nota Verblijfsrecreatie

De Nota verblijfsrecreatie uit 2010 bevat het gemeentelijk beleid omtrent campings, hotels, bed and breakfasts en andere vormen van verblijfsrecreatie opgenomen. De nota maakt onderdeel uit van het toeristisch beleid van de gemeente, dat is gericht op versterking van het toerisme als belangrijke economische pijler binnen de gemeente. Het beleidskader voor verblijfsrecreatie heeft verschillende functies:

- het stelt de gemeente in staat om nieuwe initiatieven te toetsen;
- het dient als beleidsuitgangspunt bij de herziening van bestemmingsplannen;
- de APV en de brandveiligheidsverordening;
- het maakt onderdeel uit van het toeristische beleid van de gemeente.

Binnen de gemeente is een uitgebreid aanbod van verblijfsrecreatieve voorzieningen aanwezig. Het aanbod is doorgaans van een goede kwaliteit, maar is enigszins eenzijdig. Gethematiseerde vormen van verblijf hebben zeker bestaansrecht, maar zijn nog niet of onvoldoende aanwezig. Daarnaast kunnen agro-toeristische voorzieningen het landelijk karakter van de gemeente versterken en een aanwinst voor de gehele gemeente zijn.

De uitbreidingsmogelijkheden van bestaande accommodatie verstrekkers zijn over het algemeen beperkt, waardoor het kritisch meedenken met ondernemers en het onderzoeken van (uitbreidings)mogelijkheden gewenst is. Voor nieuw vestiging geldt dat het beleid is gericht op differentiatie van het aanbod, goede kwaliteit en het stimuleren van originele vormen van recreatie en toerisme. In de nota zijn per categorie van verblijfsrecreatie beleidskeuzen aangegeven.

In dit bestemmingsplan 'Roepaen Klooster' is de mogelijkheid opgenomen voor bed&breakfast (reeds mogelijk in vigerend bestemmingsplan), groepsaccommodaties en een 10-tal hotelkamers.

Conclusie
In dit bestemmingsplan wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid met betrekking tot de verblijfsrecreatie.

4.4.5 Groenbeleidsplan

Bij het opstellen van het gemeentelijke groenbeleidsplan (2007) hebben beleidsuitgangspunten van de gemeente en de mening van de burger centraal gestaan. De speerpunten uit het gemeentelijk beleid zijn gevormd aan de hand van een aantal randvoorwaarden voor identiteit, samenhang, structuur, functionaliteit, duurzaamheid, veiligheid, comfort en aanzicht. De belangrijkste speerpunten van het gemeentebeleid met betrekking tot groen zijn:

- behoud en ontwikkeling van natuurwaarden;
- kruidenbestrijding zonder gebruik van gif;
- behoud en ontwikkeling van een waardevol bomenbestand;
- het inrichten van de buitenruimte afgestemd op beheerbaarheid en de esthetische waarde.

Vanuit de huidige kwaliteit, de beleidsuitgangspunten, de mening van de burger en het beschikbare budget is een advieskwaliteit opgesteld. Deze kwaliteit is gebaseerd op de wens van de bewoners en de wens van de commissie in relatie met de huidige kwaliteit en de beschikbare middelen. In deze advieskwaliteit wordt op het gebied van verzorging (onkruid en zwerfafval) een hoge kwaliteit geadviseerd over de hele gemeente (met uitzondering van de industriegebieden). De technische staat moet over de gehele gemeente minimaal op basisniveau zijn. In de accentgebieden wordt een hoge kwaliteit voor technische staat geadviseerd. Schoon op korte termijn en duurzaam en veilig voor de lange termijn.

Binnen het plangebied Roepaen Klooster komt geen openbaar groen voor. Wel is op Roepean een waardevol bomenbestand aanwezig. Dit heeft een juridische bescherming door bestemmin Agrarisch met waarden - Natuur en landschap en de aanduiding 'specifieke vorm van groen - houtwallen en houtopstanden' binnen de bestemming Gemengd - Roepaen-Klooster.

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt voldaan aan het gemeentelijke groenbeleid.

4.4.6 Overig gemeentelijk beleid

Het overige gemeentelijke beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

4.5 Conclusies beleidskader

Concreet houdt het beleidskader het volgende in voor de ontwikkeling van het plangebied:

1. Het beleid op nationaal niveau bevat geen punten, die een rechtstreekse doorwerking vereisen in het plan.
2. Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg POL, stelt eisen ten aanzien van waarden cultuurhistorie en natuur en landschap, en stimuleert het toerisme. Het plan is hiermee in overeenstemming.
   Ook aan de regels in de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt voldaan.
3. Beleidsplannen op regionaal niveau bevatten specifieke doelstellingen ten aanzien van wonen, en recreatie en toerisme. Hieraan wordt invulling gegeven.
4. Het beleid op gemeentelijk niveau bevat specifieke doelstellingen voor wonen, horeca, verblijfsrecreatie en groen. Hieraan wordt voldaan.

HOOFDSTUK 5 OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie. Feitelijk betreft de fysieke verandering beperkt tot de uitbreiding van de vrijstaande bedrijfswoning.

5.1.1.2 Analyse

Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Bureau Ecoconsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport 'Verkennend bodemonderzoek Kleefseweg 9 te Ottersum' d.d. 31 augustus 2015. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 5.

De conclusies worden hierna geciteerd.

Econsultancy heeft in opdracht van Landgoed Roepaen bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Kleefseweg 9 te Ottersum in de gemeente Gennep. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen herontwikkeling, alsmede een bestemmingsplanwijziging. Het verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) heeft tot doel 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 voorgenomen herontwikkeling, alsmede een bestemmingsplanwijziging. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

- *De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak humeus, matig siltig, matig tot sterk zandig klei.*
- *De ondergrond bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, matig tot zeer grof zand. De ondergrond is plaatselijk zwak roesthoudend. Vanaf 3,0 m -mv komen in de ondergrond bovendien lagen met matig siltig, matig grof grind voor.*
- *De bovengrond is plaatselijk zwak glashoudend, zwak metaalhoudend, zwak kolengruishoudend, zwak tot matig puinhoudend en sterk baksteenhoudend. Verder is in de bovengrond een laag met volledig puin of volledig baksteen aangetroffen.*
- *Op basis van de visuele inspectie van het opgegraven bodemvreemde materiaal is deze indicatief als onverdacht voor de parameter asbest gekarakteriseerd.*
- *In het opgeboorde materiaal zijn verder zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.*
- *De bovengrond is licht verontreinigd met zink, lood, kwik en PCB. Deze lichte verontreinigingen zijn mogelijk te verklaren door zintuiglijke bijmengingen en het historisch gebruik op de onderzoekslocatie.*
- *In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd.*

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de zintuiglijke verontreinigingen en de lichte verontreinigingen met zink, lood, kwik en PCB in de bovengrond, verworpen. ***Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.***
Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

5.1.1.3 Conclusie

1. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor de nieuw bouwmogelijkheden (uitbreiding bedrijfswoning) in het bestemmingsplan.
2. Eventuele afvoer van grond moet nader aan het Besluit bodemkwaliteit worden getoetst.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

In de handreiking wordt onderscheid gemaakt tussen twee omgevingstypen: een rustige woonwijk en gemengd gebied. In een gemengd gebied mag een kleinere richtafstand dan in een rustige woonwijk worden aangehouden. De richtafstanden mogen dan met één 'afstandstap' worden teruggebracht.

5.1.2.2 Analyse

Omgevingstype

De Kleefseweg is een relatief drukke gebiedsontsluitingsweg. In de omgeving is voorts sprake van een matige functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals een paardenhouderij en agrarische bedrijven. Derhalve wordt het omgevingstype van voorliggend plangebied als **gemengd gebied** aangemerkt.

Invloed plan Roepaen op de omgeving

De rechtstreeks toegestane activiteiten op Roepaen met milieuhinder betreffen de horeca-activiteiten met de volgende richtafstanden.

SBI-code 2008	omschrijving	grootste afstand rustig gebied	grootste afstand gemengd gebied
5510	hotels, conferentieoord, congrescentra	10 m	0 m
561	restaurants, cafétaria	10 m	0 m
563	café's, bars	10 m	0 m
563	discotheken, muziekcafé's	30 m	10 m

In de tabel genoemde activiteiten komen overeen met de in paragraaf 4.4.3 Nota horecabeleid genoemde categorieën 1 en 2.

Deze vinden deels inpandig en deels op het buitenterrein plaats met als richtafstanden:

- categorie 1: lichte horeca met milieucontour 10 m respectievelijk 0 m.
- categorie 2: middelzware horeca met milieucontour 30 m respectievelijk 10 m.

Voorts zijn toegestaan lichte bedrijven:

- milieucategorie 1 met milieucontour van 10 m respectievelijk 0 m;
- milieucategorie 2 met milieucontour van respectievelijk 30 m en 10 m.

De grootste richtafstand voor horeca en een milieucategorie 2 bedrijf bedraagt 30 meter in rustig buitengebied en 10 meter in gemengd gebied.

In de directe omgeving liggen de volgende milieugevoelige objecten (woningen):

- Roepaenstraat 2 en 4 op minimaal 70 m van het kloostergebouw.
- Roepaenstraat 16 t/m 32 op minimaal ca 250 m van het kloostergebouw.

Conclusie rechtstreeks toegestane activiteiten.

Binnen de richtafstand van 30 m en 10 m liggen geen gevoelige objecten. Het plan vormt dus geen belemmering voor het woon- en leefklimaat in de woningen rondom het plangebied.

Grotere evenementen

Op het buitenterrein vinden maximaal 12 keer per jaar evenementen en festivals plaats die behoren tot de 'zware horeca' volgens de gemeentelijke Nota horecabeleid. Voor deze evenementen zijn specifieke omgevingsvergunningen vereist.

Akoestisch onderzoek

Omwille van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting van de activiteiten op de omliggende woningen te bepalen. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 5.1.5. Hieruit volgt dat deze evenementen geen belemmering vormen voor de woningen, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Conclusie grotere evenementen

De maximaal 12 keer per jaar toegestane grotere evenementen vragen speciale maatregelen aan het gebouw en een omgevingsvergunning voor de uitvoering ervan.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

De relevante bedrijven In de omgeving zijn:

- Kleefseweg 6, agrarische grondgebonden op minimaal 200 m, met een milieucontour van 100 m.
- Kleefseweg 7, agrarisch grondgebonden bedrijf (geen veehouderij) op minimaal 270 m van het kloostergebouw. De erbij behorende milieucontour bedraagt eveneens 100 m.
- Kleefseweg 8, agrarisch grondgebonden bedrijf op minimaal 280 m, met een milieucontour van 100 m.
- Roepaenstraat 14, een paardenhouderij op minimaal 260 m van het kloostergebouw. De erbij behorende milieucontour bedraagt 100 m en blijft derhalve op ruime afstand.

Conclusie

1. De milieu-uitstraling van Roepaen blijft binnen de normen die gelden voor rustig landelijk gebied.
2. De omliggende bedrijven/inrichtingen vormen geen belemmering voor het plan.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

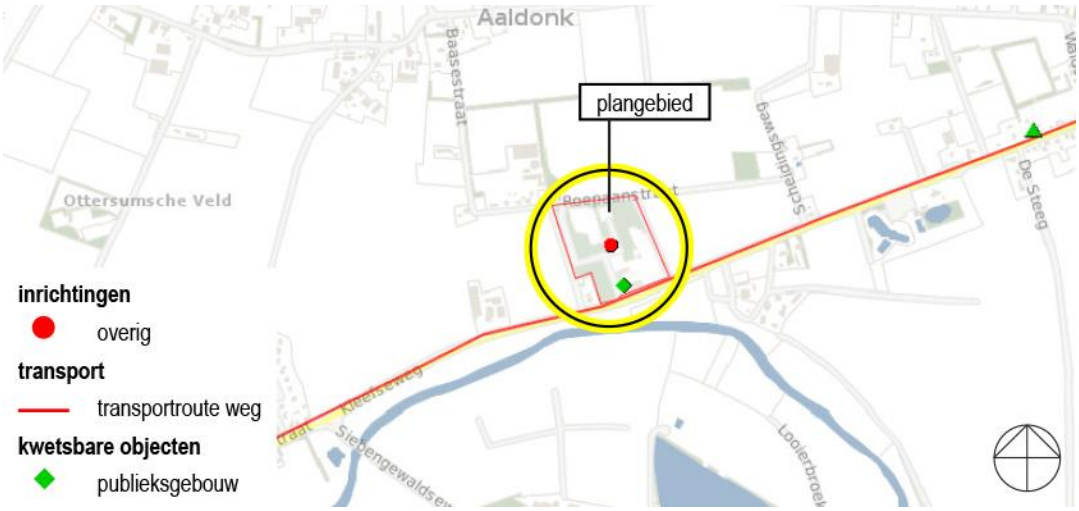
5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

5.1.3.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe kwetsbare objecten. De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes).



AFB 5.1 RISICOKAART

Bureau Windmill heeft een quick scan uitgevoerd: Rapport 'Inventarisatie van de risico's van het transport, het gebruik en de opslag van gevaarlijke stoffen ten behoeve van bestemmingsplan Roepaen Klooster, Kleefseweg 9 Ottersum (d.d. 8 september 2015). Dit rapport is opgenomen als bijlage 6. De conclusies worden hierna geciteerd.

Conclusies

In dit rapport zijn de resultaten gepresenteerd van de quickscan naar de invloed van externe veiligheidsrisico's met het oog op de doorontwikkeling van het klooster aan de Kleefseweg 9 te Ottersum. In dit hoofdstuk staan kort de conclusies van dit onderzoek beschreven.

Wegtransport

Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet is gelegen binnen een invloedsgebied van een voor externe veiligheid relevante weg. Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg gelden geen beperkingen voor het plan en is de verantwoordingsplicht groepsrisico niet van toepassing.

Spoortransport

Gelet op de grote ruimtelijke scheiding tussen het plangebied en de spoortransportroutes, wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor geen belemmering vormt voor de planrealisatie.

Watertransport

Er zijn geen vaarroutes binnen een straal van 200 meter rondom het plan waarover transporten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Gelet op de grote ruimtelijke scheiding tussen het plangebied en de vaarroutes hoeven de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water niet meegewogen te worden in de verantwoordingsplicht groepsrisico. Als gevolg van het watertransport gelden geen beperkingen voor het plan.

Buisleidingen

Gelet op de grote ruimtelijke scheiding tussen het plangebied en de hoge druk aardgasleidingen, wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid als gevolg van buisleidingen geen belemmering vormt voor de planrealisatie.

Inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de externe veiligheidsrisico's het plangebied beïnvloeden.
Binnen de plangrens is een propaantank aanwezig. De planvorming levert echter geen knelpunt op ten aanzien van de te respecteren interne veiligheidsafstanden.

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid als gevolg van inrichtingen geen belemmering vormt voor de planrealisatie.

5.1.3.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

5.1.4.2 Analyse

Er liggen geen veehouderijen in de omgeving van Roepaen. De relatie met de omliggende agrarische bedrijven is toegelicht in paragraaf 5.1.2.

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaai en industrielawaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe geluidgevoelige objecten in de vorm van woon appartementen.
In 2015 heeft daarom een geluidsonderzoek plaats gevonden inzake:
- verkeerslawaai vanaf de Kleefseweg en de Roepaanweg;
- lawaai vanwege versterkte muziek bij evenementen.

Verkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de N291.
Om de gevelbelasting van de woonruimten inzichtelijk te maken heeft Bureau Windmill een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai t.b.v. plan Roepaen, Kleefseweg 9 Ottersum' d.d. september 2015. Het onderzoeksrapport is als bijlage 7 bijgevoegd.

Ten opzichte dan het onderzoek 2015 zijn voor het geluidsonderzoek 2 uitgangspunten gewijzigd.
1 Gebleken is dat het onderzoek verkeerslawaai gebaseerd was op verkeerde verkeersprognoses. De verkeersprognoses zijn de helft minder. Dit betekent dat de geluidsbelasting 3 dB lager is. **Een en ander betekent dat alleen op de west-, zuid- en oostgevel van de zuidvleugel van het klooster de geluidsbelasting meer dan 53 dB bedraagt.**

2 In 2015 was het uitgangspunt dat alleen in de noordvleugel wonen toegestaan zou worden. Thans geldt als uitgangspunt dat in het gehele kloostergebouw in totaal 12 appartementen zijn toegestaan en wel in ruimten waar dit geluidstechnisch aan de wet Geluidhinder wordt voldaan.

Een en ander vraagt nog een bouwtechnische uitwerking. Om die reden is in dit bestemmingsplan het aspect geluid niet eenduidig in de regels vastgelegd. Er is voor gekozen om inzake het geluidsaspect een voorwaardelijke regel op te nemen, inhoudende dat de in gebruikname van woonruimten alleen toegestaan is, als voldaan wordt aan de regelgeving inzake het geluid.

<u>Conclusie verkeerslawaai</u>
Met betrekking tot het wegverkeerslawaai wordt geconcludeerd dat:
1. op de west, zuid en oostgevel van de zuidvleugel van het gebouw de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden.
2. voor de vaststelling van dit bestemmingsplan het bevoegd gezag, de gemeente Gennep, voor de gevels zuidvleugel hogere waarde van 53 dB zal vaststellen.

Lawaai bedrijven
Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een extern bedrijfsobject.
Vanwege de horeca en evenementen is sprake van interne geluidsproductie.
Door Windmill is ter zake een onderzoek uitgevoerd: Rapport 'Akoestisch onderzoek ten behoeve van de inrichting van Roepaen Kleefseweg 9 Ottersum', d.d. 9 september 2015.
Dit onderzoek is als bijlage 8 opgenomen.

In het onderzoek is onderscheid gemaakt in twee bedrijfssituaties.

Bedrijfssituatie 1 - inpandig

In de dag-, avond- en in de nachtperiode wordt inpandig versterkte muziek ten gehore gebracht in de kapel en in de grote zaal. In de dagperiode vindt bevoorrading plaats van de inrichting middels een vrachtwagen en/of een bestelbus.
Bezoekers parkeren hun voertuigen binnen de inrichting ter plaatse van de parkeerplaats.
Ten opzichte van de versterkte muziek zijn de verkeersbewegingen binnen de inrichting akoestisch niet relevant.De representatieve bedrijfssituatie beschrijft de werkzaamheden/activiteiten die meer dan 12 keer per jaar voorkomen en de hoogste geluidemissie veroorzaken gedurende de dag-, avond- en nachtperiode. De akoestische etmaalperioden zijn als volgt gedefinieerd:

- Dagperiode: 07:00 uur tot 19:00 uur
- Avondperiode: 19:00 uur tot 23:00 uur;
- Nachtperiode: 23:00 uur tot 07:00 uur.

Bedrijfssituatie 2 - uitpandig

In de dag-, avond- en nachtperiode wordt op het binnenterrein (uitpandig) ter plaatse van het opgestelde podium versterkte muziek ten gehore gebracht.
Bezoekers van de bar parkeren hun voertuigen binnen de inrichting op de parkeerplaats.
Ten opzichte van de versterkte muziek zijn de verkeersbewegingen binnen de inrichting akoestisch niet relevant.

De conclusies van het onderzoek worden hierna geciteerd.
".....
Doel van het onderzoek is inzicht te geven in de geluidimmissie ter plaatse van de dichtst bij de inrichting gelegen woningen, ten gevolge van de activiteiten in de inrichting. Hiertoe is een rekenmodel opgesteld om de geluidemissie en -immissie te berekenen.
[.....]
De representatieve bedrijfssituatie 2 dient te worden gezien als incidenteel en mag niet maar dan 12 keer per jaar voorkomen.

Bij het toepassen van de in deze rapportage aangegeven maatregelen, waarbij bij de realisatie van wonen ook rekening dient te worden gehouden met de inpandige geluidsisolatie, is sprake van een goede ruimtelijke ordening."

Conclusies lawaai bedrijvigheid

1. Vanwege inpandige muziek zijn maatregelen nodig in relatie met de functie wonen.
2. Evenementen met versterkte muziek in de openlucht zijn maximaal 12 keer per jaar toegestaan. Deze vereisen een een aparte evenementen vergunning.
3. Met in achtneming van de punten 1 en 2 is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan, mits:

1. vanwege het verkeerslawaai ontheffing is verleend tot 53 dB op de buitengevels waar wonen is toegestaan;
2. maatregelen worden getroffen dat het wonen vin overeenstemming is met de Wet Geluidhinder. Hiertoe is een specifieke gebruiksregel opgenomen.
3. het aantal evenementen in de openlucht met versterkte muziek beperkt blijft tot maximaal 12 per jaar en een evenementen vergunning is verleend.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen. Onderhavig plan omvat een samenstel van wonen, werken, horeca, en evenementen.

De (negatieve) effecten van onderhavig plan op de luchtkwaliteit zijn onderzocht met behulp van de NIBM-rekentool (www.infomil.nl). Aan de hand van de toename van het aantal verkeersbewegingen is beoordeeld of het plan al of niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van genoemde stoffen in de lucht. Op onderstaande afbeelding is het resultaat van de rekentool weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	423
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,51
	PM_{10} in µg/m^3	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening volgt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen in de lucht.

Goed woon- en leefklimaat

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit zijn daarom alleen de volgende criteria van toepassing:

- 40 µg/m^3 jaargemiddelde concentratie NO_2;
- 40 µg/m^3 jaargemiddelde concentratie PM_{10};
- 25 µg/m^3 jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$;
- 35 overschrijdingsdagen per jaar van de gemiddelde concentratie PM_{10}.

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.7 Milieueffectrapportage

5.1.7.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de gevallen opgenomen waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Alle andere vormen van ontwikkeling zijn in principe niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, maar er kan hiervoor wel een nadere motivering vereist zijn.

5.1.7.2 Analyse

Het plan valt onder de activiteiten D.10 en D11.2 zoals genoemd in de bijlage Besluit milieueffectrapportage. Omdat de omvang van het plan ruimschoots onder de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten ligt en gelet op de resultaten van de hiervoor reeds uitgevoerde milieuanalyse, kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het plan geen significant nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

[veelgebruikte activiteiten en drempelwaarden, (bron: Besluit mer, 20 maart 2013)]

code	activiteit	drempelwaarde
woningbouw		
D11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.
recreatie		
D10	De aanleg, wijziging of uitbreiding van: a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen; b. jachthavens. c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of e. themaparken.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar, 2°. een oppervlakte van 25 hectare of meer, 3°. 100 ligplaatsen of meer of 4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

5.1.7.3 Conclusie

Het plan is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

Volgens het bestemmingsplan Buitengebied 2012 geldt voor de gronden van het plangebied de dubbelbestemming Waarde - archeologie 4. Een omgevingsvergunning is vereist bij ingrepen van meer dan 2500 m².

Binnen het plan zijn ingrepen in de bodem voorzien, voorzover het betreft:

- uitbreiding van de bedrijfswoning met 100 m²;
- oppervlaktevoorzieningen voor het in- en uitstappen van kano's en een oeverversterking voor een trekpontje;

De voorgenomen ingrepen bedragen een oppervlakte van minder dan 2500 m², zodat een specifiek nader archeologisch onderzoek niet nodig is.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

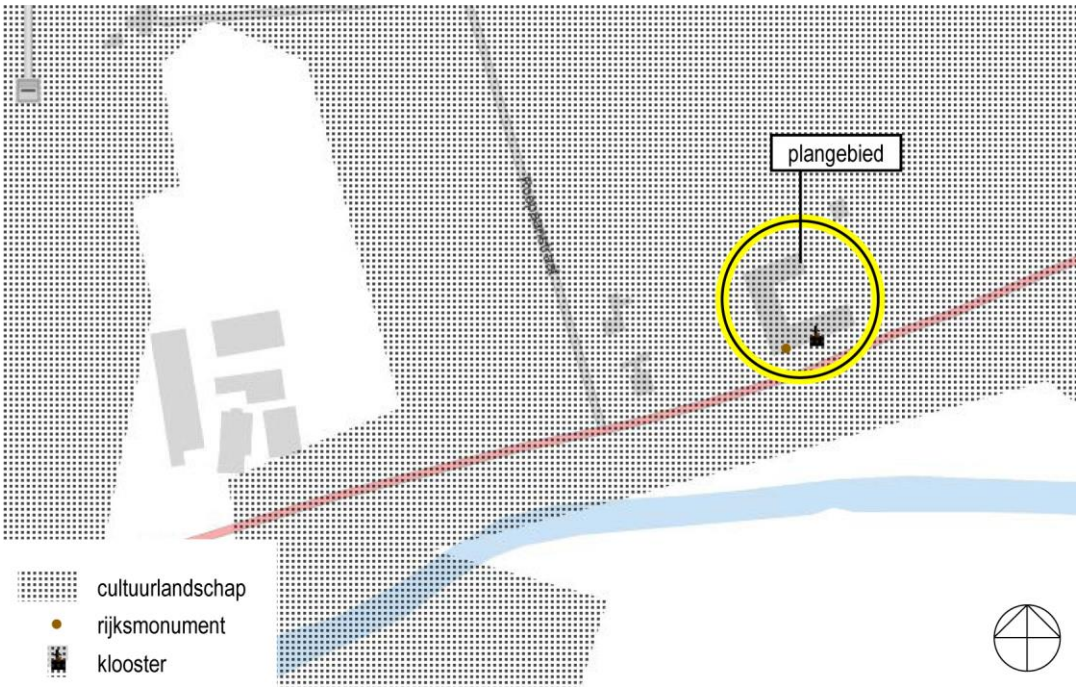
5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.



AFB 5.2 UITSNEDE CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART LIMBURG

Het klooster Roepaen is aangeduid als rijksmonument.

Binnen het plangebied zijn cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig, zoals in het hoofdstuk Gebiedsanalyse is toegelicht. Het plan is gericht op het behoud en herstel van het cultuurhistorische complex Roepaen inclusief de status van rijksmonument.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

Omgekeerd is het plan gericht op het behoud en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden.

5.2.3 Flora en fauna

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren is de Wet natuurbescherming 2017 van toepassing.
In deze wet zijn twee eerdere wetten samengevoegd:

- de Natuurbeschermingswet 1998, deze beschermt waardevolle natuurgebieden;
- de Flora- en faunawet, die een soortenbescherming bevat.

5.2.3.2 Analyse

Bureau Ecoconsultancy heeft een onderzoek uitgevoerd: Rapport "Quickscan Flora - Fauna, Kleefseweg 9, d.d. 2 september 2015. Het onderzoeksgebied betrof het kloostercomplex en de Niersoevers tot aan de Looisebrug.
NB Het onderzoek is uitgevoerd vóór 2017, maar Econsultancy heeft vastgesteld dat de nieuwe Wet natuurbescherming geen consequenties heeft voor de conclusies uit het onderzoek 2015.

Citaat onderzoek
Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt niet binnen een beschermd natuurmonument of een gebied opgenomen in Natura 2000 en de ecologische hoofdstructuur.
De Natuurbeschermingswet 1998 kent tevens een zogenaamde 'externe werking', wat betekent dat ook projecten buiten Natura 2000-gebieden vergunningplichtig zijn wanneer zij een negatief effect hebben op deze gebieden.
Gezien de aard en de relatief beperkte omvang van het plan, en de afstand van ca 1,2 km tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Zeldersche Driessen) is er geen sprake van negatieve effecten van het plan op natuurgebieden.

Provinciale Groene Natuurzones Limburg
Het noordelijke deel van de onderzoekslocatie is volgens de gegevens van de POL 2014 niet gelegen binnen of grenzend aan een goudgroene-, zilvergroene- of bronsgroene natuurzone. Het zuidelijke deel van de onderzoekslocatie echter wel. Het zuidelijke deel van de onderzoekslocatie maakt onderdeel uit van de Goudgroene natuurzone. Op afbeelding 5.3 is de ligging van de onderzoekslocatie ten opzichte van het Natuurnetwerk weergegeven.



AFB 5.3 UITSNEDE NATUURNETWERK LIMBURG

Natuur Netwerk Nederland NNN.
Sinds 2014 wordt de term Natuur Netwerk Nederland gebruikt. Het NNN is onderdeel van het Europees ecologische netwerk en bestaat uit kerngebieden (in Nederland de Natura-2000 gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en de Wetlands) en verweven gebieden (gericht op de verweving van landbouw, wonen en natuur) die onderling verbonden worden door ecologische verbindingszones.

Soortenbescherming
In dit gebied zijn aangetroffen c.q. het gebied is een geschikte habitat voor: jaarrond beschermde broedvogels, overige vogelsoorten, vleermuizen, algemene grondgebonden zoogdieren, eekhoorn, reptielen, amfibieën,

De conclusies worden hierna geciteerd.

Conclusies

1. *Ten aanzien van broedvogels kunnen overtredingen in het algemeen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen.*
2. *Met betrekking tot uitbreiding van de bedrijfswoning op het noordelijke gedeelte van onderzoekslocatie dient tijdig, middels aanvullend (protocollair) veldonderzoek, duidelijk te zijn of er sprake is van overtreding van de Flora- en faunawet ten aanzien van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Indien van toepassing kan de uitbreiding van de bedrijfswoning middels het aanvragen van een ontheffing en het tijdig treffen van de juiste maatregelen alsnog worden uitgevoerd.*
3. *Het houden van incidentele openlucht optredens ten midden van het noordelijke deel van de onderzoekslocatie heeft voor de mogelijk aanwezige (licht) beschermde soorten in het gebied geen blijvende nadelige gevolgen. Wel wordt geadviseerd om bij optredens in het broedseizoen, de bomen in de kloostertuin te laten controleren op nieuwe broedgevallen van soorten als buizerd, sperwer en ransuil, zodat hiermee indoen van toepassing rekening kan worden gehouden. Verder dient verlichting op bomen met potentiële vleermuisverblijfplaatsen (holtes, spleten en loshangend schors) en op de Niers te worden vermeden.*
4. *Omtrent de mogelijkheid van de camping langs de Niers moet in overleg met de provincie worden vastgelegd in hoeverre vervolgonderzoek van toepassing is en in hoeverre het realiseren van een camping hier überhaupt mogelijk is. NB In het nadere overleg is vastgesteld dat een camping niet toegestaan wordt.*
5. *Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is, zij het dat de Niersoevers, behoudens de bestaande in- en uitstapplaats, buiten de wijziging blijven. Met betrekking tot de uitvoering van de plannen dient echter wel het bepaalde in de Flora- en faunawet, zie bovenstaande, in acht te worden genomen.Verder is te allen tijde de algemene zorgplicht van kracht.*

5.2.3.3 Conclusie

1. Het aspect flora en fauna vormt geen planologische belemmering voor het bestemmingsplan.
2. Bij de uitvoering van de plannen blijft het nader bepaalde in de Wet Natuurbescherming van toepassing.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Onderdeel van de ruimtelijke plannen vormt de watertoets. Het doel ervan is, dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.
De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).
Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Peel en Maasvallei.

5.3.2 Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen. In cursief is aangegeven in hoeverre betreffend beleid op dit bestemmingsplan van toepassing is.

5.3.2.1 Nationaal niveau

- Het Nationaal Waterplan
  Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

- *Conclusie*
  Het Nationaal Waterplan heeft geen rechtstreekse doorwerking in voorliggend bestemmingsplan.

5.3.2.2 Waterschap Peel en Maasvallei

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021 zoals reeds toegelicht in paragraaf 4.3.5.
Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Initiatieven mogen niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Voor zover relevant voor Roepaen worden de wateraspecten hierna toegelicht

- De beleidsnota ‘Uitgangspunten watertoets waterschap Peel en Maasvallei bevat acht uitgangspunten, die gelden bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangezien voorliggend plan niet leidt tot grote veranderingen in de fysieke situatie op Roepaen (alleen de bedrijfswoning wordt met 100 m² uitgebreid) wordt voldaan, blijft voldaan worden aan de uitgangspunten.
  1. Wateroverlastvrij bestemmen. *Het kloostergebouw en erf hebben geen last van wateroverlast.*
  2. Hydrologisch neutraal ontwikkelen. *Het regenwater op de nieuwe bebouwing wordt ter plaatse geinfiltreerd.*
  3. Voorkomen van vervuiling. *Er zijn geen vormen van structurele vervuiling Na afloop van festivals worden de gebouwen en terreinen schoongemaakt*
  4. Gescheiden houden van schoon en vuil water. *Het vuilwater vanwege het kloostercomplex wordt afgevoerd via de bestaande persriolering. Tijdens openlucht activiteiten wordt het vuilwater opgevangen in mobiele toiletten. Het regenwater blijft op het terrein.*
  5. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer". *Regenwater op de nieuwe bebouwing zal ter plaatse geïnfiltreerd worden.*
  6. Meervoudig ruimtegebruik. Op Roepaen is geen oppervlaktewater aanwezig. *Op de Niers is sprake van recreatief medegebruik in de vorm van roeien/kajakken.*
  7. Water als kans. *Er is geen specifiek plan voor het gebruik van het regenwater.*
  8. Waterschapsbelangen. *Dit betreft in het bijzonder de waterberging van de Niers, zoals in paragraaf 5.3.3.4 beschreven.*

5.3.2.3 Gemeente Gennep

Voor zover relevant voor het plangebied sluit het beleid van de gemeente Gennep aan op het beleid van het waterschap. Bij nieuwe ontwikkelingen moeten het afvalwater en hemelwater gescheiden worden afgevoerd.

5.3.3 Watersysteem

5.3.3.1 Bodem

Gezien de beperkte veranderingen in bebouwing en verhardingen op maaiveld heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem.

5.3.3.2 Oppervlaktewater

Op het kloostercomplex komt geen oppervlaktewater voor. Het oppervlaktewater in en nabij het plangebied betreft de Niers.
Het beleid met betrekking tot het (water)beheer van de Niers is beschreven in de beleidsnota.

5.3.3.3 Grondwater

Gezien de beperkte veranderingen in bebouwing en verhardingen op maaiveld heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de grondwaterstanden.

5.3.3.4 Waterschapsbelangen

De volgende waterschapsbelangen spelen een rol:

- Keur; *In geval van een aanvraag omgevingsvergunning voor werken c.q. werkzaamheden wordt hieraan getoetst.*
- Waterberging - regionaal waterbergingsgebied; *De Niersoever heeft de dubbelbestemming Waterstaat - Bergend regime.*

5.3.4 Hemelwater

5.3.4.1 Verhard oppervlak

De toename van de verharding blijft beperkt tot 100 m^2 voor de uitbreiding bedrijfswoning en beperkte aanpassingen van de verharding op maaiveld.

5.3.4.2 Ontwerp bergingsvoorziening

Voor onderhavig plan is gekozen voor infiltratie op locatie. De relatief grote omvang van de kloostertuinen biedt royaal ruimte voor infiltratie vanuit een vorm van verlaging/ wadi. De bodem hiervan ligt boven de hoogste grondwaterstand. zoals uit praktische kennis bekend is.

5.3.5 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering (persriool) aan de zuidzijde van de Kleefseweg geloosd worden.

5.3.6 Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

5.3.7 Advies waterschap

Tijdens de planvoorbereiding is overleg gevoerd met het waterschap.

5.3.8 Conclusie

De volgende conclusies kunnen worden getrokken

1. Voorliggend plan heeft geen invloed op het bestaande watersysteem.
2. Het hemelwater op de beperkte nieuwe bebouwing/verharding zal ter plaatse geïnfiltreerd worden.
3. Het afvalwater wordt afgevoerd via de bestaande persriolering in de Kleefseweg.
4. Het plan houdt rekening met de waterbergingsfunctie van de Niers.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling betreft een aantal aspecten. Ten eerste moet het realiteitsgehalte van de plannen worden aangetoond: is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Ten tweede moet de financiële uitvoerbaarheid worden onderbouwd. Dat wil zeggen, zijn alle kosten die de gemeente moet maken ten behoeve van het initiatief gedekt.

6.1 Behoefte

Het rijksmonument kloostercomplex Roepaen is al enige tijd bezig met een herbezinning op haar bestemming. De eigenaren, de familie Kuijpers, zijn met name op zoek naar nieuwe economische dragers, een nieuw verdienmodel, om het complex verder te kunnen behouden en ontwikkelen voor de toekomst. De vigerende bestemming is 'Horeca'. Het nieuwe perspectief omvat een veel breder doel en wel een gemengde bedrijfsvoering met wonen, werken, horeca en cultureel podium, openluchtrecreatie en toeristische verblijfsaccommodatie. Een en ander ten behoeve van het behoud en versterking van het cultuurhistorische kloostercomplex.

In het businessplan Roepaen 2.0 en het daarop gevolgde exploitatieplan staat ook een overzicht met 'prognoses, balansprojecten en liquiditeitsoverzichten 2015 - 2020.

Gezien het maatschappelijke belang / behoefte van het behoud van het cultuurhistorische complex stemt de gemeente in met de voorgenomen herbestemming.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

Dit laatste is het geval omdat de gemeente en de eigenaren van Roepaen hebben besloten een (anterieure) overeenkomst te sluiten met afspraken over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'.

Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden binnen het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

6.3 Conclusie

Het plan is economisch uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.
Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de regels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en de regels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De regels vormen de juridische basis voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Enkelbestemmingen

Het plan bevat de volgende enkelbestemmingen.

Agrarisch met waarden - Natuur en landschap (artikel 3)

Deze bestemming geldt specifiek voor de bestaande in- en uitstapplaats voor boten (in eigendom van Roepaen) ten behoeve van varen op de Niers, alsmede voor aanleg mogelijkheden voor een trekpontje over de Niers. Overigens is de bestemmingsregeling voor de oevers van de Niers uit het bestemmingsplan buitengebied overgenomen.

Gemengd - Roepaen-Klooster (artikel 4)

Dit artikel is van toepassing op het kloostercomplex inclusief de erbij behorende tuinen.Toegestaan is een menging van de activiteiten wonen, werken, horeca, bijeenkomsten,cultureel podium en openluchtrecreatie en verblijfsacommodatie..
Onderscheid is gemaakt tussen indoor- en outdooractiviteiten.
Alleen de bestaande bebouwing is toegestaan, behoudens een uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning.
De functie wonen is gebonden aan een maximale totaal omvang, en in principe in het gehele gebouw toegestaan. Een voorwaardelijke bepaling is opgenomen ter zekerstelling dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.
Evenementen met versterkte muziek zijn alleen toegestaan op basis van een procedure afwijking gebruiksregels.
Voor het waardevolle bomenbestand is een juridische bescherming opgenomen in de vorm van een aanduiding 'specifieke vorm van groen - houtwallen en houtopstanden', waarbinnen geldt dat zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning geen werken en werkzaamheden uitgevoerd mogen worden.

Verkeer (artikel 5)
Gedurende festivals is er een oversteekplaats over de Kleefseweg tussen het kloostercomplex en de Niersoever. Deze mogelijkheid is als een vorm van medebestemming opgenomen. Ook voorziet dit artikel in de mogelijkheid voor het oprichten van een tijdelijke of permanente voetgangersbrug over de Kleefseweg.

Dubbelbestemmingen
De volgende dubbelbestemmingen zijn onveranderd overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Leiding - Riool (artikel *6*)
Betreft persriool langs de Kleefseweg

Waarde - Archeologie 4 (artikel 7)
Is van toepassing voor het gehele plangebied behoudens smalle strook grond langs de Niers

Waarde - Beekdal (artikel 8)
Betreft beekdal van de Niers.

Waarde - Ecologische hoofdstructuur (artikel 9)
Betreft het beekdal van de Niers.

Waterstaat - Bergend regime (artikel 10)
Betreft het beekdal van de Niers.

Waterstaat - Waterkering (artikel 11)
Betreft het beekdal van de Niers en de Kleefseweg met de dijk langs de zuidzijde van de weg.

NB Algemene aanduidingsregels, artikel 40.3 reconstructiewetzone- extensiveringsgebied van bp Buitengebied zijn niet overgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 12)
In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels(artikel 13)
Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen. Dit artikel bevat tevens de verplichting tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij een verwijzing is opgenomen naar het het relevante beleidsdocument.

Algemene gebruiksregels (artikel 14)
In dit artikel is nader omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt, waaronder het gebruik van bouwwerken en terreinen zonder voldoende parkeergelegenheid.

Algemene afwijkingsregels (artikel 15)
In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Algemene wijzigingsregels (artikel 16)
Deze regel is een algemene reguliere regel in een bestemmingsplan.

Overige regels (artikel 17)
Deze regel is een algemene reguliere regel in een bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 18)
Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de *omvang, het onderhoud en de herbouw* een overgangsregel opgenomen.
Het *gebruik* van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel (artikel 19)
Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

HOOFDSTUK 8 PROCEDURE

Aangezien het plan beperkt blijft tot de gronden van het kloostercomplex Roepaen doorloopt het bestemmingsplan de volgende procedure op grond van artikel 3.9a Wro.

1. Overleg instanties
2. Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan
3. Vaststelling door gemeenteraad
4. Ter inzage legging vastgesteld bestemmingsplan

De resultaten van het in de punten 1 en 2 bedoelde overleg zijn beschreven in een aparte notitie.

BIJLAGEN TOELICHTING

Bijlage 1 **Raadsinformatiebrief 2016**

Bijlage 2 **Inrichtingsschets Roepaen 2017**

Bijlage 3 **Parkeren**

Bijlage 4 **Ladder duurzame verstedelijking**

Bijlage 5 **Bodemonderzoek**

Bijlage 6 **Quickscan externe veiligheid**

Bijlage 7 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**

Bijlage 8 **Akoestisch onderzoek industrielawaai**

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan Roepaen-Klooster met identificatienummer NL.IMRO.0907.BP17075ROEPAOTS-VA01 van de gemeente Gennep

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

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 ambachtelijk bedrijf
een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van ter plaatse vervaardigde goederen verband houdend met het ambacht

1.6 atelier(ruimte)
een werkplaats van een (beeldend) kunstenaar.

1.7 bebouwing
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1.8 bebouwingspercentage
een in het plan aangegeven percentage dat de grootte van het in de regels aangegeven terrein aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd

1.9 bed and breakfast

een activiteit ondergeschikt aan een woning die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is

1.10 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.11 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is

1.12 bestaand

- bij bouwwerken: op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig of in uitvoering, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;
- bij gebruik: bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.15 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning

1.16 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw

1.17 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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond

1.23 congresruimte

ruimte en voorzieningen voor het houden van congressen.

1.24 cultuurhistorische waarden

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied

1.25 dagrecreatie

verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting elders mee gepaard gaat.

1.26 detailhandel

bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit

1.27 discotheek / bar-dancing
een vorm van horeca, die gericht is op het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen

1.28 dove gevel
een gevel als bedoeld in artikel 1b, lid 5, van de Wet geluidhinder

1.29 ecologische hoofdstructuur (EHS)
samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden

1.30 erf
het gedeelte van een bouwperceel gelegen buiten het, binnen het bouwperceel gelegen, bouwvlak.

1.31 evenement
een georganiseerde, een- of meerdaagse gebeurtenis op het gebied van kunst, cultuur, en recreatie en dergelijke, al dan niet in de openlucht

1.32 extensieve recreatie
recreatie met weinig dynamiek die nauwelijks druk uitoefent op de omgeving. Bijvoorbeeld wandelen, fietsen en natuurkamperen. Er zijn weinig of geen gebouwen nodig en het aantal recreanten (per tijdseenheid of oppervlakte-eenheid) is beperkt

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

1.34 groepsaccommodatie
(een deel van) een gebouw dat blijvend is bestemd voor recreatief nachtverblijf door groepen, waarbij wordt overnacht in slaapzalen en/of slaapkamers waar een dagverblijf beschikbaar is waarin de gasten mede huishoudelijke werkzaamheden kunnen verrichten. Per definitie vindt gemeenschappelijk gebruik plaats van sanitaire voorzieningen, keuken, verblijfsruimten en slaapzalen

1.35 hogere grenswaarde
een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de ter plaatse geldende maximale geluidsbelasting en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder.

1.36 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie en/of afmeting als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

1.37 horeca

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals (eet)cafés, restaurants, brasseriën, cafetaria's etc., met uitzondering van een discotheek / bar-dancing, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaak functie

1.38 hotelkamer

een kamer in een hotel voor het verblijf van gasten met als standaard inrichting een bed, een bad/douche en wc

1.39 maatschappelijke doeleinden/voorzieningen

educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.40 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie

1.41 ondergeschikte detailhandel

detailhandel die wordt uitgeoefend als ondergeschikt onderdeel van een bedrijf of instelling en die in directe relatie staat tot het betreffende bedrijf dan wel de betreffende instelling.

1.42 onderkomens

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken woonwagens, woonschepen, kampeermiddelen, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken

1.43 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak

1.44 realiseren van woningen

realisatie van een woonfunctie in een bestaand gebouw of een nieuwbouw

1.45 recreatief medegebruik

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

1.46 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, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar

1.47 verblijfsrecreatie

een vorm van recreatie waarbij de recreant voor een bepaalde tijd, maar ten minste één nacht in het recreatiegebied verblijft, met dien verstande dat geen sprake mag zijn van permanente bewoning en uitsluitend recreatief nachtverblijf in de vorm van een groepsaccommodatie en/of een bed and breakfast is toegestaan;

1.48 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de lijst van de bedrijven, bevattende basisinformatie voor milieuzonering, zoals deze is opgenomen als bijlage 1, behorende bij deze regels

1.49 Staat van Horeca-activiteiten

een als bijlage 2 bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van horecabedrijven.

1.50 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie-en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen en gemalen

1.51 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding

1.52 zalencentrum

een horecabedrijf dat naast het bieden van (acoholische) dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse hoofdzakelijk is gericht op het faciliteren van evenementen en congressen, in combinatie met een poppodium.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk

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

2.6 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

2.7 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken langs) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren)

2.8 de ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk

2.9 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine

2.10 het peil

a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten;
b. de hobbymatige uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten;
c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in de openheid van de gronden, de beplantingselementen, de geomorfologische en bodemkundige waarden en de aanwezige flora en fauna;
d. bestaande infrastructurele voorzieningen;
e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water,
f. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik zoals wandel-, fiets- en ruiterpaden
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - in- en uitstapplaats boten' een in- en uitstapplaats voor boten, alsmede oever voorzieningen voor een trek pontje over de Niers.

met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte ter plaatse van de 'aanduiding ' specifieke vorm van recreatie - in-/uitstapplaats boten' mag niet meer dan 3 m bedragen;
b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. 3.2.1 ten behoeve van onderhouds- en beheergebouwen, indien en voor zover:
    1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m^2;
    2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

3.3.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid moet:

a. aangetoond worden dat de bouwwerken geen negatieve effecten op de natuur hebben.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten als genoemd in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van detailhandel;
c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van een (kleinschalig) kampeerterrein;
d. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de in de artikelen 8 en 9 genoemde werkzaamheden uit te voeren.

Artikel 4 Gemengd - Roepaen-Klooster

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Roepaen-Klooster' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bescherming, behoud en herstel van de monumentale en cultuurhistorische waarden van het complex Roepaen-Klooster, een en ander zoals vervat in de Aanwijzing Rijksmonument Maria Roepaan, monumentnummer 504497, inclusief de kloostertuinen;
b. overige bebouwing, zoals nader omschreven in 4.2.3 en 4.2.4;
c. horeca behorende tot de categoriën 1 of 2 in de Staat van Horeca-activiteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels (Bijlage 2), inclusief zalencentrum / partycentrum voor bijeenkomsten, zoals culturele evenementen, conferenties en partijen met niet meer dan 1500 personen per evenement;
d. maatschappelijke doeleinden, zoals een (streek)museum;
e. werken, in de vorm van werkplaatsen / atelier(ruimte) met een omvang van niet meer dan 50 m² per werkplaats tot een gezamenlijke omvang van niet meer dan 500 m² met bedrijfsactiviteiten behorende tot de categorieën 1 of 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zoals opgenomen als bijlage 1 bij deze regels (Bijlage 1);
f. wonen, tot een totale omvang van niet meer dan 1200 m² bruto (920 m² netto en 280 m² bergingen in de vorm van niet meer dan 12 appartementen dan wel kamerbewoning, (onzelfstandige eenheden) voor niet meer dan 35 personen waarbij per 5 kamers een gezamenlijke keuken en badkamer aanwezig moet te zijn;
g. groepsaccommodatie voor niet meer dan 75 personen;
h. niet meer dan 10 hotelkamers;
i. één bedrijfswoning en/of bed & breakfast ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' ;
j. stalling en verhuur van fietsen en boten ten behoeve van recreatief gebruik;
k. ondergeschikte detailhandel bij de uitoefening van de onder c, e en g toegestane functies;
l. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', tevens voor een parkeerterrein;
m. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats', tevens voor het behoud en herstel van de bestaande begraafplaats;

n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - beheer en onderhoud': een gebouw ten dienste van beheer en onderhoud;
o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - houtwallen en houtopstanden': tevens het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van:
    1. schuil-/broedplaatsen of foerageergelegenheid voor fauna;
    2. huisvesting van beschermde flora;
    3. typerende houtwallen en houtopstanden;

met daaraan ondergeschikt:
p. recreatief en educatief medegebruik;
q. infrastructurele voorzieningen;
r. waterhuishoudkundige voorzieningen;
s. waterlopen en waterpartijen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Gemengd - Roepaen-Klooster' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Binnen het bouwvlak

binnen het bouwvlak zijn alleen gebouwen toegestaan behorende tot het bestaande rijksmonument, zoals genoemd in 4.1 onder a;

4.2.2 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping'

a. toegestaan is een mobiele overkapping;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

4.2.3 Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'

a. toegestaan zijn één bedrijfswoning en/of bed en breakfast met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 250 m²;
b. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
c. de bouwhoogte mag niet meer dan 7,5 m bedragen.

4.2.4 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - beheer en onderhoud'

a. toegestaan is gebouw voor beheer en onderhoud met een oppervlakte van niet meer dan 150 m²;
b. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
c. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. De bouwhoogte van erf- en terrein afscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.
b. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m bedragen.

4.2.6 Ondergronds bouwen

a. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan als onderbouw van gebouwen.
b. De verticaal gemeten diepte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. 4.2.1 onder b ten behoeve van uitbreiding van de toegestane oppervlakte met niet meer dan 10%.
b. 4.2.2 onder a ten behoeve van een vergroting van de inhoud van de bedrijfswoning met niet meer dan 10%.

4.3.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 15.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Woningen

Het realiseren van woningen en andere geluidsgevoelige functies is slechts toegestaan indien de woningen en andere geluidsgevoelige functies voorzien zijn van een dove gevel, tenzij met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat:

1. de woningen en andere geluidsgevoelige functies voldoen aan de voorkeursgrenswaarde;
2. of de woningen en andere geluidsgevoelige functies voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde en niet meer dan 53 dB aan wegverkeerslawaai op de gevel van het gebouw hebben en dat noodzakelijke maatregelen worden getroffen.

4.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

a. wonen in ruimten, voorzover niet in overeenstemming met bepaalde in 4.4.1
b. het gebruik van de hotelkamers voor werknemers in bedrijven;
c. het houden van openlucht evenementen met meer dan 1500 bezoekers per evenement;
d. het houden van openlucht evenementen met versterkte muziek;
e. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
f. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
g. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Evenementenvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een evenementen vergunning afwijken van het bepaalde in 4.4 onder d en toestaan dat openlucht evenementen met versterkte muziek worden georganiseerd tot een maximum van 12 maal per jaar.

4.5.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 15.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid.

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.6.1 Verbod in relatie met houtwallen en houtopstanden

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - houtwallen en houtopstanden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem;
c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
d. het verwijderen van diepwortelende beplantingen, het vellen en/of rooien van bos of andere houtgewassen of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging;
e. het bemalen of draineren van gronden en het winnen van water of het anderszins verlagen van de grondwaterstand;
f. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen.

4.6.2 Uitzondering

Het in 4.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken, geen bouwwerk zijnde:

a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden.

4.6.3 Afwegingskader

Uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

4.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Ter plaatse van het in 4.2.1 genoemde bouwvlak is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeer en vervoer over de weg;
b. bermen;
c. watergangen;
d. incidentele evenementen;
e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, waaronder bergbezinkbassins en niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers;

met bijbehorende gebouwen, zoals bushaltes, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken en voorzieningen, zoals fietspaden, loopbruggen, taluds, nutsvoorzieningen, en groenvoorzieningen;

met dien verstande dat:

f. de verkoop van motorbrandstoffen niet is toegestaan.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bushaltes en andere wachtruimtes mag niet meer bedragen dan 4 meter;
b. de oppervlakte van bushaltes en andere wachtruimtes mag niet meer bedragen dan 30 m^2.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 8 m mag bedragen.

Artikel 6 Leiding - Riool

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. een riooltransportleiding tot een breedte van 2,5 m ter weerszijden van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool';
b. het beheer en onderhoud van de leiding

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden:

a. mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de riooltransportleiding;
b. mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 m bedragen;
c. mogen geen nieuwe bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 onder a en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen.

6.3.2 Afwegingskader

Een in 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit overleg met de leidingbeheerder(s) blijkt dat daartegen met het oog op het doelmatig functioneren van de riooltransportleiding en/of het aspect veiligheid geen bezwaar bestaat.

6.3.3 Procedure

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden hoort het bevoegd gezag de beheerder(s) van de riooltransportleiding.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
c. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem;
d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
e. het aanleggen van andere kabels en/of leidingen dan de in artikel 6.1 bedoelde leiding;
f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

6.4.2 Uitzondering

Het in 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken, geen bouwwerk zijnde:

a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding van de leiding(en).

6.4.3 Afwegingskader

a. Uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de veiligheid wordt verminderd dan wel schade aan de leiding kan ontstaan.
b. Alvorens te beslissen over een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt het advies ingewonnen van de leidingbeheerder. Het advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Omgevingsvergunning

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2500 m^2 en dieper dan 50 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

7.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 7.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt;
b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt;
c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 meter bedraagt;
f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als natuur zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter;
g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter;
h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter;
i. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt.

7.3.2 Uitzondering

Het in 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken, geen bouwwerk zijnde:

a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. het aanbrengen van sleufloze drainage;
c. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

7.3.3 Afwegingskader

a. Uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden;
b. Voor zover de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
c. De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

7.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken

7.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 2500 m^2 en de diepte meer dan 50 cm bedraagt gemeten vanaf 30 cm boven het maaiveld.

7.4.2 Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerd deskundige.

7.4.3 Melding en aanvullende voorschriften

Indien tijdens de melding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag.

7.4.4 Weigering omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 8 Waarde - Beekdal

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beekdal' aangewezen gronden, zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden welke zijn verbonden aan een vochtig milieu en zoals die mede tot uitdrukking komen in de vorm van kwelgebieden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Beekdal' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.1 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen.

8.3.2 Afwegingskader

Een in 8.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a. daartegen uit hoofde van de bescherming van de voorkomende landschappelijke en natuurlijke waarden, waaronder het watersysteem geen bezwaar bestaat;
b. vooraf advies is ingewonnen bij het waterschap.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen en ondergrond voor containervelden.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem;
c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatie leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
d. het bebossen van en aanplanten van gronden en het aanbrengen van hoog opgaande beplanting;
e. het scheuren van graslanden, het omzetten van grasland naar bouwland, uitsluitend indien sprake is van een waardevolle grasvegetatie;
f. het bemalen of draineren van gronden en het winnen van water of het anderszins verlagen van de grondwaterstand;
g. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeïingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
h. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
i. het aanleggen van picknickplaatsen, speel- en/of ligweiden.

8.5.2 Uitzondering

Het in 8.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken, geen bouwwerk zijnde:

a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
d. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen;
e. werken en werkzaamheden voor zover het betreft kavelpaden en in- en uitritten met per geval een oppervlakte van niet meer dan 100 m^2;

f. werken en werkzaamheden voor zover het betreft het aanleggen en verharden van wegen en/of paden ter directe ontsluiting van agrarische bouwpercelen;
g. werken en werkzaamheden voor zover het betreft het aanleggen van koe- en kavelpaden.

8.5.3 Afwegingskader

Uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

Artikel 9 Waarde - Ecologische hoofdstructuur

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologische hoofdstructuur' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele en ecologische waarden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Ecologische hoofdstructuur' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen.

9.3.2 Afwegingskader

Een in 9.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien daartegen uit hoofde van de bescherming en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden geen bezwaar bestaat.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem;
c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
d. het verwijderen van diepwortelende beplantingen, het vellen en/of rooien van bos of andere houtgewassen of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging;
e. het scheuren van graslanden, het omzetten van grasland naar bouwland, uitsluitend indien sprake is van een waardevolle grasvegetatie;
f. het bemalen of draineren van gronden en het winnen van water of het anderszins verlagen van de grondwaterstand;
g. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeïngen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
h. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
i. het aanleggen van picknickplaatsen, speel- en/of ligweiden.

9.4.2 Uitzondering

Het in 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken, geen bouwwerk zijnde:

a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
d. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen;
e. werken en werkzaamheden voor zover het betreft kavelpaden en in- en uitritten met per geval een oppervlakte van niet meer dan 100 m^2;
f. werken en werkzaamheden voor zover het betreft het aanleggen en verharden van wegen en/of paden ter directe ontsluiting van agrarische bouwpercelen;
g. werken en werkzaamheden voor zover het betreft het aanleggen van koe- en kavelpaden.

9.4.3 Afwegingskader

Uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

Artikel 10 Waterstaat - Bergend regime

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Bergend regime' aangewezen gronden, zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de berging van rivierwater.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waterstaat - Bergend regime' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.1, en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen.

10.3.2 Afwegingskader

Een in 10.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a. de bebouwing zodanig wordt gesitueerd en uitgevoerd dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk is gewaarborgd;
b. geen sprake is van een feitelijke belemmering van de vergroting van de afvoercapaciteit;
c. de bebouwing zodanig wordt gesitueerd en uitgevoerd dat de waterstandsverhoging dan wel de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
d. de resterende waterstandseffecten dan wel de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen moeten zijn verzekerd.

10.3.3 Uitzondering

De toelaatbaarheid van het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van navolgende activiteiten wordt slechts getoetst aan artikel 10.3.2 onderdeel a tot en met c:

a. een eenmalige uitbreiding van ten hoogste 10% van de bestaande bebouwing;
b. tijdelijke activiteiten, anders dan bedoeld in artikel 6.1.1, lid 1 onderdeel b van de Waterregeling;
c. overige activiteiten van rivierkundig ondergeschikt belang.

10.3.4 Procedure

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning hoort het bevoegd gezag de rivierbeheerder.

Artikel 11 Waterstaat - Waterkering

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden, zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens.

11.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden:

a. mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de waterkering;
b. mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 m bedragen;
c. mogen geen nieuwe bouwwerken ten dienste van de overige daar voorkomende bestemmingen worden gebouwd.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits

a. ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
b. advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

11.3.2 Afwegingskader

Een in 11.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit overleg met de beheerder van de waterkering blijkt dat daartegen met het oog op het doelmatig functioneren van de waterkering geen bezwaar bestaat.

11.3.3 Procedure

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning hoort het bevoegd gezag de beheerder van de waterkering.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem;
c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
d. het verwijderen van diepwortelende beplantingen, het vellen en/of rooien van bos of andere houtgewassen of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadigingen van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging;
e. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeïngen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
f. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen.

11.4.2 Uitzondering

Het in 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken, geen bouwwerk zijnde:

a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

11.4.3 Afwegingskader

Uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden. Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning hoort het bevoegd gezag de beheerder van de waterkering.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Uitzondering ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, zonnecollectoren, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- of bestemmingsgrens of de bouwhoogte met ten hoogste 1 meter wordt overschreden.

13.2 Bestaande afstanden en maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Strijdig gebruik

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

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de model vliegsport;
c. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Afwijkingsbevoegdheid

15.1.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages, met uitzondering van inhoudsmaten, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
    1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 30 m² bedraagt,
    2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
g. de bestemmingsregels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van communicatievoorzieningen, worden vergroot tot niet meer dan 35 m;
h. de bestemmingsregels voor de inrichting van camperovernachtingsplaatsen voor maximaal 5 campers.

15.1.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 15.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid.

15.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid

15.2.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

a. de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
c. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
d. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
e. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

15.2.2 Weigering omgevingsvergunning

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 15.2 onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de 15.2.1 onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 15.2.1 onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Wijzigingsbevoegdheid

16.1.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

16.1.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 16.2, Afwegingskader wijziging.

16.2 Afwegingskader wijziging

16.2.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

a. de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
c. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid op het gebied van economie, milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
d. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
e. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

16.2.2 Weigering

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 16.2.1 onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de in 16.2.1 onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de in 16.2.1 onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de wijzigingsbevoegdheid geen toepassing.

16.3 Afwegingskader Kwaliteitsmenu

Er dient te worden voorzien in een compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit door middel van een kwaliteitsbijdrage conform de Structuurvisie buitengebied gemeente Gennep - Borging Kwaliteitsmenu - (NL.IMRO.0907ST11027ALGBUI-VA01), als vastgesteld door de raad op 15 februari 2012.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

17.2 Verwijzing naar adressen

De adressen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, betreffen de adressen zoals deze op de verbeelding zijn terug te vinden op het moment van vaststelling van het plan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. 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.

18.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid 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 19 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Roepaen-Klooster'

BIJLAGEN REGELS

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten

BUREAUVERKUYLEN

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL