1485-34

oranjewoud

Gemeente Lingewaal
Bestemmingsplan Golfbaan De Lingewaelsche

Voorontwerp bestemmingsplan

Golfbaan De Lingewaelsche
Gemeente Lingewaal

projectnr. 1907 - 147987
definitief
11 mei 2006

Opdrachtgever

De Lingewaelsche Beheer B.V.
Haarweg 3
4212 KJ SPIJK

datum vrijgave	beschrijving revisie 03	goedkeuring	vrijgave
11 mei 2006	definitief	D.J.L.J. van Dun	i.o. drs. R.A.M. van Dongen

Toelichting

Inhoud

		Blz.
1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Bij het plan behorende stukken	6
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	8
1.5	Leeswijzer	8
2	**Beschrijving bestaande situatie**	**9**
2.1	Algemeen	9
2.2	Ruimtelijke structuur	9
2.3	Functionele structuur	18
3	**Beleidskader**	**21**
3.1	Inleiding	21
3.2	Europees en rijksbeleid	21
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	23
3.4	Gemeentelijk beleid	27
4	**Planbeschrijving**	**33**
4.1	Inleiding	33
4.2	Uitgangspunten en randvoorwaarden	34
4.3	Totstandkoming ontwerp	36
4.4	Beschrijving golfbaan	36
4.5	Bebouwing	39
4.6	Verkeer en parkeren	41
4.7	Specifieke inrichtingsaspecten	41
5	**Onderzoek/verantwoording**	**45**
5.1	Inleiding	45
5.2	Motivatie voor de golfbaanuitbreiding	45
5.3	Verkeer	49
5.4	Omliggende bedrijven	52
5.5	Stankhinder agrarische bedrijven	52
5.6	Geluidhinder	53
5.7	Bodem	54
5.8	Landschap	55
5.9	Archeologie	56
5.10	Cultuurhistorie	57
5.11	Watertoets	57
5.12	Flora en fauna	59
5.13	Luchtkwaliteit	62
5.14	Externe veiligheid	62
6	**Juridische planopzet**	**62**
6.1	Inleiding	62
6.2	Opbouw van de voorschriften	62
6.3	Bestemmingen	62
7	**Economische uitvoerbaarheid**	**62**

8	**Overleg en inspraak**	**62**
8.1	Evaluatie inspraakreacties	62
8.2	Samenvatting en beantwoording van de reacties in het kader van het artikel 10 Bro-overleg	62

Losse bijlagen

Rapportage "Uitbreiding Golfbaan de Lingewaelsche: Archeologisch Bureauonderzoek" d.d. 11 mei 2006, Oranjewoud.

Rapportage "Uitbreiding Golfbaan de Lingewaelsche: Archeologisch Veldonderzoek" d.d. 11 mei 2006, Oranjewoud.

Rapportage "Uitbreiding Golfbaan de Lingewaelsche: Akoestisch onderzoek Haarweg 1" d.d. 11 mei 2006, Oranjewoud.

Rapportage "Uitbreiding Golfbaan de Lingewaelsche: Externe veiligheid" d.d. 11 mei 2006, Oranjewoud.

Rapportage "Uitbreiding Golfbaan de Lingewaelsche: Verkennend Bodemonderzoek Haarweg 1" d.d. 11 mei 2006, Oranjewoud.

Rapportage "Uitbreiding Golfbaan de Lingewaelsche: Luchtkwaliteit" d.d. 11 mei 2006, Oranjewoud.

Rapportage " Uitbreiding golfbaan De Lingewaelsche: Milieueffectrapport" d.d. 11 mei 2006, Oranjewoud

Rapportage "Uitbreiding Golfbaan de Lingewaelsche: Stankcirkelonderzoek" d.d. 11 mei 2006, Oranjewoud.

Rapportage "Uitbreiding Golfbaan de Lingewaelsche: Ecologische Quickscan" d.d. 11 mei 2006, Oranjewoud.

Rapportage "Uitbreiding Golfbaan de Lingewaelsche: Watertoets" d.d. 11 mei 2006, Oranjewoud.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Lingewaelsche Beheer B.V. is in samenwerking met de gemeente Lingewaal voornemens de bestaande 9-holes Golfbaan De Lingewaelsche ten westen van het recreatiegebied Lingebos uit te breiden tot een 18 + 9 golfbaan (18 holes + 9 kleinere holes) inclusief nieuwe oefenvoorzieningen, een verblijfsaccommodatie ("golf lodge") en een golfschool ("golf academy"). De bestaande golfbaan wordt opnieuw vormgegeven en geïntegreerd in het totaal.
De nieuwe 18+9 holes golfbaan wordt vormgegeven volgens het zogenaamde "inland links" principe en krijgt daarmee een hoogwaardig karakter, dat past in het landschap. De ambitie is om van de baan één van de topbanen van Nederland te maken. Ten behoeve van de golfbaan wordt een nieuw clubhuis gerealiseerd. Het bestaande clubhuis wordt geïntegreerd in de nieuwe golfschool.

Uitbreiding van de golfbaan is noodzakelijk om de continuïteit van Golfbaan De Lingewaelsche voor de toekomst te waarborgen. Er is een wachtlijst met aspirant-leden en er wordt verwacht dat de komende jaren de golfsport nog aanzienlijk zal groeien [NGF, 2001]. Toch is in de bestaande beperkte opzet de golfbaan niet rendabel. Realisatie van een verblijfsaccommodatie (van maximaal 40 ruime kamers) en de combinatie met een golfschool past in het hoogwaardige concept voor de golfbaan en is noodzakelijk om de uitbreiding financieel te kunnen realiseren [GCME, 2004].

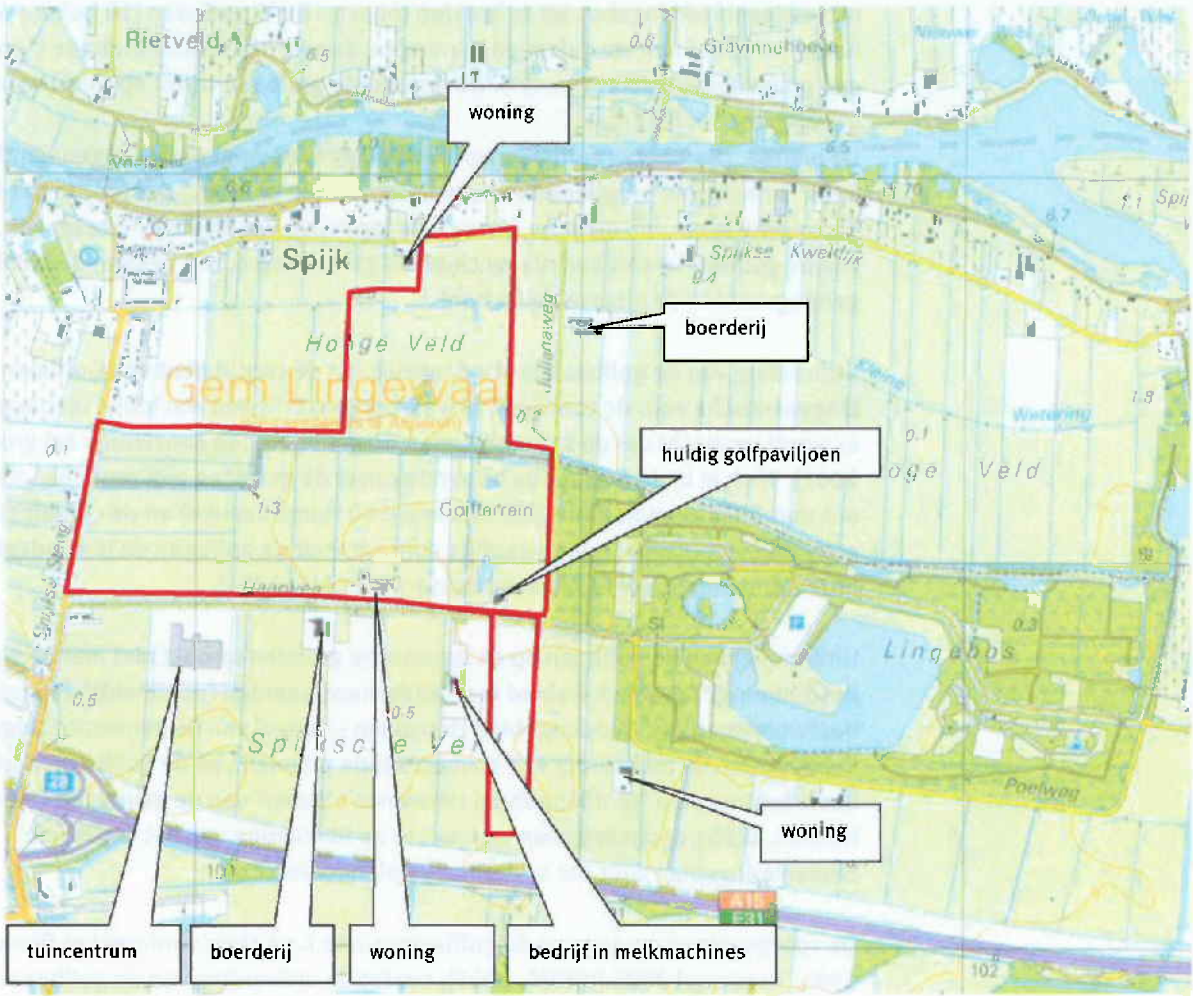
Uitbreiding van de golfbaan op de agrarische gronden strookt niet met de vigerende bestemming "Agrarisch Gebied met landschapswaarden (openheid)" van het bestemmingsplan "Middengebied Herwijnen - Vuren" van de gemeente Lingewaal. Ten behoeve van de realisering van bovenstaande plannen van de golfbaan moet daarom het bestemmingsplan "Middengebied Herwijnen - Vuren" van de gemeente Lingewaal worden herzien. Dit bestemmingsplan voorziet in de herziening van het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied.

De voorgenomen aanleg van de golfbaan is m.e.r.-plichtig conform het Besluit m.e.r. 1994, gewijzigd 2005 [VROM, 2005], omdat de uitbreiding van de golfbaan een oppervlakte van meer dan 50 hectare betreft. Het als losse bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegde milieueffectrapport bevat een beschrijving van de milieueffecten van de uitbreiding en het gebruik van de golfbaan Lingewaelsche. Het milieueffectrapport dient ter ondersteuning van de besluitvorming in de bestemmingsplanprocedure. Voor zover op bepaalde onderwerpen niet wordt ingegaan in dit bestemmingsplan, wordt verwezen naar het milieueffectrapport.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied, gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Lingewaal, heeft een oppervlakte van circa 80 hectare. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.

De locatie waarop de uitbreiding van de golfbaan plaats gaat vinden ligt in het landelijk gebied ten zuiden van de kern Spijk. De noordzijde grenst gedeeltelijk aan de Spijkse Kweldijk, welke door de kern Spijk loopt.
Een zuidelijk deel van het plangebied grenst aan de A15 en de Betuweroute. De oostkant grenst aan het recreatiegebied Lingebos. De verbindingsweg de Spijkse Steeg vormt de uiterste westzijde van het plangebied. Ten zuidwesten van de A15 / Betuweroute, op ca. 500 m afstand van het plangebied ligt de plaats Gorinchem. Verder ligt op ruim 10 km afstand de plaats Leerdam.



Figuur 1.1 **Locatie plangebied (rood omlijnd) en bestaande golfbaan (blauw gearceerd) [bron ondergrond: Topografische Dienst Emmen]**

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan is vervat in een plankaart en voorschriften en gaat vergezeld van een toelichting.

Plankaart

Op de plankaart, met tekeningnummer 147987-BP-1, zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De kaart is getekend op schaal 1 : 2000.

Voorschriften
De voorschriften zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende bepalingen, de bestemmingsbepalingen, de algemene bepalingen en de overgangs- en slotbepalingen. Het eerste hoofdstuk bevat onder andere definities van de gebruikte begrippen en voorschriften omtrent de wijze van meten. Het tweede hoofdstuk bevat bestemmingsbepalingen, het gebruik van de gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing. Het derde hoofdstuk bevat onder meer voorschriften met betrekking tot de algemene vrijstellingsbevoegdheid en de algemene gebruiksbepalingen.
Het vierde hoofdstuk bevat de overgangsbepalingen en de slotbepalingen waarin onder meer de citeertitel van de voorschriften staat aangegeven.

Toelichting
In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld. Tevens wordt er verslag gedaan van de resultaten van het over het plan gevoerde overleg en inspraak.

1.4 Milieueffectrapport

In het kader van de plan- en besluitvorming rond de uitbreiding van de golfbaan moet de m.e.r.-procedure worden doorlopen conform het Besluit m.e.r. 1994, gewijzigd 2005.

De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan het eerste ruimtelijke besluit dat concreet de realisatie van de m.e.r.-plichtige activiteit mogelijk maakt. In dit geval is dat de realisatie van de uitbreiding van de golfbaan. Het eerste concrete en voor beroep vatbare ruimtelijke besluit is het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan van de gemeente Lingewaal.

Het milieueffectrapport (MER) dient ter ondersteuning van de besluitvorming in de bestemmingsplanprocedure. In het MER zijn vanuit de verschillende milieuaspecten randvoorwaarden voor de uitwerking van het ontwerp voor de uitbreiding van golfbaan De Lingewaelsche geformuleerd en zijn op basis van de ambities en ontwerpvisie van de initiatiefnemer de effecten van de golfbaanuitbreiding beschreven. De effecten van de aanleg en exploitatie van de golfbaan zijn beschreven aan de hand van een voorlopig ontwerp en in vergelijking met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de bestaande golfbaan en (voor het deel waar de uitbreiding is gepland) een voortzetting van het agrarisch bodemgebruik.

Daarbij is in het MER één model voor de omvang en ruimtelijke inrichting voor de uitbreiding van de golfbaan Lingewaelsche bestudeerd (het voorkeursmodel). Er is onderzoek gedaan naar een Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA), bestaande uit een golfbaan zonder golfaccommodatie en golfschool en andere aanvullende voorzieningen. Geconcludeerd is het MMA geen wezenlijk betere milieubeoordeling geeft dan het voorkeursmodel en dat daarnaast voor de initiatiefnemer het MMA exploitatie-technisch niet realistisch is.

Voor zover op bepaalde onderwerpen niet wordt ingegaan in dit bestemmingsplan, wordt verwezen naar het milieueffectrapport.

1.5 Vigerende bestemmingsplannen

Op de grond van het plangebied vigeert bestemmingsplan "Middengebied Herwijnen - Vuren" van de gemeente Lingewaal. Dit plan is in 2001 vastgesteld door de gemeenteraad en in 2001 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

Uitbreiding van de golfbaan op de rood omlijnde gronden (zie figuur 1.1) strookt niet met de vigerende bestemming "Agrarisch Gebied met landschapswaarden (openheid)" van het bestemmingsplan "Middengebied Herwijnen - Vuren". Ten behoeve van de uitbreiding van de golfbaan moet daarom het bestemmingsplan "Middengebied Herwijnen - Vuren" van de gemeente Lingewaal worden herzien. Realisatie van verblijfsaccommodatie en situering van het golfpaviljoen op een andere locatie voldoet niet aan het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in de herziening van het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Voor de overige gebieden blijft het bestemmingsplan "Middengebied Herwijnen - Vuren" van kracht.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. De beschrijving van het plan wordt in hoofdstuk 4 weergegeven. In hoofdstuk 5 worden de keuzes tot de planontwikkeling verantwoord dan wel onderbouwd door de noodzakelijke onderzoeken op grond van wet- en regelgeving. In hoofdstuk 6 is de juridische regelgeving beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 7 aan te orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op het gevoerde vooroverleg en de inspraak.

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Algemeen

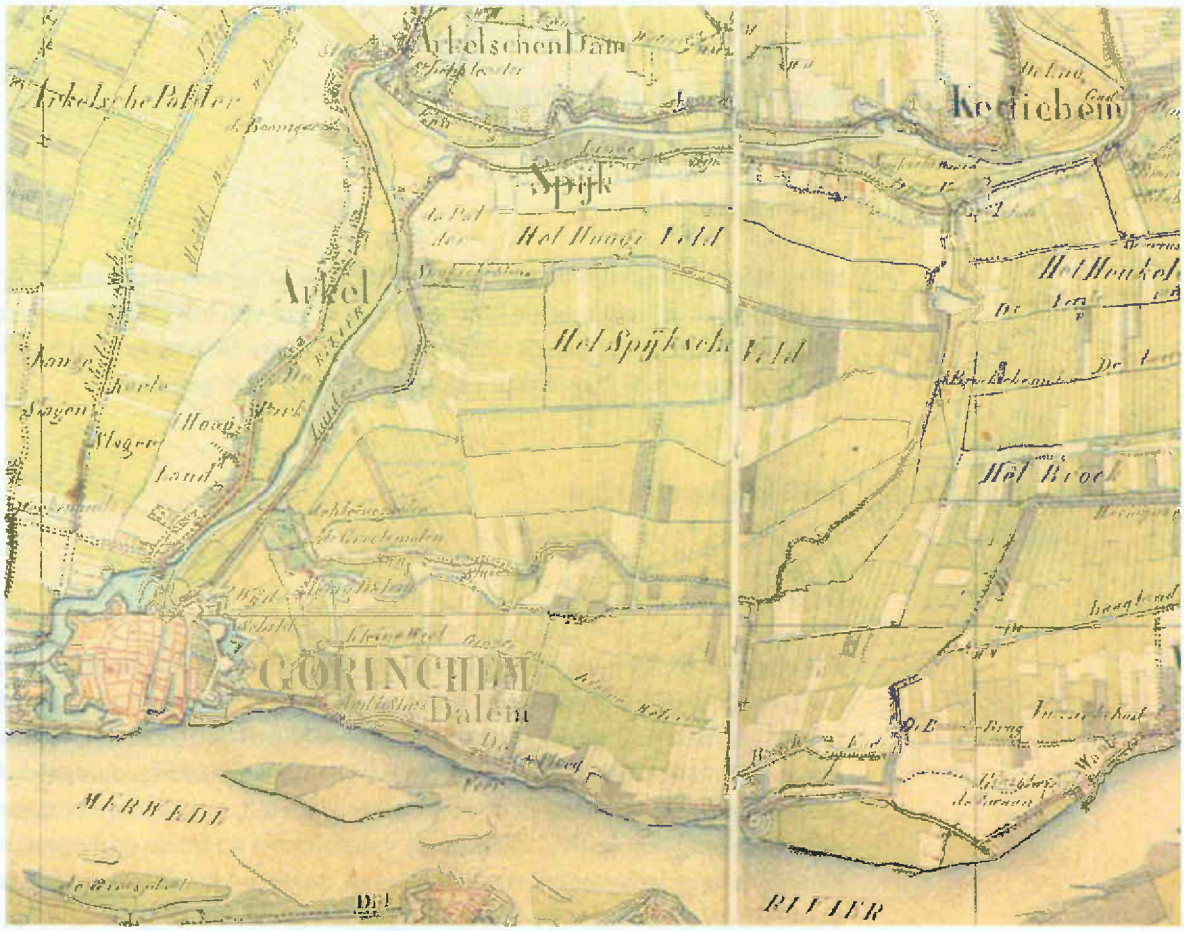
Dit hoofdstuk beschrijft de bestaande situatie, waarbij een onderverdeling is gemaakt in de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied en de omgeving. Het plangebied bestaat deels uit de huidige golfbaan De Lingewaelsche en deels uit agrarisch gebied. Het agrarisch gebied is in gebruik als grasland.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt in het komgebied tussen de rivierstromen de Linge en de Waal. Het Lingelandschap is een kleinschalig, vrijwel ongestoord deel van het rivierengebied tussen Leerdam en Gorinchem. Het Lingegebied heeft een besloten, kleinschalig en gaaf oeverwallenlandschap met karakteristieke bochtige dijktracés, onregelmatige perceelpatronen, open essen of escomplexen, wielen, hoogstamboomgaarden, dijkwoningen, boerderijen, dijkdorpen, vergezichten en fraaie dorpsgezichten met karakteristieke langgerekte stratenpatronen, zoals het lintdijkdorp Spijk. Van oudsher betreffen de oeverwallen de bebouwde gedeelten van het Lingelandschap, de lager gelegen middengebieden hebben grotendeels hun open karakter behouden.

De onregelmatige perceelpatroon dateert uit de Middeleeuwen. Vermoedelijk is in de (late) Middeleeuwen de Tiendweg / kweldijk aangelegd ten behoeve van de verkaveling (zie figuur 2.1). Bij de ruilverkaveling is de middeleeuwse strokenverkaveling van het plangebied grotendeels verdwenen en veranderd in een stroken- en een blokverkaveling [Stiboka, 1981]. De Tiendweg is echter in zijn oorspronkelijke staat gehandhaafd.



Figuur 2.1 Verkavelingstructuur ca 1850 [Wolters-Noordhoff, 1990]

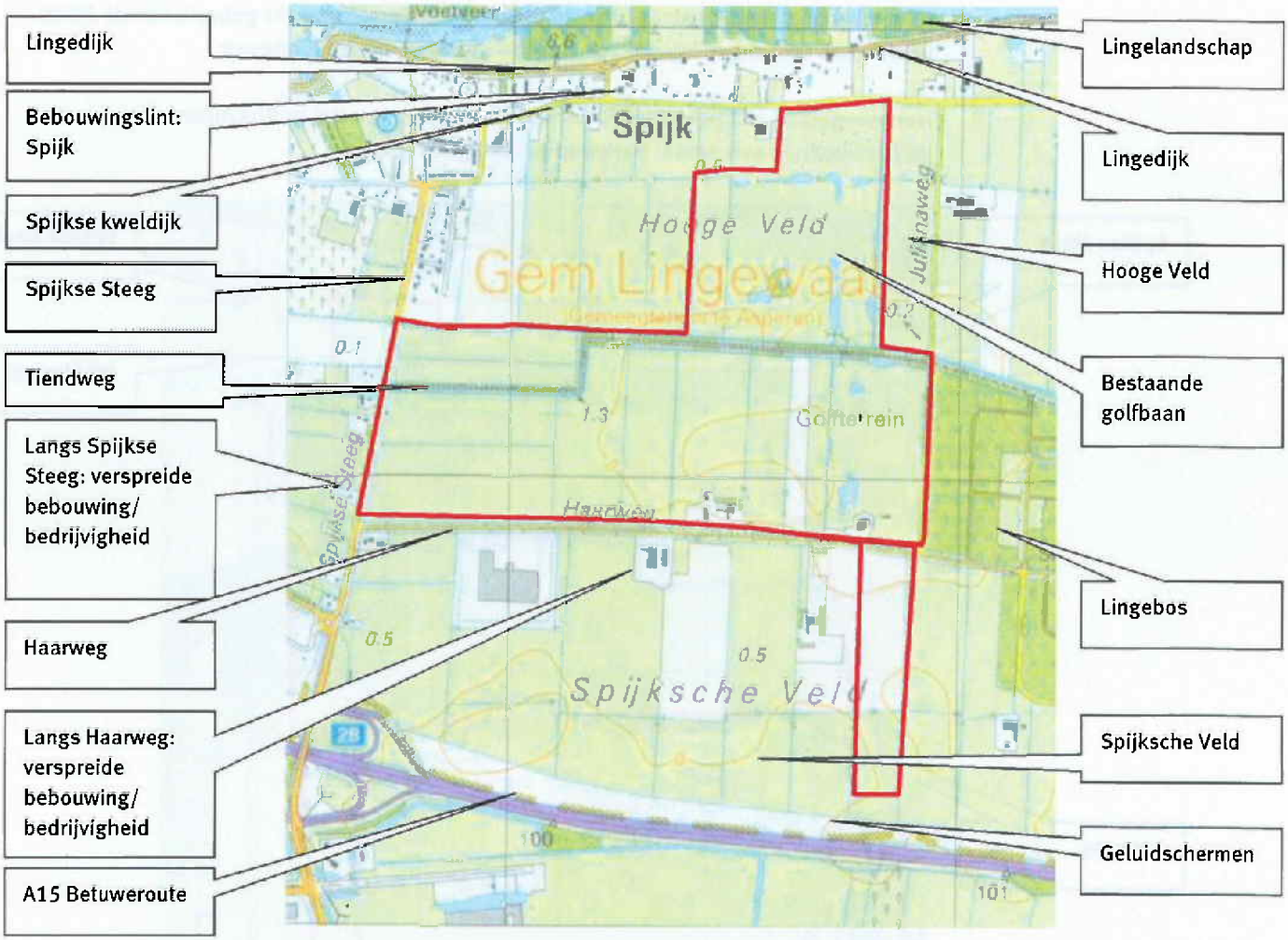
Landschappelijk wordt het plangebied voor de uitbreiding en omgeving scherp begrensd (figuur 2.2):

- het bebouwingslint langs de Spijkse steeg aan de westzijde;
- de kern Spijk, Lingedijk en Linge aan de noordzijde;
- het Lingebos aan de oostzijde en de A15 / Betuweroute aan de zuidzijde.

Specifieke landschappelijke kenmerken in het plangebied zijn de kleinschaligheid, de verkavelingsstructuur in noord-zuid richting, de kwelgebieden, de structuren van de Haarweg en de Tiendweg in oost-west richting en de openheid van het gebied zelf versus de begrenzing eromheen.

Het plangebied ligt in het laagste deel van de Lingelandschap. De hoogte in het plangebied is circa NAP 0 m tot NAP + 0,5 m. De Tiendweg ten noorden van de Haarweg ligt hoger dan de omgeving, op circa NAP + 1,3 m. De A15 en de Lingedijk respectievelijk ten zuiden en noorden van het plangebied liggen aanzienlijk hoger, op circa NAP + 6,5 m.

In 1997 is in het komgebied de golfbaan De Lingewaelsche aangelegd. De golfbaan is binnen de golftechnische randvoorwaarden ingepast in het landschap. De golfbaan heeft een open karakter, bevat weinig reliëf en sluit aan op de oorspronkelijke structuur. De inrichting bestaat uit holes, greens, tees en waterpartijen, afgewisseld met solitaire bomen en struiken.



Figuur 2.2 Landschappelijke structuur

2.2.2 *Bebouwingsstructuren en -typologieën*

In het plangebied zijn twee bouwvlakken gesitueerd. Op het golfterrein staat een golfpaviljoen. Het golfpaviljoen betreft een modern clubhuis. In het agrarisch gebied ligt een voormalig boerenbedrijf aan de Haarweg met bijbehorende bebouwing. Enkel de bedrijfswoning wordt gebruikt voor woondoeleinden.

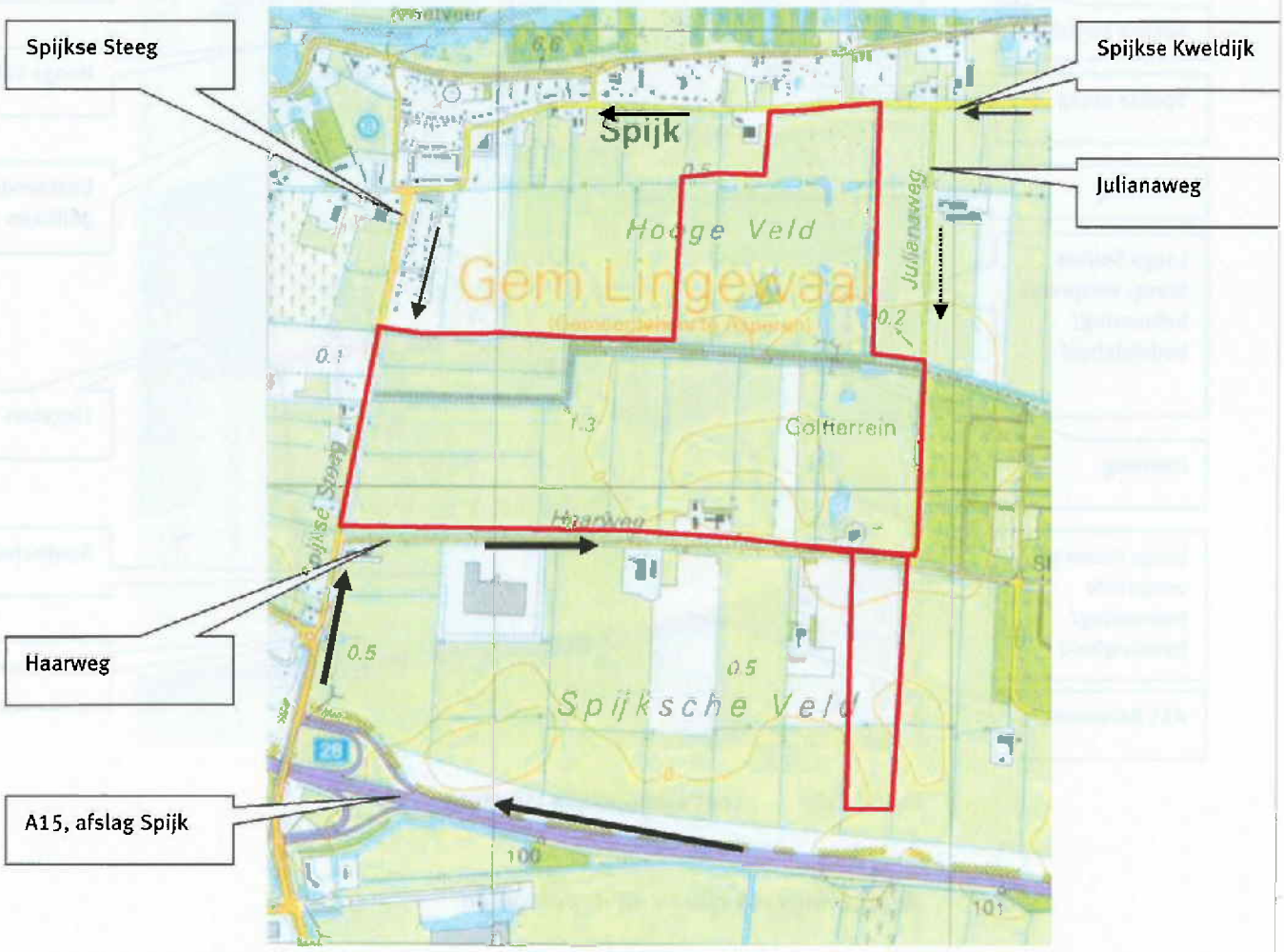
2.2.3 *Wegenstructuur*

Het plangebied ligt binnen een structuur van landelijke wegen, verbindingswegen en grenst aan de rijksweg A15 / Betuweroute (zie figuur 2.3).

De Haarweg vormt voor een groot gedeelte de zuidzijde van het plangebied. Ontsluiting van het plangebied vindt voornamelijk plaats over de Haarweg. Via de Haarweg en de Spijkse Steeg aan de westzijde van het plangebied bestaat er een rechtstreekse verbinding met de A15. De A15 kruist de A27 ter hoogte van knooppunt Gorinchem. Ongeveer 15 kilometer ten oosten van het knooppunt Gorinchem kruist de A15 en A2. Verkeer van en naar de huidige golfbaan komt grotendeels via de drie snelwegen en vervolgens de Spijkse Steeg en de Haarweg.

Alleen verkeer vanuit Leerdam en de omliggende dorpjes maakt gebruik van de N848, vervolgens de Zuiderlingedijk, de Spijkse Kweldijk en de Julianaweg.

Het plangebied zelf bevat enkel de ontsluitingsweg van het golfpaviljoen. Nabij het golfpaviljoen is een aantal parkeerplaatsen gesitueerd.



Figuur 2.3 Ontsluiting golfbaan

2.2.4 *Groen*

Binnen het Lingelandschap is het plangebied een relatief open geheel. Vanuit Spijk kan vrijwel ongestoord richting het zuiden gekeken worden. Het zicht wordt alleen beperkt door enkele bomenrijen langs de Haarweg en de Tiendweg ten noorden van de Haarweg. Het Lingebos ten oosten van het pangebied is een gesloten eenheid in het gebied tussen de A15/Betuweroute en de Linge. De bestaande golfbaan is een halfopen-halfgesloten overgang tussen het Lingebos en het plangebied voor de uitbreiding. Vanuit het zuiden is het zicht vanaf de A15 recent aanzienlijk verminderd door de aanleg van een betonnen geluidswal langs de Betuweroute.

2.2.5 *Ecologie*

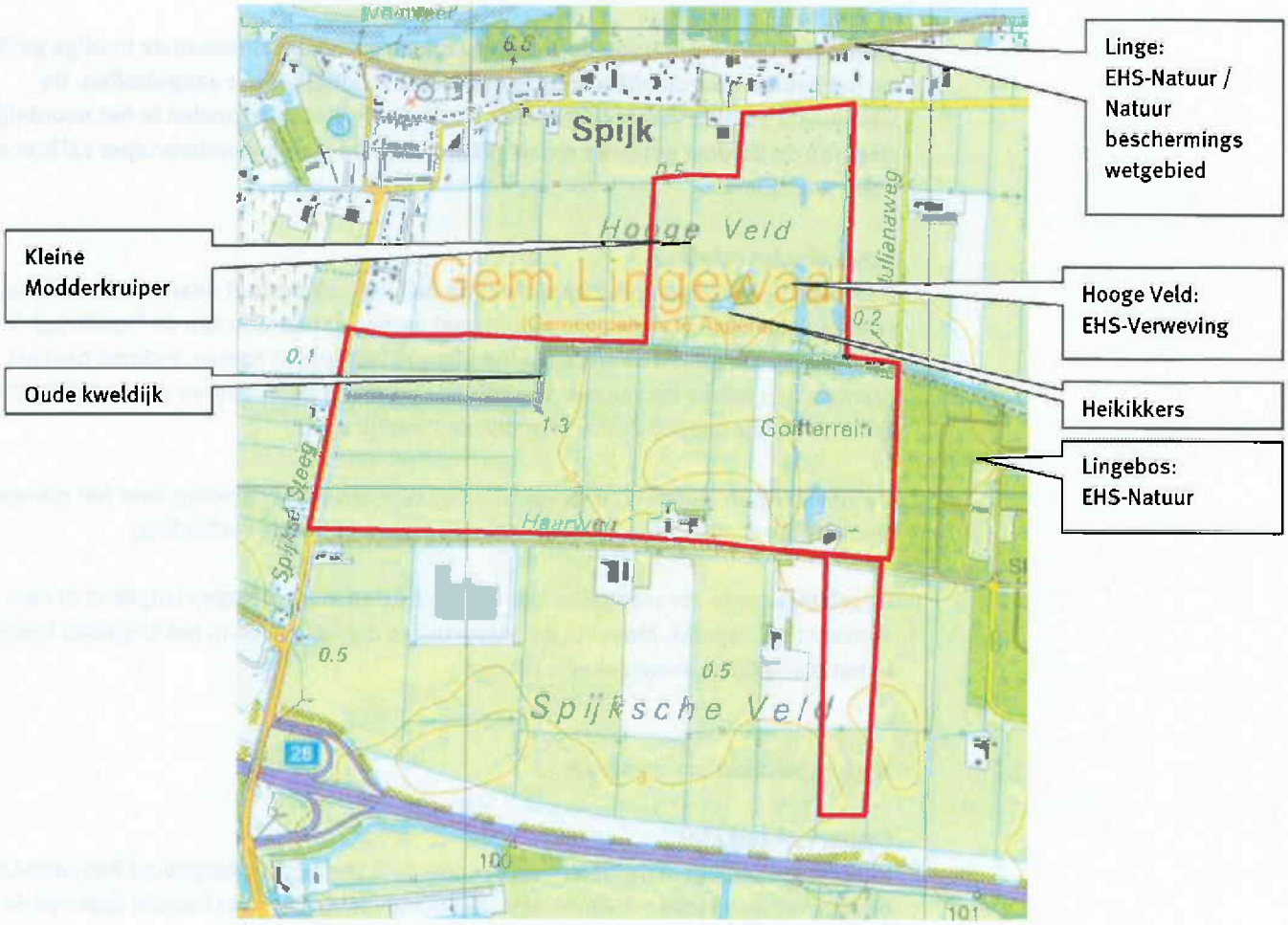
Beschermde gebieden

Het plangebied ten noorden van de Tiendweg is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur "EHS-verweving". Het EHS-Verwevingsgebied heeft de natuurdoeltypen komlandschap, randen en zomen en stapsteen amfibie (poelen). Het Lingebos ten oosten en de Linge ten noorden van de golfbaan zijn beide aangewezen als EHS-Natuur. De Linge is tevens natuurbeschermingswetgebied.

Het plangebied is niet in of nabij een gebied gelegen beschermd in het kader van de Habitat- en/of Vogelrichtlijn. Het dichtstbijzijnde Habitat- of Vogelrichtlijngebied is het op circa 2,5 km ten oosten van de golfbaan gelegen Habitatgebied Zuiderlingedijk-Diefdijk-Zuid. In dit gebied komen het Habitattype "voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland"en de Habitatsoorten Bittervoorn, Kleine modderkruiper en Kamsalamander voor.

Beschermde soorten

In het kader van de uitbreiding van golfbaan De Lingewaelsche is een ecologische inventarisatie verricht [Oranjewoud, 2006. De in het plangebied aanwezige flora- en fauna is geïnventariseerd. Daarnaast is op basis van biotoopkenmerken en literatuuronderzoek een inschatting gemaakt van potentieel aanwezige flora en fauna. De actuele en potentieel aanwezige natuurwaarden in het plangebied voor de uitbreiding van de golfbaan beperken zich voor het merendeel tot niet bedreigde en niet zeldzame flora- en faunasoorten.



Figuur 2.4 **Natuurwaarden**

In het plangebied komen voornamelijk agrarische percelen (weilanden) voor die intensief worden beheerd. Verder ligt er een aantal voedselrijke sloten. De steile taluds van de sloten hebben geen goed ontwikkelde oevervegetatie. Langs de sloot langs de Tiendweg en de sloten rondom het huidige golfterrein zijn wel ontwikkelde oevervegetaties aanwezig. Verder zijn rond het woonhuis aan de Haarweg en lokaal in opgaande begroeiing algemene bos- en struweelsoorten aanwezig.

Er zijn voornamelijk algemene soorten vogels, zoogdieren, amfibieën en vissen in het plangebied aangetroffen. Het betreffen algemene broedvogelsoorten, waaronder weidevogels, een aantal algemene soorten kleine zoogdieren, de Haas, de Egel en algemene amfibiesoorten.
De Kamsalamander komt in de omgeving van het plangebied voor (uiterwaarden Linge en wellicht ook Lingebos), maar is binnen het plangebied niet aangetroffen. Wel is in de poelen en randwateren op de bestaande golfbaan de Kleine watersalamander en Groene kikkers aangetroffen.

De huidige golfbaan vormt een potentieel leefgebied voor de Rugstreeppad (ter plaatse van de bunkers, waterpartijen en roughs). De Rugstreeppad is waargenomen in het Lingedal en ten oosten van het Lingebos. Het is echter niet duidelijk of de soort ook op de golfbaan voorkomt.

Op de bestaande golfbaan zijn acht Heikikkers waargenomen. De bestaande golfbaan en met name de ruige 'overhoekjes' blijken een goed landbiotoop voor de Heikikker. De enkele vrij liggende poelen worden met zekerheid gebruikt als voortplantingsbiotoop.

In de sloot ten noorden van de Tiendweg die de grens vormt tussen de huidige golfbaan en het gebied voor de uitbreiding is een kleine modderkruiper aangetroffen. De vangplaats staat in verbinding met de omringende sloten en poelen in het noordelijke deel van de huidige golfbaan en het plangebied. De kleine modderkruiper zal hier ook zeker voorkomen.

Ecologische relaties
De sloten in het plangebied wateren af op de Linge. Er bestaat daarmee een ecologische relatie tussen de Linge en deze sloten (met name ten noorden van de Tiendweg). Vissen uit de Linge kunnen in de sloten in het plangebied terecht komen. Indirect bestaat hiermee een relatie tussen het plangebied en het ten noordoosten van het plangebied gelegen Habitatgebied Zuiderlingedijk en Diefdijk zuid.

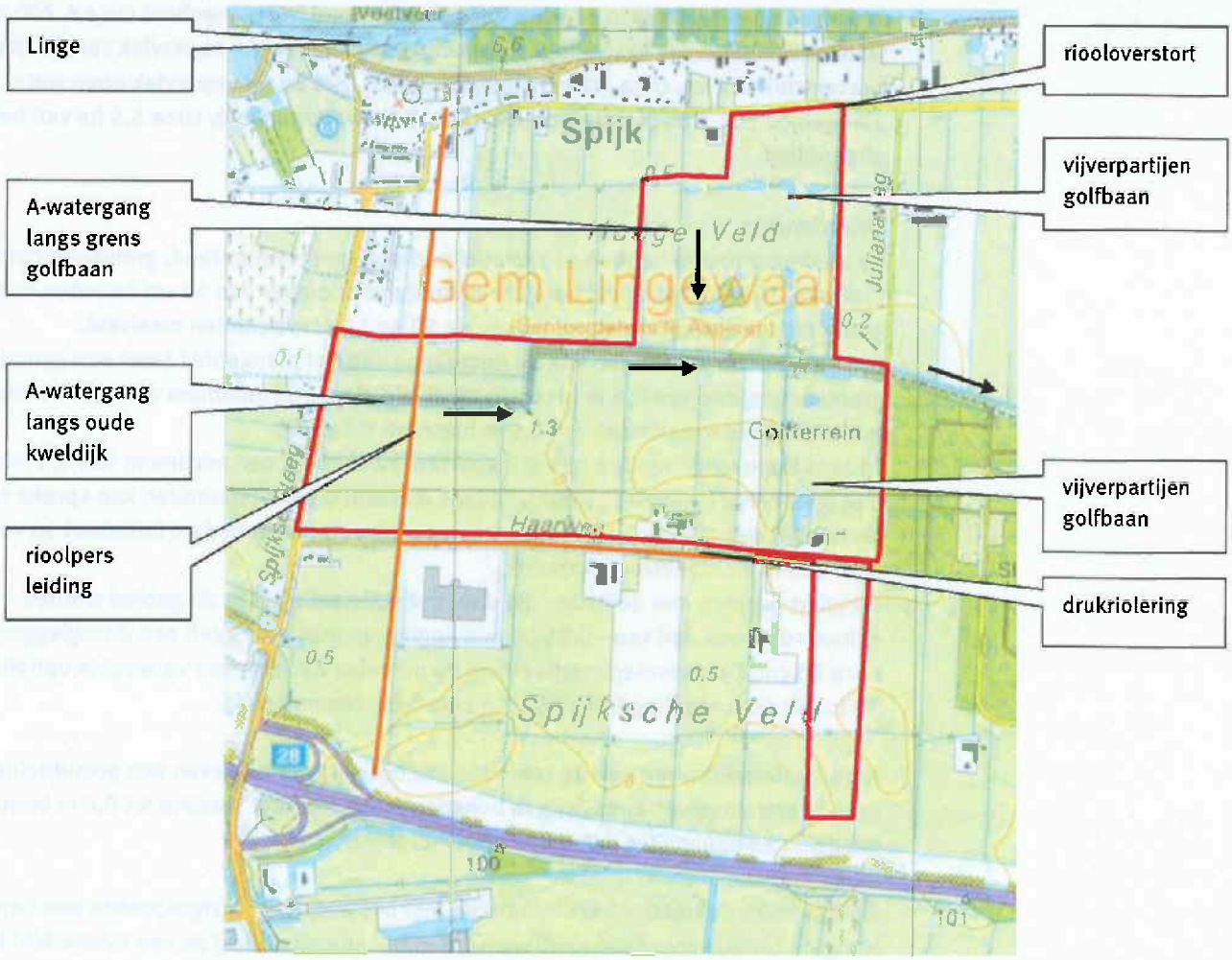
De Tiendweg en sloten erlangs vormen een ecologische verbinding door het plangebied. Onduidelijk is of soorten ook echt gebruik maken van deze verbinding.

De relatie tussen het plangebied en het ten oosten ervan gelegen Lingebos in naar verwachting beperkt. Mogelijk dat vleermuizen die verblijven in het Lingebos foerageren in het plangebied, maar zeker is dit niet.

2.2.6 Waterstructuur en -systeem

Oppervlaktewater
Het plangebied ligt in de Tielerwaard, onderdeel van het stroomgebied Beneden-Linge binnen het waterschap Rivierenland. Het plangebied ligt in het laagste deel van de Tielerwaard. De hoogte in het plangebied is circa NAP 0 tot + 0,5 m.

De Tiendweg centraal in het plangebied ligt op circa NAP + 1,3 m. A15 en Lingedijk respectievelijk ten zuiden en noorden van het plangebied liggen aanzienlijk hoger, de Lingedijk op circa NAP + 6,5 m.
In het plangebied ten noorden van de Haarweg wordt een peil van NAP - 0,85 m tot NAP - 0,95 m gehanteerd. Ten zuiden van de Haarweg wordt een peil van NAP - 1,0 m tot NAP - 1,2 m gehanteerd. In het plangebied komt een uitgebreid slotenstelsel voor. In de praktijk ligt het winterpeil 0,1 tot 0,2 m lager dan het zomerpeil, dus tussen de NAP - 0,95 m en NAP - 1,05 m.
De watergang ten noorden langs de Tiendweg is een hoofdwatergang (A-watergang). Dit geldt ook voor de watergang langs de westzijde van het noordelijk deel van de bestaande golfbaan (zie figuur 2.5). In het plangebied komen daarnaast diverse B- en C-watergangen voor.
De A- watergang ten noorden van de Tiendweg is aangewezen als KRW-waterlichaam [mededeling Waterschap Rivierenland].



Figuur 2.5 **Watergangen en -partijen**
(pijlen geven afstroomrichting in A-watergangen aan)

Behalve de sloten komt er in het plangebied weinig oppervlaktewater voor. Op de bestaande golfbaan liggen enkele waterpartijen met een totaaloppervlak van ongeveer 1,5 ha, circa 5% van het totaaloppervlak van de golfbaan.

In de omgeving van de golfbaan komen de volgende oppervlaktewateren voor:
- de Linge: ten noorden van het plangebied;
- recreatievijver in het Lingebos (ten oosten van het plangebied).
  Deze recreatieplas is hydrologisch geïsoleerd van het regionale watersysteem.

Inundatiekans
Waterschap Rivierenland doet momenteel onderzoek naar de kans op overstroming in de Tielerwaard, waar ook het plangebied voor golfbaanuitbreiding deel van uitmaakt. Het gebied voldoet aan de norm voor het huidige gebruik, grasland dat het maximaal 1x per 10 jaar overstroomt. Voorlopige rekenresultaten laten zien dat het gebied ook grotendeels voldoet aan de strengere normen 1x per 25 jaar, 1x per 50 jaar en 1x per 100 jaar. Uitzondering zijn de lagere delen langs de watergangen. De resultaten zijn echter nog niet definitief.

Waterberging
In de huidige situatie is in de watergangen in en rond het plangebied circa 6.200 m^3 waterbergingsruimte beschikbaar, dat overeenkomt met een oppervlak van 31.000 m^2 (waterschijf 0,2 m), circa 4% van het plangebied. Het totaal oppervlak open water in het plangebied is 4,5 ha (1,5 ha waterpartijen, 3 ha watergangen), circa 5,5 ha van het plangebied.

Grondwater
De kleikomgronden hebben een relatief ondiepe grondwaterstand, grondwatertrap II of III [Stiboka, 1981]: gemiddeld hoogste waterstand ondieper dan 40 cm beneden maaiveld, gemiddeld laagste waterstand tussen de 50 en 120 cm beneden maaiveld.
Grondwaterstandmetingen aan de noordzijde van het plangebied laten een gemiddelde grondwaterstand van 0,4 m beneden maaiveld zien, met minimum van 0,1 m beneden maaiveld en een maximum van 0,9 m beneden maaiveld.
Tijdens hoge rivierstanden treedt (beperkte) kwel op tot een maximum van 0,5 mm per dag [gemeente Lingewaal, 2004]. Tijdens extreem lage rivierstanden kan sprake zijn van (beperkte) wegzijging: het verschijnsel waarbij water in de bodem infiltreert en vervolgens naar elders wordt getransporteerd.
Dit komt overeen met de peilen die door het waterschap voor dit gebied worden gehanteerd: een peil van −0,85 bij een ligging op maaiveld geeft een drooglegging van circa 85 cm. De ontwateringsdiepte op de percelen zal door een verwachte opbolling van 30 tot 50 cm hoger liggen op 35 tot 55 cm beneden maaiveld.

Grondwaterpeilbuizen aan de zuidzijde van het plangebied geven een gemiddelde grondwaterstand van circa 0,75 m beneden maaiveld, met maxima tot 0,6 m beneden maaiveld en minima tot 0,9 m beneden maaiveld.

Op basis van de beschikbare informatie met het waterschap afgesproken een Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) van 0,3 m benedenmaaiveld en een Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) van 0,8 m beneden maaiveld.

De voor de landbouw gehanteerde drooglegging is circa 70 cm beneden maaiveld.

Het plangebied is niet in of nabij grondwaterbeschermingsgebied [Provincie Gelderland, 2005] of hydrologisch kwetsbaar natuurgebied [mededeling Waterschap Rivierenland] gelegen.

Waterkwaliteit
De waterkwaliteit hangt samen met de bodemkwaliteit, het omliggende rivierwater en het landbouwgebruik. In het slootwater en grondwater wordt een hoog nutriëntengehalte verwacht, met verhoogde concentraties nitraat en fosfaat. Dit hangt samen met de inlaat van rivierwater en met het agrarisch gebruik van het gebied.

De waterkwaliteit in de A-watergangen is niet bekend, maar is naar verwachting vergelijkbaar met de waterkwaliteit in de Linge.

Riolering
Ten noordoosten van het plangebied ligt een riooloverstort van de Spijk, die afwatert op de watergang aan de oostzijde van de bestaande golfbaan (een B-watergang) (figuur 2.5). Voor de afvoer van afvalwater uit het bestaande golfpaviljoen is een drukriolering langs de Haarweg aangelegd met een diameter van 63 mm (zie figuur 2.5).

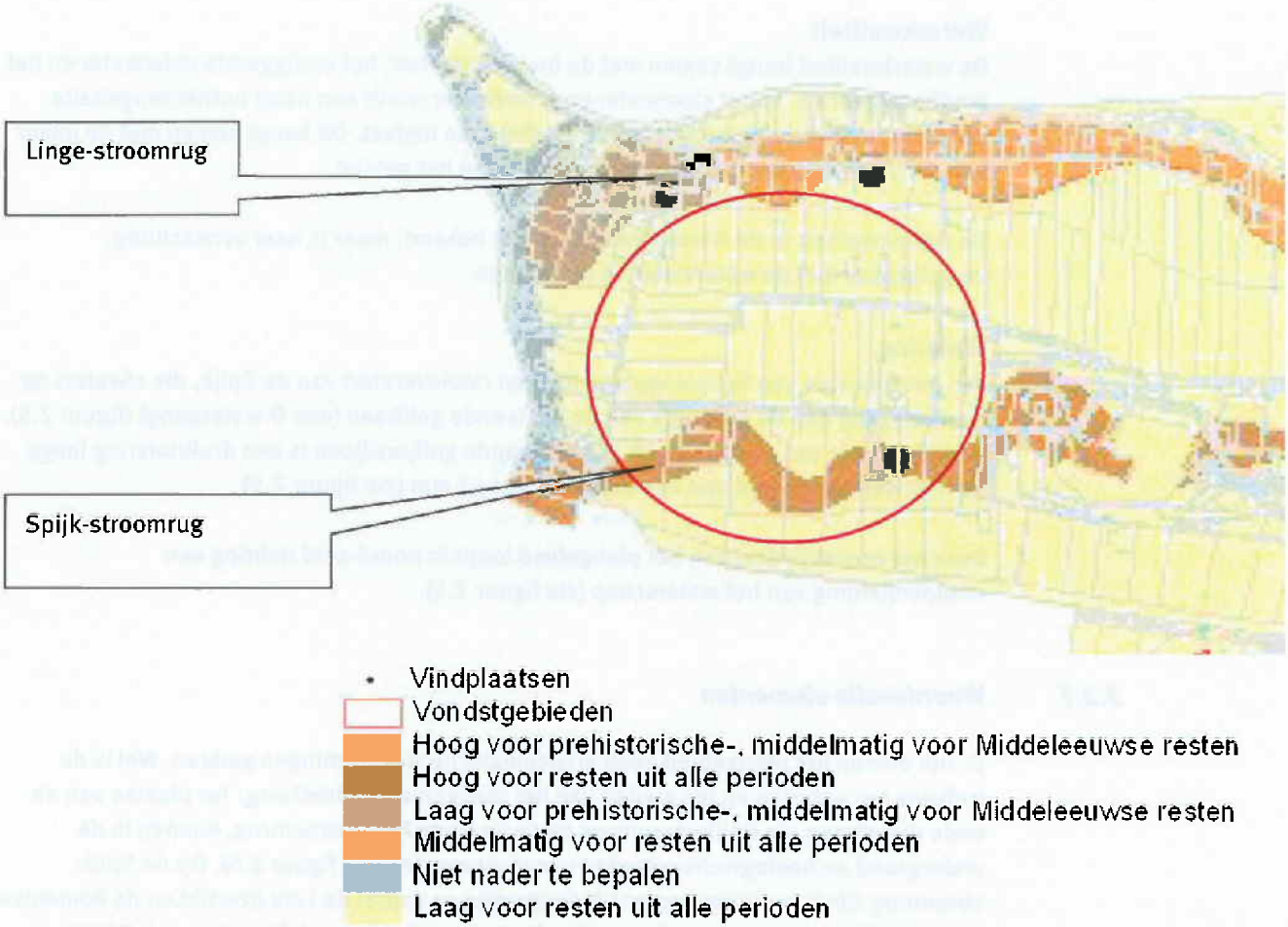
Door het westelijk deel van het plangebied loopt in noord-zuid richting een rioolpersleiding van het waterschap (zie figuur 2.5).

2.2.7 Waardevolle elementen

Er zijn binnen het plangebied geen archeologische waarnemingen gedaan. Wel is de trefkans ten noorden en ten zuiden van het plangebied middelhoog. Ter plaatse van de oude rivierlopen, de Spijk-stroomrug en de Gorkum-Arkel-stroomrug, kunnen in de ondergrond archeologische waarden verwacht worden (zie figuur 2.6). Op de Spijk-stroomrug zijn bewoningssporen uit de IJzertijd en vooral de Late IJzertijd en de Romeinse tijd mogelijk waarneembaar. Een archeologisch veldonderzoek [Oranjewoud, 2006] ter plaatse van de ondiepe Spijk stroomrug heeft bovenstaande verwachting ontkracht: er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.
Op de Gorkum-Arkel stroomrug zijn bewoningssporen uit het Neoloithicum en de Bronstijd te verwachten, hoewel er ook elders van deze stroomrug nog geen archeologische resten bekend zijn.

De belangrijkste cultuurhistorische waarde van het gebied is de historisch-geografische ontwikkeling: weerspiegeld in een verkaveling vanaf de Middeleeuwen vanuit de voormalige Tiendweg (nu Tiendweg). Bij de ruilverkaveling is de Tiendweg in zijn oorspronkelijke staat gehandhaafd en in het streekplan benoemd als lijnelement met hoge cultuurhistorische waarde.

Ten noorden van het plangebied ligt de cultuurhistorische waardevolle lintbebouwing langs de Spijkse Kweldijk waaronder een aantal beschermde monumenten. Ten westen van het plangebied ligt de cultuurhistorisch waardevolle Spijkse Steeg. De lokale ontsluitingsweg Haarweg is van recentere datum en heeft minder cultuurhistorische waarde.



Figuur 2.6 Uitsnede gaafheidskaart Lingewaal-Geldermalsen [Gemeente Geldermalsen en Lingewaal, 2005]

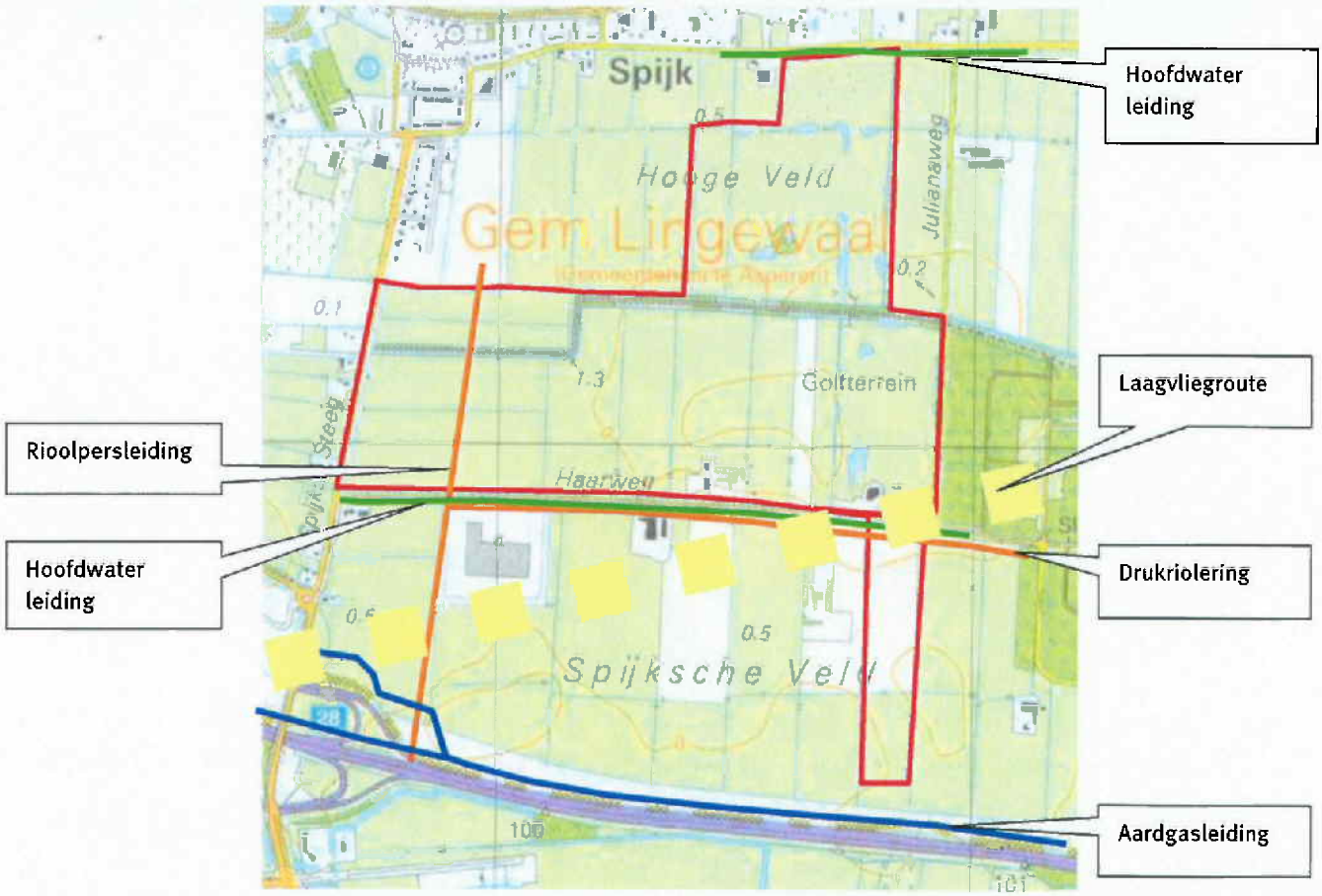
2.3 Functionele structuur

Het plangebied heeft een overwegende agrarische functie. Het oostelijk en het zuidelijk deel van het plangebied wordt voornamelijk gebruikt als grasland voor grondgebonden veeteelt. In het westelijk deel van het plangebied ligt aan de Haarweg een voormalig boerenbedrijf met bijbehorende bebouwing. Deze boerderij wordt niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt. Het agrarisch bedrijf is inmiddels verplaatst.
De bedrijfswoning wordt momenteel bewoond en zal als beheerderswoning bij de golfbaan worden gebruikt.

Het gedeelte van het plangebied waarop de bestaande 9 holes golfbaan De Lingewaelsche is aangelegd wordt exclusief gebruikt voor het uitoefenen van de golfsport. Het golfterrein is niet openbaar toegankelijk, enkel voor bezoekers die in het bezit zijn van het vereiste speelniveau.
De Tiendweg splitst de golfbaan in twee delen. Over de Tiendweg loopt een wandelroute. Deze voor iedereen toegankelijke wandelroute maakt een oost-west verbinding mogelijk tussen de Spijkse Steeg en het Lingebos.

Naast recreatieve doeleinden herbergt de golfbaan ook een horecafunctie in de vorm van een café/restaurant. Op het golfterrein is aan de oostkant een clubhuis gevestigd. Hierbij liggen enkele parkeerplaatsen, welke ontsloten worden op de Haarweg.

In het plangebied komt een aantal kabels en leidingen voor (zie figuur 2.7). Haaks op de Haarweg en het westelijk deel van het plangebied ligt een rioolpersleiding. De diepteligging van de rioolpersleiding is circa 1 m - maaiveld. Parallel aan de Haarweg ligt een drukrioolleiding van het plangebied. Verder ligt aan de noordzijde parallel aan de Spijkse Kweldijk een hoofdwaterleiding.
Ten slotte ligt het zuidelijk deel van het plangebied onder een laagvliegroute voor militaire luchtvaart. Het is in de laagvliegroute, met aan weerszijden een beschermingszone van 1.000 nautische meters, aan hefschroefvliegtuigen (helikopters) en propellorvliegtuigen toegestaan lager te vliegen dan de minimum vlieghoogte. Op basis van het beleid van het ministerie van Defensie gelden er geen beperkingen ten aanzien van bouwhoogten van bouwwerken onder de laagvliegroute.



Figuur 2.7 Kabels en leidingen en begrenzing laagvliegroute

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt in het kort en voor zover relevant het beleidskader toegelicht, waarbinnen onderhavig bestemmingsplan moet passen.

3.2 Europees en rijksbeleid

3.2.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en Het Structuurschema Groene Ruimte.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn.

Het plangebied is niet in of nabij een gebied gelegen beschermd in het kader van de Habitat- en/of Vogelrichtlijn. Het dichtstbijzijnde Habitat- of Vogelrichtlijngebied is het op circa 2,5 km ten oosten van het plangebied gelegen Habitatgebied Zuiderlingedijk-Diefdijk-Zuid. In dit gebied, gelegen langs rivier de Linge komen het Habitattype "voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland"en de Habitatsoorten Bittervoorn, Kleine modderkruiper en Kamsalamander voor.

De Oeverlanden langs de Linge is tevens natuurbeschermingswetgebied. Het gebied overlapt grotendeels met Habitatgebied Zuiderlingedijk-Diefdijk-zuid.

3.2.2 Flora en faunawet

De Flora- en faunawet biedt bescherming aan een groot aantal inheemse dier- en plantensoorten in Nederland. Beschermde soorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen. De werkingssfeer van de Flora- en Faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. De beschermingsstatus van de inheemse dier- en plantensoorten houdt onder meer in dat in geval van voorgenomen activiteiten zoals aanleg van infrastructuur of bouwprojecten, het plangebied moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten: de "natuurtoets".

Indien zich beschermde soorten in het plangebied bevinden, treedt een afwegingskader in werking waarin de natuurwaarden worden gewogen met de voorgenomen plannen. De uitkomst van de natuurtoets kan aanleiding geven om de voorgenomen plannen bij te stellen of de uitvoering aan voorwaarden te verbinden.

In alle gevallen dat beschermde waarden door de realisatie van een project worden aangetast, dient een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV. Indien ontheffing wordt verleend kunnen aan de projectuitvoering voorwaarden worden verbonden (o.a. ten aanzien van de uitvoering).

Ten behoeve van de uitbreiding van de golfbaan is een natuurtoets uitgevoerd. In paragraaf 5.12 is nader omschreven wat dit voor het onderhavige plangebied betekent.

3.2.3 *Verdrag van Valletta (Malta)*

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken is het volgens het huidige beleid verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden. Op 16 april 1992 werd de verdragstekst door de leden van de Europese ministerraad in Valletta ondertekend. Uitgangspunt van het nieuwe verdrag is dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 5.9 is nader omschreven wat dit voor het onderhavige plangebied betekent.

3.2.4 *Nota Ruimte*

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. In de Nota Ruimte worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd, waarbij het gaat om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. Uitgangspunt van beleid is dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk wordt gehonoreerd en dat er gezocht wordt naar mogelijkheden om tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De belangrijkste instrumenten van de nota hebben betrekking op contouren, landschappen, stedelijke netwerken en water.

Het landschap in Nederland staat onder druk. Vroegtijdige aandacht voor de landschappelijke kwaliteit en het ruimtelijk ontwerp is daarom nodig. Het (cultuur)landschap is een belangrijk uitgangspunt voor de (her)inrichting van Nederland. Het rijk hecht aan borging en ontwikkeling van gebieden en structuren met zowel (inter)nationaal erkende als voor Nederland kenmerkende landschappelijke waarden. Het nationaal beleid richt zich met name op het behoud en de versterking van de gebiedseigen kernkwaliteiten van (inter)nationaal waardevolle landschappen. Landschappelijke kwaliteiten van Nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam worden beheerd en waar mogelijk worden versterkt (behoud door ontwikkeling). De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor gebiedsontwikkeling. Binnen nationale landschappen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt. Momenteel wordt het nationaal landschapsbeleid verder uitgewerkt in de Nota Landijs. De Lingewaelsche ligt niet in, maar wel nabij beoogd Nationaal Landschap Rivierengebied, met als kernkwaliteiten:

- schaalcontrast van zeer open naar besloten;
- samenhangend stelsel van rivier-uiterwaard-oeverwal-kom;
- samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank- kwelzone-oeverwal-rivier (minder van toepassing op de Lingewaelsche).

In de Nota Ruimte is geen specifiek beleid ten aanzien van golfbanen geformuleerd.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Streekplan Gelderland

Op 29 juni 2005 is onder het motto "Kansen voor de regio's" het nieuwe streekplan voor de provincie Gelderland, vastgesteld. Centrale doelstelling van het streekplan is de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Ruimtelijke kwaliteit kan worden uitgedrukt in de begrippen "gebruikswaarde", "belevingswaarde" en "toekomstwaarde". Gebruikswaarde ontstaat bij meervoudig ruimtegebruik, waarbij de functies elkaar bij voorkeur versterken, maar in ieder geval niet hinderen. Belevingswaarde wordt bepaald door ruimtelijke variatie tegen de achtergrond van karakteristieke kenmerken zoals afleesbaarheid van cultuurhistorie. Toekomstwaarde heeft betrekking op milieukwaliteit, duurzaamheid, robuustheid en flexibiliteit in de tijd. Onderstaand worden voor de voorgenomen golfbaanuitbreiding de belangrijkste aspecten uit het streekplan verwoord.

In het streekplan behoort de gemeente Lingewaal tot de regio Rivierenland. Het plangebied ten zuiden van de Tiendweg is aangewezen als "multifunctioneel gebied / multifunctioneel platteland". "Multifunctioneel gebied" beslaat een groot deel van de provincie Gelderland. Het omvat steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctionele platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. De vitaliteit van de multifunctionele gebieden moet worden bevorderd onder andere door nieuwe economische dragers. Dit levert geen beperkingen voor de uitbreiding van de golfbaan.

Het plangebied ten noorden van de Tiendweg is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur "EHS-verweving" en is bovendien aangewezen als "karakteristiek open komgebied". Het EHS-Verwevingsgebied heeft de natuurdoeltypen komlandschap, randen en zomen en stapsteen amfibie (poelen). Ten aanzien van EHS-verwevingsgebieden wordt in het streekplan gesteld dat deze van belang zijn voor soorten die gebonden zijn aan gebieden waarin veel natuurelementen en natuurkwaliteiten verweven zijn met agrarisch en ander gebruik van het cultuurlandschap. In EHS-verweving is natuur de belangrijkste functie. Grondgebonden land- en tuinbouw vervult een blijvende rol in het duurzaam beheer van cultuurgrond en de daarmee verweven natuurwaarden. EHS-verwevingsgebieden bieden wel ruimte voor onder andere recreatieve ontwikkeling, regulier recreatief gebruik kan worden voortgezet.

Binnen de EHS geldt de "nee, tenzij" benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Als wezenlijke kenmerken in dit deel van de golfbaan worden met name de landschappelijke kenmerken gezien, openheid en kleinschaligheid, samen met de ecologische waarden van de sloten en de potentie van het gebied voor amfibieën. De te beschermen en te behouden wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS zullen in 2006 als streekplanuitwerking worden vastgesteld. Door de realisatie van de golfbaan wordt de openheid van het gebied enigszins verminderd en verdwijnt er een aantal sloten, maar er is geen sprake van significante aantasting van de wezenlijke kenmerken van dit EHS-verwevingsgebied. Hierdoor is de uitbreiding van de golfbaan mogelijk binnen het EHS-verwevingsgebied.

Voor "karakteristieke open kommen" geldt speciale provinciale aandacht vanwege de visueel-landschappelijke kwaliteiten en de over het algemeen hoge aardkundige, archeologische en historisch geografische waarden. Het open karakter moet gehandhaafd blijven.

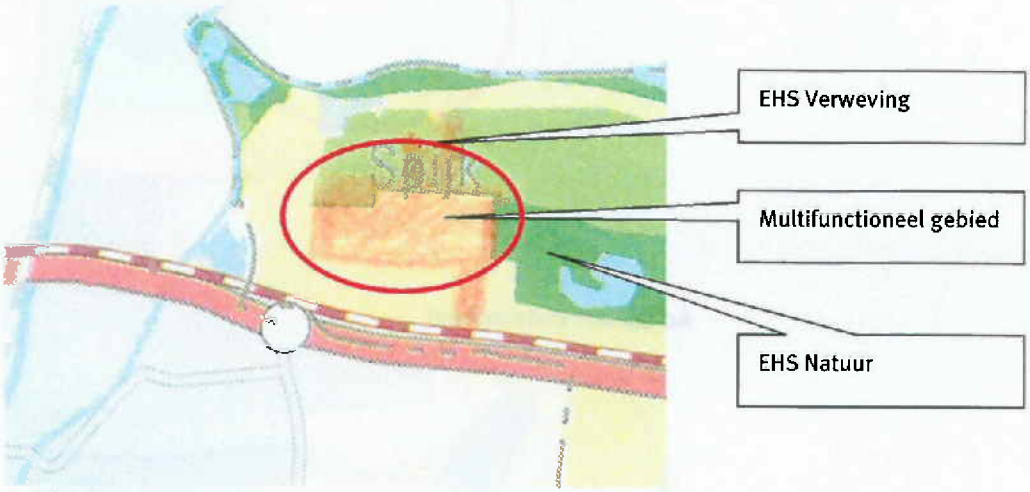
Initiatieven voor toeristisch-recreatieve voorzieningen dienen te worden beoordeeld op de mate van aansluiting bij de regionale gebiedskenmerken en hun bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het regionaal toeristisch-recreatieve product. De uitbreiding van de golfbaan sluit aan bij de wens van de gemeente om het landschap te weren van opdringende verstedelijking en verrommeling. Daarnaast past de golfbaan binnen de behoeftewens aan meer toeristische recreatieve voorzieningen, zoals voorzieningen voor individuele sportbeoefenaars en actieve vormen van recreatie.

De inrichting van de golfbaan zal zo optimaal mogelijk aansluiten op de open en kleinschalige karakter van de het Lingelandschap. De golfbaan wordt niet compleet afgeschermd van de omgeving. Het blijft, zoals al op de bestaande golfbaan, mogelijk door de golfbaan heen te kijken. De hagen en bosschages krijgen een licht karakter.

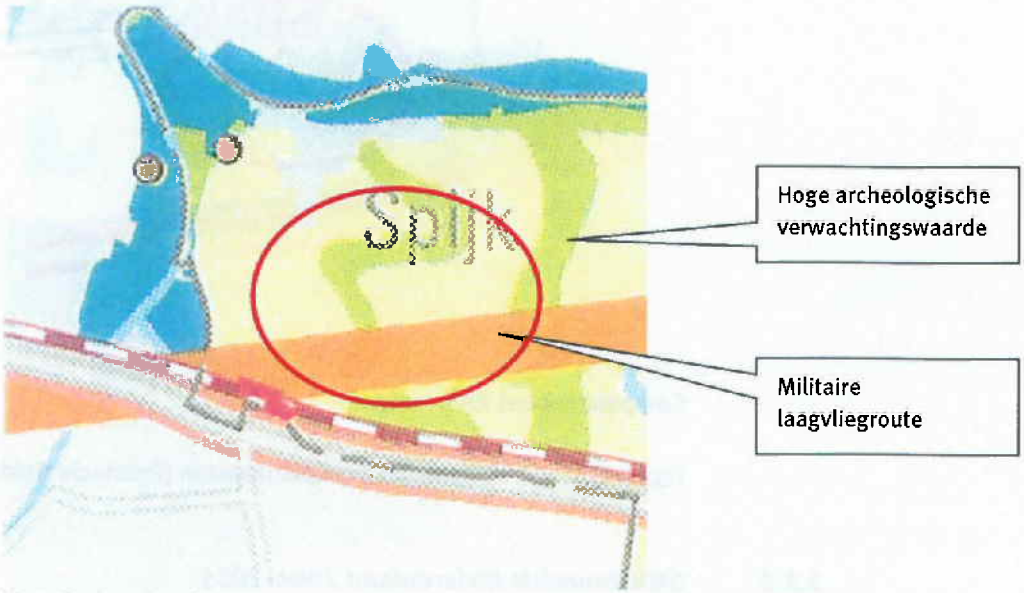
De provincie wil extensieve vormen van recreatie en toerisme stimuleren. Als grondgedachte voor het beleid in het landelijk gebied wordt daarom gesteld dat extensieve vormen van recreatie en toerisme zich in het algemeen goed verenigen met de diverse functies in het buitengebied. Uitgangspunt is dat initiatieven voor uitbreiding van bestaande bedrijven of nieuwvestiging worden gerelateerd aan de kenmerken van de omgeving en aan hun bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het regionaal toeristisch-recreatieve product. Gemeenten dienen aan te geven in hoeverre initiatieven voor intensievere vormen van recreatie aansluiten bij de omgeving.

Verkeersafwikkeling en de mate van (boven)lokale uitstraling op mens en milieu dienen daarbij in ogenschouw te worden genomen. Nieuwe initiatieven mogen geen belemmeringen opwerpen voor de huidige bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de directe omgeving.

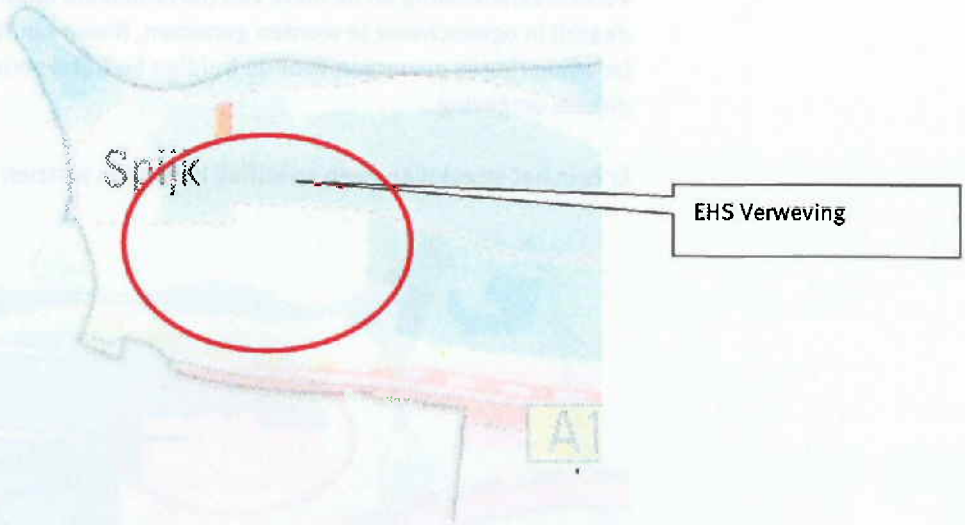
Er is in het streekplan geen specifiek beleid ten aanzien van golfbanen geformuleerd.



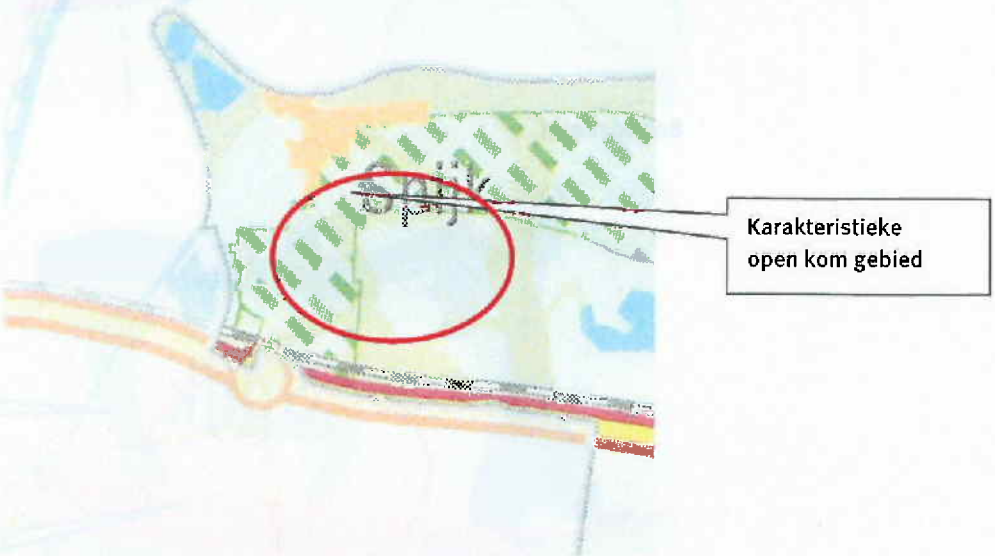
Beleidskaart



Signaleringskaart



Actiekaart Rivierenland



Compositiekaart Rivierenland

Figuur 3.1 Uitsnede streekplankaarten [Provincie Gelderland, 2005]

3.3.2 Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De Structuurvisie Rivierenland (januari 2004) formuleert als hoofdopgave het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers (uiterwaarden, dijken, oeverwallen, kommen en het cultuurhistorisch landschap) die de eigenheid van het landschap bepalen. Deze ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen zodat het landschap versterkt wordt dan wel behouden blijft.

De regio Rivierenland wil haar achterstand in de ontwikkeling van recreatie en toerisme ten opzichte van vergelijkbare regio's in Nederland inlopen. De goede bereikbaarheid van de regio is daarbij een pré.

De regio wil toeristisch-recreatieve activiteiten en ontwikkelingen begeleiden, zodat de kwaliteiten van het rivierengebied niet worden aangetast. Grootschalige ontwikkelingen passen daar niet in.

3.3.3 Panorama Krayenhoff, De Nieuwe Hollandse Waterlinie: Gebiedsvisie-Zuid

In de Panorama Krayenhoff (2004) en de Gebiedsvisie-Zuid, het ontwikkelingsperspectief voor de Hollandse Waterlinie (2002), valt het plangebied binnen het ecologisch cluster Biesbosch. Hier wordt (verdere) verdichting van het landschap voorgesteld. De mogelijkheid van uitbreiding van recreatie en de golfbaan worden genoemd en passen binnen de voorgestelde visie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan Lingewaal

Op 12 februari 2004 heeft de gemeenteraad van Lingewaal het structuurplan vastgesteld. De kern van de lange termijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Lingewaal is: "Ontwikkeling van Lingewaal tot een vitale linie, die door zijn ruimtelijke kwaliteit een weerbare en leefbare omgeving biedt".
Het ruimtelijk beleid is daarom gericht op het duurzaam vormgeven van een herkenbaar cultuurhistorisch waardevol landschap, tezamen met behoud en zo mogelijk versterking van de leefbaarheid van de kernen en het buitengebied (zie figuur 3.2).

Voor het plangebied en de golfbaan relevante onderdelen van de visie zijn:

- vergroting van de ruimtelijke kwaliteit van zowel het landelijk als het stedelijk gebied van Lingewaal;
- vorming van een duurzame buffer tegen oprukkende verstedelijking vanuit de Randstad;
- mede vormgeving aan het project De Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- behoud en versterking van de herkenbare ontginningsgeschiedenis en het kenmerkende cultuurhistorisch waardevolle landschapspatroon van uiterwaarden, oeverwallen en komgronden, als vitaal onderdeel van het Nationaal Landschap Rivierenland;
- ontwikkeling van een veerkrachtig watersysteem met een groter waterbergend vermogen, mede ter versterking van de bufferfunctie, de herkenbaarheid van het landschapspatroon en de Hollandse Waterlinie, zo mogelijk uitgevoerd in combinatie met natuur, recreatie en landbouw;
- verbetering van de ecologische kwaliteit door het versterken van robuuste ecologische zones en verbetering van de verbindingen daartussen;
- bieden van planologische condities voor de ontwikkeling van een duurzame landbouw en actief beleid voeren waar terugtreden van de landbouw plaatsvindt;
- versterking van het toeristisch recreatief product, met de Hollandse Waterlinie als verbindend concept.

Figuur 3.2 **Uitsnede Structuurplan Lingewaal: ruimtelijk ontwikkelingsbeeld 2015 [gemeente Lingewaal, 2004]**

Voor de komgronden wordt specifiek gesteld: "Behoud van het halfopen groene landschapskarakter, met in het westen een actieve interventiestrategie om met nieuwe duurzame dragers de kwaliteiten van het gebied te benutten en dreigende verstedelijking tegen te gaan". De komgronden zijn de meest kwetsbare gebieden in Lingewaal die tegelijkertijd onder de zwaarste druk staan. Kwetsbaar omdat openheid als voornaamste kwaliteit onvoldoende weerstand garandeert tegen verstedelijking. Maar ook kwetsbaar, omdat de rundveehouderij als voornaamste functie zich terugtrekt. Cruciaal is een duurzame inrichting van de komgronden met economisch voldoende sterke functies.

Centraal daarin staat het behoud van het halfopen groene karakter van het landschap. Vooral op de westelijke komgronden zal met nieuwe duurzame dragers de gebruiks- en belevingswaarde moeten worden vergroot.

Bij het vergroten van de gebruiks- en belevingswaarde is een belangrijke rol weggelegd voor een sterkere recreatieve ontwikkeling, met de Nieuwe Hollandse Waterlinie als samenhangend regionaal concept. Naast vergroting van het recreatieareaal en kwaliteitsverbetering van de huidige gebieden, zet Lingewaal in op de ontwikkeling van routestructuren voor wandelen, fietsen en kanovaren. Dit gaat samen met een groter en gevarieerder aanbod van horeca, verblijfsvoorzieningen en aanvullende voorzieningen.

In het structuurplan Lingewaal is de beleidsinzet voor recreatie en toerisme als volgt omschreven:

- versterking dag- en verblijfsrecreatie door verbetering en uitbreiding van het Lingebos en de golfbaan, inclusief realisatie van verblijfsaccommodatie bij de golfbaan;
- verbetering routestructuur en voorzieningen voor extensieve vormen van recreatie met de Hollandse Waterlinie als centraal thema;
- stimulering van water- en natuurontwikkeling als bondgenoten.

Ontwikkelingsvisie Lingewaal-west

Voor Lingewaal-West is in 2001 vooruitlopend op het Structuurplan voor het westelijk deel van Lingewaal een ontwikkelingsvisie geformuleerd. De gemeente constateert voor het westelijk deel van Lingewaal enerzijds een dreiging van verstedelijking vanuit Gorinchem en anderzijds kansen om nieuwe kwaliteiten toe te voegen aan het gebied. Lingewaal-West wordt als buffer gezien tussen de Randstad en de Betuwe. Vanuit Gorinchem neemt de verstedelijking toe in de vorm van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen. In de gemeente Lingewaal is ook al sprake van opkomende bedrijvigheid. Verstedelijking bedreigt de karakteristieke landschappelijke waarden van Lingewaal-West. De gemeente kiest voor een actieve ontwikkelingsstrategie, omdat beleid gericht op behoud alleen naar verwachting onvoldoende bescherming biedt. Naast het beschermen van het gebied tegen bedreigingen van buitenaf biedt een actieve ontwikkelingsstrategie ook mogelijkheden het gebied duurzaam in te richten ten behoeve van landschap, natuur, recreatie, cultuurhistorie en waterberging.

Als doelstellingen zijn geformuleerd:

- vorming van een duurzame buffer tegen oprukkende verstedelijking vanuit de Randstad;
- het vinden van een zoekgebied voor het conserveren van gebiedseigen water en het bergen van neerslagoverschotten;
- vormgeving aan het project Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- uitbreiding van het recreatiegebied (met name golfbaan en bos) en recreatieve verbindingen;
- versterking van de ecologische kwaliteiten en verbindingen;
- verkenning van de mogelijkheden van agrarisch natuurbeheer in de zone ten noorden van het Lingebos.

Als integrale ruimtelijke ontwikkelingsvisie wordt gegeven:
Om de bijzondere kwaliteiten en potenties van het gebied te benutten en tegelijkertijd de dreigende verstedelijking tegen te gaan, zijn nieuwe duurzame dragers voor het buitengebied noodzakelijk.

Het gaat daarbij om economische sterke functies die bovendien gebaat zijn bij een hoogwaardige groenblauwe inrichting en een natuur- en milieuvriendelijk beheer.
Het huidige agrarische grondgebruik kan niet voorzien in deze behoefte aan economische en ecologische duurzaamheid. Met name de vereiste van een meer natuurlijk waterbeheer met veel ruimte voor het Lingebos, de golfbaan en de ontwikkeling van nieuwe landgoederen en natuurgebieden zijn in dit opzicht wel perspectiefrijk. Zij vormen daarom de voornaamste bouwstenen van de ontwikkelingsvisie.

De visie is uitgewerkt in een zestal elementen, waarvoor projecten zijn benoemd:

- accentuering Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- een golfbaan met uitbreiding ten westen van het Lingebos;
- uitbreiding en herinrichting van het Lingebos;
- een open ruimte ten noorden van het Lingebos;
- nieuwe landgoederen langs de Linge;
- ruimte voor duurzame "verbrede" landbouw.

In de ontwikkelingsvisie zijn voor de aspecten water, natuur, landschap, cultuurhistorie, recreatie en landbouw randvoorwaarden beschreven voor de uitwerking van de doelstellingen.

3.4.2 *Welstandsnota*

De gemeenteraad van Lingewaal heeft op 12 februari 2004 de welstandsnota vastgesteld. De Woningwet bepaalt dat bij toetsing van bouwaanvragen aan de redelijke eisen van welstand teruggegrepen moet worden op de in de welstandsnota vastgelegde criteria. In deze nota wordt aangegeven aan welke criteria bouwplannen worden getoetst en op welke accenten er in bepaalde gebieden of bij bijzondere objecten specifiek wordt gelet.

De gemeente hanteert algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria en welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen. Ten behoeve van de gebiedsgerichte welstandscriteria is de gemeente Lingewaal ingedeeld in 8 verschillende gebieden. Het plangebied valt onder de categorie recreatiegebieden en sportterreinen, waarvoor onderstaand specifiek gebiedsgericht welstandsniveau en enkele criteria gelden.

Welstandsniveau
De recreatiegebieden en sportterreinen zijn regulier welstandsgebied. De gemeente stelt geen specifieke eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en de welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen.

Welstandscriteria
Bebouwing en omgeving

- Zoveel als binnen het bestaande bebouwingspatroon met een goede landschappelijke inpassing acceptabel is;
- Voorzijde van de bebouwing gericht op de weg;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van het geheel.

Bebouwing op zich

- Gebouwen zijn vrijstaand;
- Op het terrein één hoofdmassa.

Materiaal, detaillering en kleur

- Detaillering en kleurgebruik is terughoudend en sober;
- Kleuren zijn gedekt en ingepast in het landschap;
- Bij voorkeur natuurlijke materialen.

De bebouwing op de golfbaan zal zoveel mogelijk worden ingepast in het landschap.

4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Programma

De voorgenomen uitbreiding van de golfbaan bestaat concreet uit:

- 18 holes, waarvan 9 kleinere holes;
- uitgebreide oefenfaciliteiten;
- een nieuwe driving range;
- oefenholes;
- nieuw golfpaviljoen met parkeergelegenheid;
- verblijfsaccommodatie (circa 40 kamers) ten behoeve van golfers ("golf lodge");
- een golfschool ("golf academy").

De bestaande golfbaan (uit 1997) wordt opnieuw vormgegeven en geïntegreerd in het nieuwe totaalontwerp. Het bestaande golfpaviljoen (uit 2001) wordt geïntegreerd in de golfschool. Omdat de bestaande golfbaan in zijn geheel wordt heringericht en geïntegreerd in het nieuwe totaalontwerp wordt het hele plangebied beschouwd als ontwikkelingslocatie.

De uitbreiding van de golfbaan vindt plaats op circa 50 ha grond, die al volledig in eigendom is van de initiatiefnemers. Het totaaloppervlak van de golfbaan wordt circa 80 ha. In dit hoofdstuk worden eerst de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp beschreven. Daarna worden de diverse onderdelen van de golfbaan beschreven.

Ambitie en visie

De initiatiefnemers streven naar een hoogwaardige baan, die tot de beste in Nederland zal gaan behoren. Bij het ontwerp van de golfbaan is inpassing in het karakteristieke open landschap als uitgangspunt genomen. De ontwerpvisie is gebaseerd op het concept 'inland links': een relatief open baan met weinig bebossing en een beperkt reliëf. Gezien het karakter van het landschap spelen ook water- en moeraspartijen een duidelijke rol in het ontwerp.

inland links golfbaan:
'links' banen behoren tot de oudste (Schotse) golfbanen: het zijn golfbanen aan de kust, vaak in duinen, op een zandige ondergrond, gebruik makend van het bestaande reliëf (weinig grondverzet) met weinig water en begroeiing. Aan de kust is de wind dan een belangrijke factor in de moeilijkheidsgraad van de baan; in duinen zijn daarnaast de kleine maar diepe bunkers, dichte rough en geaccidenteerde fairways uitdagingen voor de golfer.
Bij inland links is dit concept vertaald naar een binnenlandse ligging. Karakteristieke elementen zijn dan openheid, geringe hoogteverschillen en juist wel veel waterpartijen.

4.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Golfsporttechnisch

Uitgangspunt voor het ontwerp van de golfbaan is dat het een volwaardige moderne wedstrijdbaan moet zijn met een hoogwaardig en aantrekkelijk ontwerp dat mogelijkheden biedt voor exploitatie en past in het landschap. Het ontwerp moet voldoen aan de eisen die er aan een moderne (wedstrijd)baan worden gesteld. Aandachtspunten bij het ontwerp vanuit golftechnisch opzicht zijn:

- aanbrengen van variatie. Variatie in de lengte van de holes maakt een golfbaan afwisselend en aantrekkelijk;
- afwisseling in windrichtingen, lengte, opzet, reliëf, hindernissen;
- zodanige situering van de holes dat een logisch verloop in het spel wordt ingebouwd;
- vermijden van te grote loopafstanden tussen holes alsmede tussen opeenvolgende holes tegen de spelrichting in;
- de slaglijnen tussen de holes moeten minimaal 60 m uit elkaar liggen;
- het clubhuis is begin- en eindpunt; ook de holes 9 en 10 eindigen bij voorkeur, respectievelijk beginnen bij voorkeur in de buurt van het clubhuis, zodat een natuurlijk rustmoment is ingebouwd.

Visueel-landschappelijk

Het ontwerp van de baan gaat uit van het concept van 'inland links'. Kenmerken hiervan zijn:

- natuurlijk karakter, aansluitend bij de omgeving;
- open karakter, passend bij het landschap;
- fairways met beperkt reliëf (vlak tot golvend);
- scheiding tussen de holes deels door beperkte hoogteverschillen (hogere delen beplant met grasachtige vegetatie) en deels door waterpartijen;
- gebiedseigen bomen en struiken;
- forse, niet vlakke greens met bunkers, hoogteverschillen en waterpartijen.

Het gaat om een vertaling van (open) golfbanen zoals die langs de (Engelse en Schotse) kust voorkomen. De beschikbare oppervlakte maakt het mogelijk om relatief ruime holes te maken, met veel aandacht voor een hoogwaardige inpassing in het landschap.

Milieutechnisch / ruimtelijk-planologisch

In diverse beleidsrapporten zijn randvoorwaarden geformuleerd voor de realisatie van de golfbaan. Daarnaast zijn uit diverse milieuonderzoeken en de inspraak op de startnotitie m.e.r. randvoorwaarden te formuleren. Tabel 4.1 geeft een overzicht van de belangrijkste randvoorwaarden en uitgangspunten.

Tabel 4.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Thema	Uitgangspunt
Landschap	- aansluiten bij het omliggende kleinschalige Lingelandschap en het Lingebos - behoud van de karakteristieke openheid en de zichtlijnen, met name in het deel van de golfbaan ten noorden van de Tiendweg - creëren van een duurzame buffer tussen het Lingelandschap en de verstedelijkingsdruk vanuit het westen
Cultuurhistorie	- aansluiten bij oorspronkelijke cultuurhistorische structuren - behoud en versterking van de Tiendweg (historische kweldijk) als karakteristieke cultuurhistorische structuur
Archeologie	- vermijden van bodemverstorende activiteiten, met name op de oeverwallen in de ondergrond van het plangebied (vooral in het zuidelijke en oostelijke deel van het plangebied)
Bodem	- streven naar gesloten grondbalans, in ieder geval streven naar voorkomen afvoer van grond buiten het plangebied - rekening houden met de zettingsgevoelige ondergrond
Water	- (niet onmogelijk maken van) creëren van waterbergingscapaciteit voor het conserveren van gebiedseigen water en het bergen van neerslagoverschotten - ten minste 10% open water (gemeente Lingewaal) - aanleg van retentie ten compensatie van versnelde afvoer van verhard oppervlak: 436 m per ha verhard oppervlak, is circa 22 % van het verhard oppervlak bij een peilstijging van 0,2 m, voldoende diep: minimaal 1 m bij laagste zomerpeil, vrijhouden 4 m obstakelvrije zone - aanleg van open water ter compensatie van demping sloten - streven naar oppervlaktewater van voldoende omvang: liever enkele grote waterpartijen dan vele kleintjes - zoveel mogelijk handhaven van A- en B-watergangen - handhaven afwatering riooloverstort Spijk - minimale afmeting A-watergang: talud 1:2, bodembreedte 0,7 m, diepte minimaal 1 m bij laagste zomerpeil - minimale afmeting B-watergang: talud 1:2, bodembreedte 0,5 m, diepte minimaal 0,5 m bij laagste zomerpeil - obstakelvrij houden van 4 m aan weerszijden van A-watergang - obstakelvrij houden van 1 m aan weerszijden van B-watergang - vastleggen A-watergang en 4 m zones in bestemmingsplan - (grond)waterneutraal bouwen: geen verlaging van de grondwaterstand, geen drainage onder GHG, geen afwenteling van waterproblemen op omgeving - het watersysteem moet aansluiten op de plaatselijke grond- en oppervlaktewaterstanden - afkoppeling regenwater van het verhard oppervlak op oppervlaktewater conform beslisboom BOR-G en WRW - werkzaamheden in 5 m zone boven rioolpersleiding in overleg met waterschap - zoveel mogelijk beperken van het gebruik van bemesting en bestrijdingsmiddelen: geen verslechtering van de waterkwaliteit - natuurvriendelijke inrichting waterpartijen en oevers watergangen (o.a. flauwe taluds, minimaal 1:5) - handhaving natuurvriendelijke oever aan zuidzijde Tiendweg - circulatie van water bevorderen, voorkomen doodlopende watergangen, voldoende diepte - duikers alleen ten behoeve van infrastructurele kruisingen, maximaal 12 m lang, minimale diameter 0,8 m
Natuur	- voorkomen van significante effecten op de ecologie in het EHS-verwevingsgebied ten noorden van de Tiendweg - benutten van aanwezige potenties, met name de natuurwaarden van water en oevers, o.a. de potentie om moerasachtige waterpartijen te creëren gevoed door lokale kwel - creëren van nieuw biotoop voor beschermde soorten als Modderkruiper en Heikikker - ontwikkeling van streekgebonden boselementen (essen, iepen)

Thema	Uitgangspunt
Verkeer	- ontsluiting via Haarweg - interne ontsluiting op de golfbaan - creëren van voldoende parkeerplaatsen op de golfbaan - voorkomen van verkeer- en parkeeroverlast in de omgeving van de golfbaan
Landbouw	- geen belemmering vormen voor de agrarische bedrijfsvoering in de omgeving van de golfbaan
Recreatie	- streven naar recreatief medegebruik - niet onmogelijk maken van een recreatieve verbindingsfunctie van de Tiendweg - aansluiten bij de ontwikkeling van het Lingebos

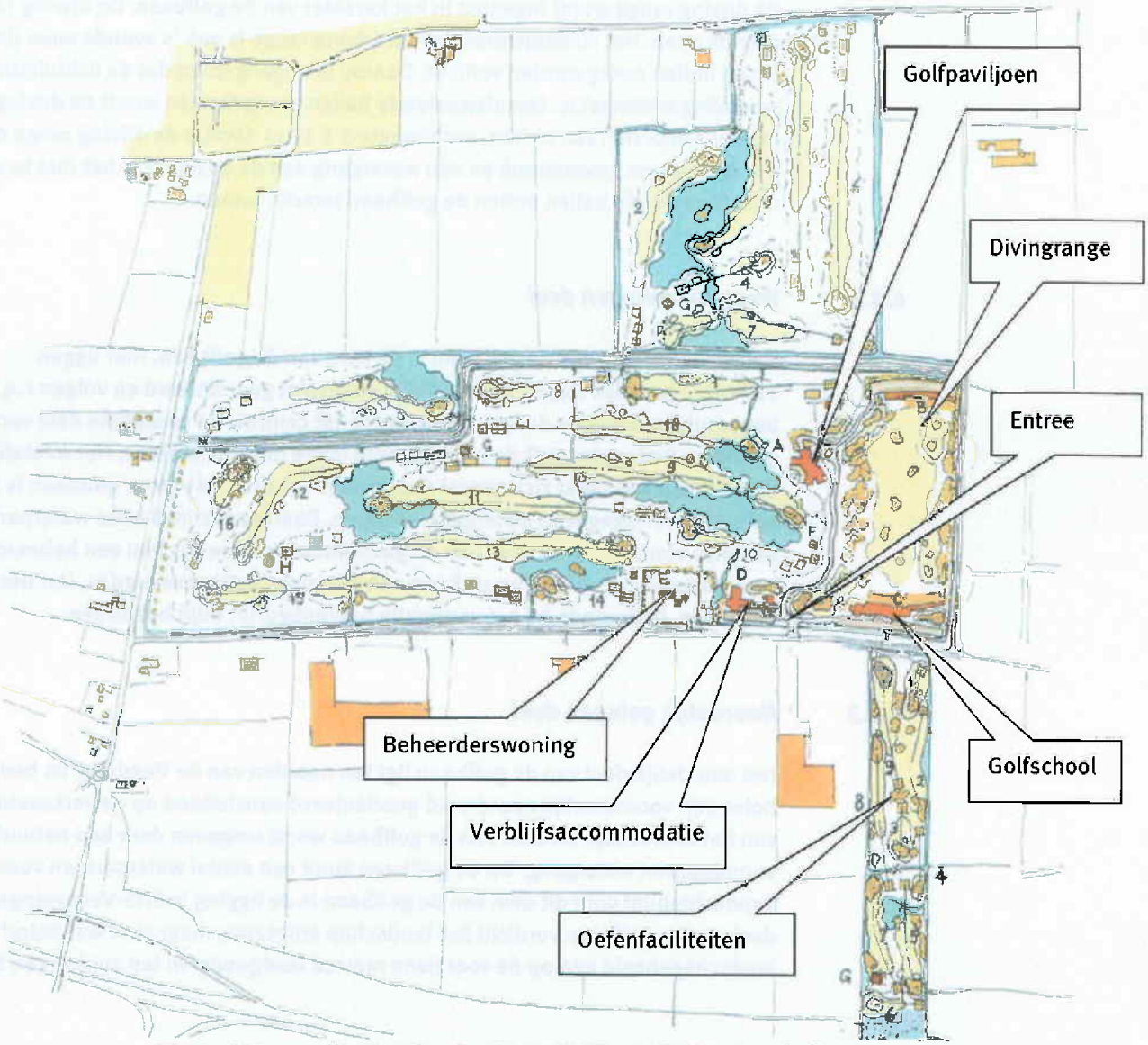
4.3 Totstandkoming ontwerp

Op basis van randvoorwaarden en uitgangspunten en een voorlopig ontwerp [IdeA, 2005] is door European Golf Design, in samenwerking met IdeA Architecten en Made in Scotland een masterplan / ontwerp voor Golfbaan de Lingewaelsche gemaakt [European Golf Design, IdeA Architecten en Made in Scotland, 2006]. Ter voorbereiding op het ontwerpproces is overleg gepleegd met betrokken partijen in het gebied, zoals de gemeente Lingewaal, de provincie Gelderland, Waterschap Rivierenland, Stichting tot Behoud van het Lingelandschap en de Regio Rivierenland.

4.4 Beschrijving golfbaan

Figuur 4.1 geeft een impressie van een mogelijk ontwerp voor de golfbaan. Globaal bezien bestaat de golfbaan uit vier delen:

1. het centraal gelegen deel met daarin het golfpaviljoen (inclusief ontsluiting), de golf lodge, de golf academy (inclusief bestaand golfpaviljoen), de parkeervoorzieningen en de driving range;
2. het westelijk gelegen deel met 12 holes en de beheerderswoning;
3. het noordelijk gelegen deel bestaande uit 6 holes;
4. het zuidelijk gelegen deel bestaande uit 9 oefenholes.



Figuur 4.1 Masterplan / ontwerp Golfbaan de Lingewaelsche [EGD, IDeA, Made In Scotland, 2006]

4.4.1 Centraal gelegen deel

Het centrale deel van de golfbaan bevat alle voorzieningen van de golfbaan: golfpaviljoen (inclusief ontsluiting), de golf lodge, de golf academy (inclusief bestaand golfpaviljoen), de parkeervoorziening en de driving range. Op dit deel van de golfbaan vinden de meeste activiteiten plaats. Door de centrale ligging is de hinderuitstraling op de omgeving beperkt. De driving range en de golf academy worden omgeven door een groenstrook en een watergang.

Driving range

Centraal op de golfbaan ligt de driving range, waar golfers hun afslag (drive) kunnen oefenen. Vanaf de gedeeltelijk overdekte afslagplaatsen worden de golfballen de driving range opgeslagen. De afslagplaatsen bevinden zich zowel aan de noordzijde als de zuidzijde. Op deze manier wordt optimaal gebruik gemaakt van de driving range.

De driving range wordt ingepast in het karakter van de golfbaan. De driving range is ook 's avonds open. Het zuidelijk deel van de driving range is ook 's avonds open (tot ca 22 uur) en zal indien nodig worden verlicht. Daarbij is uitgangspunt dat de lichtuitstraling op de omgeving minimaal is. Om afzwaaiende ballen te voorkomen wordt de driving range mogelijk voorzien van netten, ordehoogte 5 à 10 m. Omdat de driving range omgeven wordt door een groenstrook en een watergang aan de oostkant is het niet te verwachten dat afzwaaiende ballen buiten de golfbaan terecht komen.

4.4.2 *Westelijk gelegen deel*

Het westelijk deel van de golfbaan is de kern van de golfbaan. Hier liggen 12 holes. De holes liggen voornamelijk oost-west georiënteerd en volgen c.q. benadrukken hiermee de lengterichting in het centrale en westelijke deel van de golfbaan. De lengte geeft de mogelijkheid lange holes te creëren. Het westelijk deel van de golfbaan kenmerkt zich vooral door water. Om dit deel van de golfbaan is een brede natuurlijk vormgegeven watergang voorzien. Daarnaast zijn diverse waterpartijen tussen de holes voorzien. In dit deel van de golfbaan is de situering van een beheerderswoning beoogd op het bouwvlak waar thans een woonboerderij gevestigd is. Het bestaande woonhuis, behorende bij het voormalig boerenbedrijf, blijft behouden.

4.4.3 *Noordelijk gelegen deel*

Het noordelijk deel van de golfbaan ligt ten noorden van de Tiendweg en heeft 6 holes. De holes zijn voornamelijk noord-zuid georiënteerd aansluitend op de verkavelingsrichting van het landschap. Dit deel van de golfbaan wordt omgeven door een natuurlijk vormgegeven watergang. Op de golfbaan komt een aantal waterpartijen voor. Belangrijk aandachtspunt voor dit deel van de golfbaan is de ligging in EHS-Verwevingsgebied. Dit deel van de golfbaan verdicht het landschap enigszins, maar sluit wat betreft landschapsbeeld aan op de voorziene nieuwe landgoederen ten zuiden van Spijk.

4.4.4 *Zuidelijk gelegen deel*

Het zuidelijk gelegen deel van de golfbaan betreft een smal perceel tussen de Haarweg en de Betuweroute en de A15. Het perceel ligt temidden van agrarische gronden en een bedrijf in melkmachines. Op dit perceel liggen de 9 oefenholes. De smalle breedte noodzaakt tot holes in noord-zuid richting. Hiermee sluit de golfbaan aan op de verkavelingsrichting van het omliggende landschap. De oefenfaciliteiten zullen ook 's-avonds geopend en indien nodig (beperkt) verlicht worden.
Het zuidelijk gelegen deel van de golfbaan bevat relatief weinig water. Aan de zuidzijde van dit deel van de golfbaan wordt bij de inrichting rekening gehouden met de veiligheidscontouren rondom de A15, de Betuweroute en de hoge archeologische verwachtingswaarde.

4.5 Bebouwing

Er is voor de bebouwing gekozen voor een landhuisstijl, een stijl die past bij een "inland links" ontwerp. "inland links" golfbanen werden met name eind 19e begin 20e eeuw aangelegd, een periode waarin ook het gebruik van de landhuisstijl gewoon was.

Golfpaviljoen

Centraal op de golfbaan is een nieuwe golfpaviljoen voorzien, bestemd voor leden en genodigde gasten. Het golfpaviljoen wordt gebruikt voor horecadoeleinden in de vorm van een café/restaurant. Tevens worden enkele kleed- en opslagruimten in het pand gerealiseerd. Het gebouw bevat drie lagen: twee bouwlagen met een kap en een kelder.

Het golfpaviljoen bevat de volgende bouwmaten:

- oppervlakte begane grond: 1.400 m^2
- oppervlakte verdieping: 1.000 m^2
- maximale oppervlakte kelder: 900 m^2

- maximale nokhoogte: 12 m
- maximale goothoogte: 8 m
- diepte van kelder: 2 m

De centrale ligging maakt van het golfpaviljoen het ideale vertrekpunt richting de holes en de driving range. De centrale ligging heeft ook als voordeel dat de hinderuitstraling vanuit het paviljoen (geluid, licht) op de omgeving minimaal is.

Golf academy (inclusief bestaand golfpaviljoen)

Langs de Haarweg op de grens van de golfbaan en het Lingebos is op de locatie van het huidige clubhuis een golf academy voorzien. Het bestaande golfpaviljoen wordt ingepast in de nieuwe golf academy.
De golf academy wordt een trainings -en lescentrum op hoog niveau. Naast beginnende golfers kunnen hier ook Nederlandse toptalenten terecht voor golflessen.
De golf academy herbergt diverse golf- en sportfaciliteiten: overdekte afslagplaatsen, instructieruimtes, een fitnessruimte, een sauna, kleed- en opslagruimtes. In het pand is ruimte gereserveerd voor vergaderzalen en tevens enkele kantoren, zowel voor de golfbeheerder zelf alsmede enkele ruimtes voor golfgerelateerde associaties. Tot slot worden in het pand een brasserie en een golfshop gerealiseerd. De golf academy bevat drie lagen, waarvan één beneden maaiveld (kelder) en twee boven het maaiveld met een kap.

De golf academy bevat de volgende bouwmaten:

- oppervlakte begane grond: 2.300 m^2
- oppervlakte verdieping: 1.750 m^2
- oppervlakte kelder: 1.750 m^2
- maximale nokhoogte: 12 m
- maximale goothoogte: 8 m

Golf lodge

Ten westen van de golf academy ligt de golf lodge met maximaal 40 ruime kamers. De golf lodge is gericht op bezoekers die voor een aantal dagen verblijven en die tijdens het bezoek gebruik maken van de faciliteiten van de golfbaan en de golf academy. De golf lodge bestaat uit twee bouwlagen met een kap.

De golf lodge bevat de volgende bouwmaten:

- oppervlakte begane grond: 2.100 m²
- oppervlakte verdieping: 1.000 m²

- maximale nokhoogte: 12 m
- maximale goothoogte: 8 m

Beheerderswoning

Het boerenbedrijf langs de Haarweg is ten behoeve van de golfbaanuitbreiding uitgekocht. In het kader van de bedrijfsverplaatsing is ten noordoosten van het plangebied een nieuwe boerderij gebouwd. Het huidige woonhuis mag behouden worden en fungeren als beheerderswoning. De overige opstallen rondom de boerderij worden afgebroken.

De beheerderswoning bevat de volgende bouwmaten:

- oppervlakte begane grond: 85 m²
- oppervlakte verdieping: 85 m²
- oppervlakte kelder: 85 m²

- maximale nokhoogte: 12 m
- maximale goothoogte: 8 m

De nabij gelegen garage, bestaande uit één bouwlaag, heeft de volgende bouwmaten:

- oppervlakte garage: 60 m²
- maximale nokhoogte: 5 m
- maximale goothoogte: 3 m

Overige bouwwerken

De overige bouwwerken betreffen een overdekte afslagplaats van de driving range bij het golfpaviljoen, een half-way house, een startershut en enkele schuilhutten. Alle overige bouwwerken hebben één bouwlaag, eventueel met kap.

De overdekte afslagplaats bevat de volgende bouwmaten:

- oppervlakte begane grond: 900 m²
- maximale nokhoogte: 9 m

Het half-way house bevat de volgende bouwmaten:

- oppervlakte begane grond: 36 m²
- maximale nokhoogte: 4 m

Twee startershutten liggen in het centrale deel. Vijf schuilhutten liggen verspreid over de golfbaan. De hutten hebben een oppervlak van 16 m² en een maximale nokhoogte van 4 m.

4.6 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het golfpaviljoen wordt ontsloten door een weg vanaf de parkeerplaats langs de driving range en tussen de golf academy en de golf lodge door naar de Haarweg. Het zuidelijk gelegen deel is niet voor auto's ontsloten.

Parkeervoorziening

De uitbreiding van de golfbaan noodzaakt tot de realisatie van meer parkeerplaatsen. Alle extra parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

Bij het noordelijke deel van de driving range worden circa 160 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan ongeveer 130 parkeerplaatsen voor bezoekers en circa 30 parkeerplaatsen voor personeel.

Bij het hotel en de golf academy worden 160 parkeerplaatsen gerealiseerd met een uitbreidingscapaciteit tot 200 parkeerplaatsen. De parkeervoorzieningen zijn bestemd voor de hotelgasten, de golfers en het personeel.

In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de verkeerstoename en -afwikkeling ten gevolge van de golfbaanuitbreiding.

4.7 Specifieke inrichtingsaspecten

Openheid

Eén van de centrale uitgangspunten voor het ontwerp is de inpassing van de golfbaan in het open, kleinschalige (Linge-)landschap. Realisatie van de golfbaan past binnen de kleinschaligheid van de het Lingelandschap, maar gaat ten koste van een gering deel van openheid: in een compleet open agrarisch gebied is het niet aantrekkelijk golfen.

Om golfers te verrassen en niet bij afslag al een compleet overzicht over een hole te geven worden delen van de golfbaan gecompartimenteerd en worden holes van elkaar gescheiden door groenvoorzieningen en hoogteverschillen (begroeid met een grasachtige vegetatie). Echter de groenvoorzieningen worden open en transparant uitgevoerd, zodat en de golfer niet het gehele overzicht ontnomen wordt en de openheid van het landschap (groten)deels bewaard kan blijven. De golfbaan als geheel blijft transparant, zoals de huidige golfbaan dat ook al is: het blijft mogelijk door de golfbaan heen te kijken en zo (een deel van) de openheid van het landschap te beleven.
Ook het reliëf op de golfbaan wordt zodanig beperkt uitgevoerd dat het voldoende variatie geeft voor de golfer, maar past binnen de natuurlijke hoogteverschillen in het kommen en oeverwallenlandschap langs de Linge.

Water

Water is een belangrijk aspect in de plan- en besluitvorming voor de golfbaan. De golfbaan is in een nat gebied voorzien, heeft rekening te houden met diverse watergangen en stelt zelf ook de nodige eisen aan de waterhuishouding. Daarnaast is waterkwaliteit een belangrijk deelaspect.

Het streven van de initiatiefnemer is een waterrijke golfbaan, waarop niet alleen voldaan wordt aan de eisen van het waterschap, maar ook aan de wensen van het waterschap en waarop getracht wordt invulling te geven aan de potenties die de golfbaan biedt voor een duurzaam waterbeheer in het gebied.

In het kader van de watertoets voor de m.e.r. – en bestemmingsplanprocedure heeft in het planproces intensief overleg plaatsgevonden met de waterbeheerder, het waterschap Rivierenland. Tijdens dit proces zijn de randvoorwaarden en eisen vanuit het Waterschap duidelijk geworden. Deze dienen als ontwerprandvoorwaarde bij de verdere uitwerking van het ontwerp en de aanvraag van vergunningen. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de wateraspecten die in het kader van de m.e.r.- en bestemmingsplanprocedure worden uitgezocht en die aspecten die later in het planproces (uitwerking ontwerp, aanvraag vergunningen) nader worden ingevuld. Het Waterschap zal intensief bij de verdere uitwerking van het ontwerp worden betrokken. In paragraaf 5.11 is de Watertoets verder toegelicht.

Reliëf

De golfbaan krijgt onder andere karakter door het aanbrengen van hoogteverschillen. Het is voor een golfer aantrekkelijk en uitdagend dat hij / zij niet het totale overzicht over de hole en de baan heeft. Daarnaast is het vanuit veiligheidsoogpunt noodzakelijk de holes van elkaar te scheiden, hetzij door reliëf, hetzij door beplanting. Het reliëf zal echter voor golfbaanbegrippen beperkt zijn, gemiddeld 2 a 3 m.
Grote hoogteverschillen passen niet in het landschap en zijn technisch lastig realiseerbaar op de slappe veen- en kleiondergrond. Het reliëf wordt voornamelijk gecreëerd door het opbrengen van grond. Dit omdat door de hoge grondwaterstand, maar in beperkte mate reliëf gecreëerd kan worden door afgraving kan worden.
Er wordt niet meer grond opgebracht dan strikt noodzakelijk voor het ontwerp van de baan. Door zetting van de klei en het veen in de ondergrond wordt namelijk een aanzienlijk deel van de opgebrachte hoogte weer tenietgedaan: lokaal kan bijvoorbeeld voor 2 m reliëf aanvankelijk 4 m ophoging nodig zijn.
Het effect op de landschapsbeleving is beperkt. 2 tot 3 m hoogteverschil over een lengte van tientallen tot honderden meters of over een groot oppervlak wordt minder hoog ervaren dan 2 tot 3 m hoogteverschil binnen enkele meters lengte.
Ten behoeve van de vorming van reliëf is het nodig om grondverzet te plegen (uitgraven van waterpartijen, bunkers en lagere delen, aanbrengen ophogingen). Vrijkomend grond wordt op de golfbaan zelf verwerkt in verhogingen. Daarnaast zal grond van elders moeten worden aangevoerd.
Ook wordt zand aangevoerd om de ondergrond van de greens en tees (circa 3% van het golfbaanoppervlak) en fairways (18% van het golfbaanoppervlak) geschikt te maken voor de golfsport en wordt zand aangevoerd voor het bouwrijp maken van de locaties voor het nieuwe clubhuis, de golfschool, de verblijfsaccommodatie en de ontsluiting en parkeerplaatsen (circa 2% van het golfbaanoppervlak).

Veranderingen op bestaande golfbaan

Om optimaal de 18+9-holes golfbaan als geheel in te passen wordt de bestaande golfbaan opnieuw vormgegeven. Holes worden verlegd, de huidige driving range en oefenholes verplaatst. Het bestaande golfpaviljoen wordt in de nieuwe golfschool ingepast.

Tiendweg

De golfbaanuitbreiding ligt aan weerzijden van de Tiendweg. De Tiendweg ligt in het plangebied, maar het maakt geen deel uit van de golfbaan. De Tiendweg is in bezit van Staatsbosbeheer. Langs de Tiendweg zijn door Staatsbosbeheer en het waterschap watergangen met natuurvriendelijke oevers aangelegd. Deze zijn in het ontwerp overgenomen. Daarnaast zullen in overleg met Staatsbosbeheer een aantal oversteekmogelijkheden over de Tiendweg worden aangelegd om van het zuidelijke deel richting het noordelijk en vice versa te kunnen lopen.

Openbaarheid, recreatief medegebruik, nevenactiviteiten

Een deel van de golfbaan zelf is openbaar toegankelijk, mits bezoekers in het bezit zijn van het vereiste speelniveau. Het golfpaviljoen is exclusief toegankelijk voor leden en uitgenodigde gasten.
Het openbaar toegankelijk maken van de golfbaan voor recreatief medegebruik is vanuit het golfspel en de veiligheid voor spelers en recreanten niet te realiseren. Langs het terrein wordt de mogelijkheid open gehouden voor de realisatie van openbaar toegankelijke routes. De golfbaan wordt zodanig ingericht dat de veiligheid van wandelaars en fietsers op de omliggende routes (Julianaweg, Haarweg, Tiendweg) wordt gewaarborgd. Dit gebeurt onder andere door de aanleg van een buffer in de vorm van een brede watergang, een zodanige ligging van de holes dat de slaglijnen van de routes afgekeerd zijn. Indien deze voorzieningen niet toereikend zijn, worden met hekken of aanvullende beplanting (bijvoorbeeld langs de Julianaweg) de omgeving afgeschermd van de golfbaan.

Beheer

Het beheer omvat maatregelen als maaien, afvoer van maaisel, bemesten, beluchten van de bodem, dressen (het aanleggen van een zeer dunne laag scherp zand), onkruidbestrijding en bijzaaien. De intensiteit van beheer varieert per onderdeel van de baan. Buiten de baan moeten de groenvoorzieningen en waterpartijen onderhouden worden. Dit beheer is aanzienlijk minder intensief dan dat van de baan zelf.

De initiatiefnemer streeft naar een duurzaam, natuur- en milieuvriendelijk beheer van de golfbaan en streeft op termijn naar certificering voor "Committed to Green", een natuur- en milieuvriendelijke beheersfilosofie. Committed to Green is een programma ontwikkeld om golfbaanbeheerders te stimuleren bewust om te gaan met natuur en milieu. Na het doorlopen van het programma kan het ecolabel Committed to Green worden aangevraagd (voor een nadere uitleg: zie kader "Committed to Green" in paragraaf 5.5 van het milieueffectrapport, Oranjewoud 2006).

Het schetsontwerp zal uitgewerkt worden in een inrichtingsplan gekoppeld aan een beheersplan. In het beheersplan wordt het beheer en onderhoud van de golfbaan vastgelegd. Aspecten zoals het maaien van de holes, het beregenen van het golfterrein en het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen komen hierin aan de orde.

Beregening en waterhuishouding

De intensief gebruikte delen van de golfbaan (tees, greens en delen van de fairways) zullen –wanneer nodig- worden beregend en gedraineerd, de fairways overigens alleen om verdroging tegen te gaan. Voor de beregening zal gebruik worden gemaakt van het oppervlaktewater in de waterpartijen.

Het terrein wordt zodanig ingericht dat neerslag zoveel mogelijk op eigen terrein wordt vastgehouden, onder andere in de waterpartijen. In vergelijking met de huidige situatie wordt minder water afgevoerd via sloten en greppels.

Bestrijdingsmiddelen/bemesting
De intensief bespeelde delen van de golfbaan (green, tee) worden (beperkt) bemest. Ook op de greens en tees wordt het gebruik van kunstmest en bestrijdingsmiddelen zo beperkt mogelijk gehouden. De vereiste hoge kwaliteit van het gras vraagt om een zo geleidelijk mogelijke groei. Bijgift van mest geeft stress op de grasgroei en moet daarom zo beperkt mogelijk plaatsvinden. Er wordt gestreefd naar evenwichtsbemesting. Daarbij komen bij beregening met het ge-eutrofieerde water uit het Lingesysteem ook al nutriënten op de greens en tees, waardoor de noodzaak tot bijgift verder beperkt wordt.

Ook het gebruik van bestrijdingsmiddelen zal zoveel mogelijk beperkt worden. Indien bestrijding noodzakelijk is, zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van biologische middelen. Het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen zal worden vastgelegd in een beheersplan, dat op natuur- en milieuvriendelijkheid getoetst zal worden in het kader van de "Committed to Green"certificering.

Onderstaande tabel geeft een inschatting van het gebruik van bemesting en bestrijdingsmiddelen op verschillende delen van de golfbaan

Bemesting / bestrijding bestaande golfbaan De Lingewaelsche

		Bandbreedte (kg/ha/jaar)			
		green	tee	fairway	overige
Kunstmest (Greenmix en Lithactyl)	Stikstof	240	120	0	0
	Fosfaat	60	30	0	0
	Kalium	144	72	0	0
Bestrijdingsmiddelen (Heritage=fungicide)		0,5 - 1			0

5 Onderzoek/verantwoording

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader bekeken welke gevolgen de planontwikkeling heeft op het recreatieve aanbod, de verkeersafwikkeling en een aantal milieuaspecten binnen het plangebied en de omgeving. Het betreft de milieuaspecten geluid, milieuzonering, stankhinder, bodem, archeologie, water, flora en fauna, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Ter onderbouwing is een aantal noodzakelijke onderzoeken op grond van wet- en regelgeving uitgevoerd. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn verwerkt in de verantwoording.

Als bijlage bij dit bestemmingsplan is een milieueffectrapportage gevoegd. In diverse paragrafen wordt naar de milieueffectrapportage verwezen.

5.2 Motivatie voor de golfbaanuitbreiding

5.2.1 Marktruimte voor de golfbaanuitbreiding

Beperkte capaciteit bestaande golfbaan

De huidige golfbaan De Lingewaelsche bestaat uit 9 holes, driving range en een clubgebouw. Er zijn circa 550 leden (circa 270 bedrijfsleden, circa 280 particuliere leden) en circa 60 jeugdleden). De Lingewaelsche is overbezet, ongeveer 30% boven de norm van de Nederlandse Golffederatie (450 leden per 9 holes). Daarnaast staan nog circa 150 potentiële golfers op de wachtlijst. Golfbanen in de omgeving hebben geen ruimte meer. Er bestaat dus behoefte aan uitbreiding van de capaciteit van de baan.

Groei golfsport in Nederland

Nederland heeft momenteel circa 240.000 geregistreerde golfers [mondelinge mededeling NGF, 2005]. Dit komt overeen met een participatiegraad van circa 1,45% van de Nederlandse bevolking. De afgelopen 10 jaar is het aantal golfers verdrievoudigd. De laatste vijf jaar was de gemiddelde jaarlijkse groei 9% [NGF, 2005]. De NGF schat voor Nederland als geheel in 2010 300.000 à 350.000 golfers (participatiegraad circa 2 %). Het aantal golfbanen in Nederland bedraagt inmiddels meer dan 200. Sinds 1993 is het aantal met 50% toegenomen. Het aantal holes bedraagt circa 2.000 en is sinds 1993 met meer dan verdubbeld, deels door nieuwe golfbanen, deels door uitbreiding van bestaande golfbanen. De toename van holes en banen is trager dan de toename van het aantal golfers. Het is veel drukker geworden op vrijwel alle banen en veel clubs kennen wachtlijsten [NGF, 2001].

De groeiende vraag naar golfbanen houdt o.a. verband met een veranderende recreatievraag. De golfsport "lift" mee op de toename in:

- vrije tijd;
- het zoeken naar unieke, verrassende vrijetijdsactiviteiten;
- de aandacht voor het buitenleven, de natuur en het landschap;
- het aantal senioren, met relatief groot besteedbaar budget en veel vrije tijd;
- de individualisering van de maatschappij in het algemeen;
- de individualisering van de recreatie in het bijzonder;
- de koopkracht en het budget dat besteed wordt aan vrije tijd;
- de flexibilisering van de arbeidstijden;
- belangstelling voor actieve, sportieve vrijetijdsbesteding.

Groei golfsport in regio

De Lingewaelsche ligt op de grens van vier provincies: Gelderland, Utrecht en Zuid-Holland en Noord-Brabant. In Gelderland speelde begin 2005 1,1 % van de bevolking golf. In de provincies in de omgeving is de participatie groter, variërend van 1,5 % (Zuid-Holland) tot 1,8 % (Noord-Brabant) en 2,3 % (Utrecht).
In het verzorgingsgebied van De Lingewaelsche (circa 15 km rondom de golfbaan, vuistregel NGF) liggen gemeenten als Gorinchem, Lingewaal, Leerdam, Hardinxveld-Giessendam, Woudrichem, Werkendam. Aan de rand van verzorgingsgebied ligt Dordrecht, Nieuwegein, Vianen, Culemborg, Zaltbommel, Waalwijk. Maar door de ligging aan de A15 en nabij de A27 is de Lingewaelsche ook snel en direct bereikbaar vanuit steden als Utrecht, Rotterdam, Breda en Den Bosch. Dat maakt dat er zowel in de directe omgeving van De Lingewaelsche als in de grotere steden eromheen veel potentiële golfers beschikbaar zijn.

Met de verwachte groei van 9% per jaar [mondelinge mededeling NGF, 2005], stijgt de participatie in Gelderland tot 1,3% in 2007, in de omliggende provincies variërend van 1,8% tot 2,8%. Het aantal potentiële golfers in het verzorgingsgebied en er direct omheen neemt daarmee verder toe.

De Lingewaelsche ligt in een relatief "witte vlek"op de golfbaankaart van Nederland. In de directe omgeving (15 km) van de Lingewaelsche komt slechts een beperkt aantal golfbanen voor: 3 golfbanen met een totaal van 36 holes (tabel 5.1). Gelderland heeft (nog) niet zoveel golfbanen, in Noord-Brabant, Utrecht en Zuid-Holland liggen de golfbanen met name rond de grote steden (Breda, Den Bosch, Dordrecht, Utrecht).
Op de banen in de omgeving geldt hetzelfde als voor de Lingewaelsche: meer dan voldoende leden en wachtlijsten.

Tabel 5.1 Overzicht golfbanen in de regio Nijmegen/Arnhem

Golfbaan	plaats	holes	afstand tot De Lingewaelsche (hemelsbreed)
Almkreek	Almkerk	18	10 km
Kurenpolder	Hank	9	15 km
Dorpswaard	Kerkdriel	9	15 km

In de omgeving van De Lingewaelsche speelt een initiatief voor een 18 holes golfbaan in Vianen (op circa 15 km hemelsbreed afstand).

Er is marktruimte voor een grote golfbaan op de locatie van De Lingewaelsche.

5.2.2 *Bedrijfseconomische motieven voor de golfbaanuitbreiding*

Uitbreiding noodzakelijk voor een levensvatbare baan

Vanuit bedrijfseconomische overwegingen is uitbreiding van de bestaande 9 holes golfbaan tot een 18+9-holes golfbaan noodzakelijk, met golfgerelateerde voorzieningen als een golfaccommodatie en een golfschool als essentiële aanvullende economische dragers.

De huidige 9 holes golfbaan is weliswaar goed bezet, maar leidt (nog steeds) verlies. De 9 holes baan biedt voor de toekomst onvoldoende waarborg voor continuïteit van Golfbaan de Lingewaelsche. Bij de plan- en besluitvorming rond de aanleg van de 9 holes baan is door de gemeente gesteld dat het, juist vanuit het aspect waarborg voor continuïteit, wenselijk dat de golfbaan in de (nabije) toekomst zou uitbreiden.

De druk op de exploitatierekening is groot, onder andere omdat in het voortraject aanzienlijke investeringen zijn gedaan om eerst gronden ten noordoosten van de bestaande golfbaan te verwerven en vervolgens op verzoek van de gemeente gronden te verwerven ten westen van de golfbaan. Een deel van de gronden ten westen van de golfbaan kon geruild worden tegen gronden ten noordoosten van de golfbaan, maar dit gold niet voor het gehele plangebied. Ten behoeve van de uitbreiding van de golfbaan was het noodzakelijk een agrarisch bedrijf en woning langs de Haarweg te verwerven door een nieuwe boerderij ten noordoosten van de bestaande golfbaan te realiseren. Door de wisseling van plangebied en de noodzaak een agrarisch bedrijf en woning te verwerven zijn de investeringen in het voortraject aanzienlijk hoger uitgevallen dan vooraf geraamd. Deze voorinvesteringen moeten worden afgedekt uit de exploitatie van de golfbaan. Daar komt bij dat over het algemeen een golfbaan de eerste vier exploitatiejaren verliesgevend is en dat pas vanaf het vijfde exploitatiejaar opbrengst verwacht mag worden.

Golfgerelateerde voorzieningen essentieel voor exploitatie

Onderzoek (IMK, 2004 en GCME 2005) heeft aangetoond aan dat uitbreiding naar een 18+9 holes golfbaan zonder verblijfsaccommodatie en golfschool als aanvullende economische dragers bedrijfseconomisch niet haalbaarheid is: het verwachte rendement is te gering om de grote investeringen vooraf voldoende te kunnen dekken. Voor de voorgestelde uitbreiding inclusief verblijfsaccommodatie en golfschool wordt een laag, maar haalbaar rendement verwacht. Door het toevoegen van extra voorzieningen neemt de bezettingsgraad toe, onder andere door een betere spreiding van het gebruik over het jaar.

In eerste instantie waren de eigenaren van golfbaan De Lingewaelsche voornemens een 27 holes golfbaan inclusief nieuwe oefenvoorzieningen en een verblijfsaccommodatie met minimaal 80 kamers te realiseren.
Als onderdeel van de m.e.r.-procedure is dit voornemen in een startnotitie m.e.r. gepubliceerd. In de periode erna tot het opstellen van het MER en het bestemmingsplan heeft zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan die hun weerslag hebben op de voorgenomen activiteit. Als gevolg van voortschrijdend inzicht bij de initiatiefnemers, de reacties op de startnotitie m.e.r., de richtlijnen van de Commissie m.e.r. en intensief contact tussen de initiatiefnemers en de gemeente en het waterschap zijn de initiatiefnemers op zoek gegaan naar een alternatief. Het alternatief betreft een volwaardige 18+9 holes golfbaan met verblijfsaccommodatie van een kleinere omvang (circa 40 kamers) en een golf academy. De golf academy wordt een trainings- en lescentrum op hoog niveau.

De combinatie van een golf academy met een verblijfsaccommodatie is ideaal om deelnemers van meerdaagse trainingssessies goed te kunnen huisvesten en daarom zeer aantrekkelijk voor golfers gebruik van te maken van de faciliteiten van de golfbaan en de golf academy.
De variant van 27 holes golfbaan met een hotel van minimaal 80 kamers gericht op kwantiteit wordt met dit alternatief vervangen door een variant gericht op kwaliteit: een ruim opgezette 18+9-holes baan met hogere lidmaatschapkosten en/of greenfees, een golf academy en een verblijfsaccommodatie met circa 40 kamers. De nieuwe opzet is in overleg met de gemeente getoetst op bedrijfseconomische haalbaarheid. Financieel draagt de exploitatie van het hotel en de golf academy zodanig bij aan het beraamde resultaat voor het golfcomplex dat het project financieel haalbaar wordt.

Hoogwaardige baan
De Lingewaelsche zal, na uitbreiding, de inrichting en uitstraling van een topbaan hebben. De baan wordt, conform het concept van de inland links, ruim opgezet, met onder andere ruime greens en aantrekkelijk ingepast. De combinatie van de faciliteiten (clubhuis/paviljoen, verblijfsvoorzieningen en golf academy) met een hoogwaardige baan is een belangrijke factor in de financieel-economische haalbaarheid van de baan. Een topprofiel is bedrijfseconomisch essentieel om onderscheidend en klantbindend te zijn en blijven in de snel groeiende golfmarkt en zo meer inkomsten te kunnen genereren uit hogere greenfees.

Een 18+9-holes golfbaan met verblijfsaccommodatie en golf academy is daarom voor de initiatiefnemer vanuit bedrijfseconomische overwegingen bezien het enige reële alternatief.

5.2.3 Ruimtelijk-planologische motieven voor de golfbaanuitbreiding

De golfbaan de Lingewaelsche en de uitbreiding ervan heeft een prominente plaats in de ruimtelijke visie van de gemeente Lingewaal voor het gebied ten westen van het Lingebos, zoals geformuleerd in de Ontwikkelingsvisie Lingewaal-West [gemeente Lingewaal, 2004] en het Structuurplan Lingewaal [2004]. De gemeente constateert voor het westelijk deel van Lingewaal enerzijds een dreiging van verstedelijking vanuit Gorinchem en anderzijds kansen om nieuwe kwaliteiten toe te voegen aan het gebied. Lingewaal-West wordt als buffer gezien tussen de Randstad en de Betuwe. Vanuit Gorinchem neemt de verstedelijking toe in de vorm van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen. Verstedelijking bedreigt de karakteristieke landschappelijke waarden van Lingewaal-West. De gemeente kiest voor een actieve ontwikkelingsstrategie, omdat beleid dat gericht is op behoud alleen naar verwachting onvoldoende bescherming biedt. Uitbreiding van de golfbaan past binnen deze actieve ontwikkelingsstrategie en kan de door de gemeente gewenste buffer tussen stad en platteland/natuur versterken. Deze filosofie sluit ook aan bij nationaal (Nota Ruimte) en provinciaal beleid (Streekplan) gericht op het creëren van overgangszones tussen intensiveringsgebieden (verstedelijking, intensieve landbouw) en extensiveringsgebieden (natuur, extensieve recreatie).

Daarnaast biedt de golfbaan ook mogelijkheden om invulling te geven aan andere gemeentelijke beleidsdoelstellingen voor Lingewaal-West:

- vinden van zoekgebied voor het conserveren van gebiedseigen water en het bergen van neerslagoverschotten;
- uitbreiding van de recreatiemogelijkheden;
- versterking van de ecologische kwaliteiten en benutten van de ecologische potenties.

Ook de realisatie van een verblijfsaccommodatie geeft invulling aan het gemeentelijk beleid voor Lingewaal-West. De gemeente ziet in een verblijfsaccommodatie en mogelijkheid de recreatieve kwaliteit van de gemeente te vergroten, zeker in combinatie met de (uitgebreide) golfbaan, het Lingebos, de Lingeoevers en de versterking van het recreatieve netwerk.

De gemeente geeft in de Ontwikkelingsvisie Lingewaal-West randvoorwaarden ten aanzien van de uitbreiding van de golfbaan:

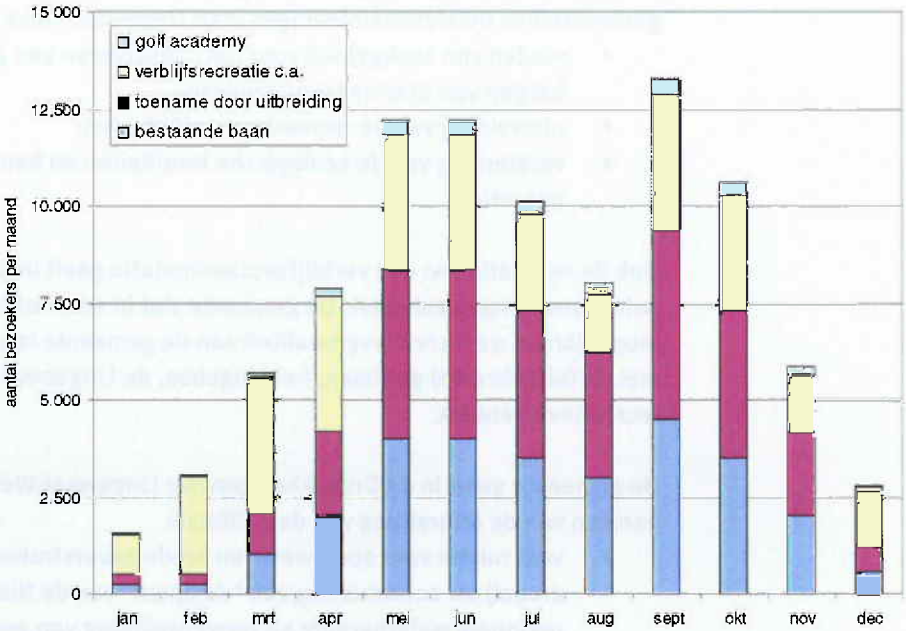
- veel ruimte voor open water en brede oeverstroken (minimaal 10% van het totale areaal) ter accentuering van "de lijnen" van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, regionale waterberging en verwezenlijking van een grote ecologische meerwaarde;
- natuurlijke peilfluctuaties van minimaal 40 cm;
- volledige circulatie van het water;
- ruimtebeslag van maximaal 30% van het totale areaal door de intensief te gebruiken terreindelen (greens, tees, fairways, driving range, clubgebouw, parkeervoorzieningen);
- plaatselijke ontsluiting van de golfbaan voor fietsers en wandelaars.

5.3 Verkeer

Autoverkeer

Uitbreiding van de golfbaan leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de golfbaan.

Op basis van ervaringsgegevens van de bestaande baan en vergelijkbare faciliteiten elders in Nederland alsmede een aantal aannames is een prognose gemaakt van het aantal bezoekers en verkeersbewegingen dat na realisatie van de uitbreiding zal optreden. In figuur 5.1 is het aantal bezoekers per maand weergegeven. Onderscheid is gemaakt tussen het verkeer naar de golfbaan zelf (bestaand plus uitbreiding) en het verkeer naar de verblijfsaccommodatie.



Figuur 5.1 Prognose aantal bezoekers

De huidige golfbaan trekt jaarlijks circa 30.000 bezoekers per jaar. De uitbreiding van de golfbaan trekt naar verwachting circa 60.000 bezoekers per jaar, een verdubbeling van het huidige aantal golfers.
Het oppervlak van de baan wordt weliswaar driemaal zo groot, maar het aantal banen neemt (slechts) toe tot 18 + 9. In de toekomstige situatie kunnen spelers 18-holes rondes gaan spelen in plaats van de huidige 9 holes-rondes.
De golfbaan wordt met name bezocht in het voorjaar en het najaar, en in iets mindere mate de zomer. In de topmaand september wordt een bezoekersaantal aan de golfbaan van circa 9.000 verwacht, gemiddeld 300 bezoekers per dag . Dit aantal loopt terug naar een paar honderd bezoekers in de wintermaanden, enkele tientallen per dag.

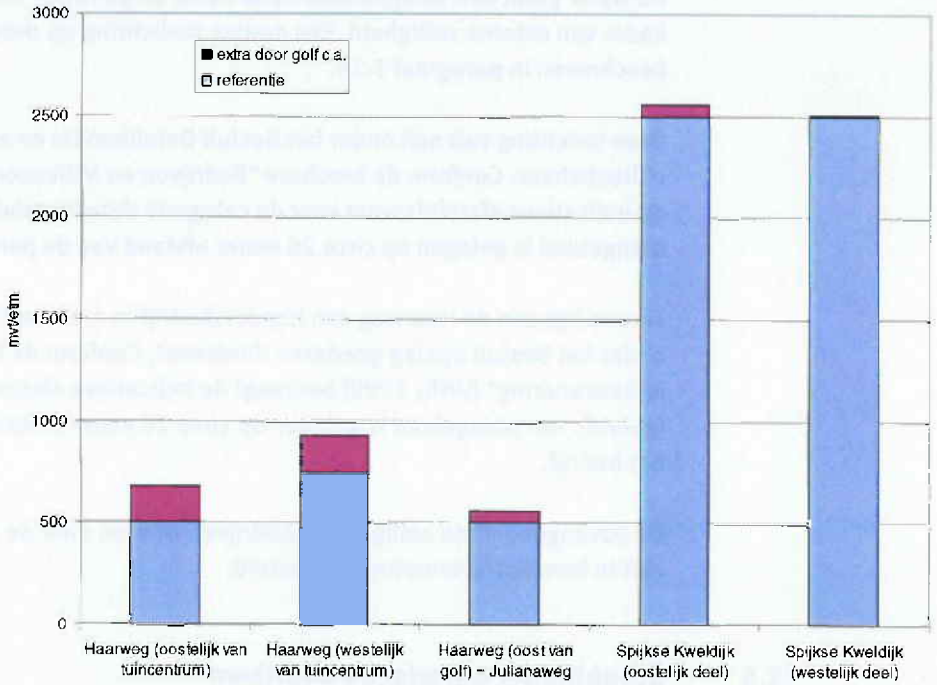
Realisatie van de verblijfsaccommodatie en de golf academy leiden daarnaast naar verwachting tot ongeveer 30.000 tot 35.000 bezoekers per jaar (het aandeel bezoekers aan de golf academy is circa 2.500 bezoekers per jaar). Anders dan bij de golfbaan zullen deze bezoekers en het resulterende verkeer gelijkmatiger verspreid zijn over het jaar en de dagen van de week en zich met name concentreren in de ochtend- en avonduren.
In de topmaand september worden op de golfbaan inclusief voorzieningen circa 13.000 bezoekers verwacht, gemiddeld 450 per dag. In de wintermaanden wordt het totale bezoekersaantal geschat op 2.000 tot 3.000, 100 per dag.

Op basis van deze aantallen is een inschatting gemaakt van het aantal verkeersbewegingen per dag. Er zijn daarbij verschillen aanwezig tussen de weekdagen en de weekenddagen. In de weekenddagen zal naar verwachting het aantal verkeersbewegingen hoger liggen dan op doordeweekse dagen (zie Prognoses aantal verkeersbewegingen van en naar de golfbaan, paragraaf 6.8.1 van het milieueffectrapport, Oranjewoud 2006).

Het werkelijke aantal verkeersbewegingen is variabel en hangt onder andere af van:

- het weer;
- het seizoen;
- de werkelijke autobezetting;
- reguliere openingsdag of evenement/toernooi (incidenteel en tijdelijk meer verkeer).

Al het verkeer wikkelt af over de Haarweg. Dit betekent voor deze weg een aanzienlijk toename van het verkeer. Het grootste deel van het verkeer wikkelt af over de Haarweg tussen de golfbaan en de Spijkse Steeg. Dit betekent voor deze weg een duidelijke toename van de verkeersbelasting. Een kleiner deel van het verkeer gaat via de Haarweg en de Julianaweg naar de Spijkse Kweldijk (figuur 5.2).



Figuur 5.2 Prognose verkeersbelasting op het wegennet rond de golfbaan (gemiddelde etmaalintensiteiten); referentiesituatie is inclusief de bestaande golfbaan

Naar verwachting is de capaciteit van de Haarweg voldoende om het verkeer af te wikkelen. Een groot deel van het verkeer komt van en rijdt naar de A15. Op de A15 heeft de verkeerstoename geen effect. De Spijkse Steeg richting A15 wordt hierdoor marginaal drukker, maar heeft naar verwachting voldoende capaciteit. Een klein deel van het verkeer komt van of gaat via de Julianaweg naar de Spijkse Kweldijk. Het aantal verkeers-bewegingen dat deze route zal kiezen is echter naar verwachting beperkt.

De grootste verkeersbelasting is te verwachten in de namiddag. In de ochtendspits draagt de golfbaan nauwelijks bij aan de verkeersbelasting.

Parkeervoorzieningen

Aan de noordzijde van de driving range worden circa 160 parkeerplaatsen gerealiseerd, bij de golf lodge en golf academy 160 parkeerplaatsen met een uitbreidingscapaciteit tot

200 plaatsen. Dit is ruim voldoende voor de opvang van de auto's van en naar de golfbaan en de golf lodge.
De Haarweg zal drukker worden en daarmee minder aantrekkelijk voor fietsers. Ook de kruising Haarweg-Spijkse Steeg zal drukker worden. Het kruispunt is echter naar verwachting voldoende overzichtelijk voor fietsers en autoverkeer om ongelukken te voorkomen.

5.4 Omliggende bedrijven

Ten zuiden van het plangebied ligt aan de Haarweg een tuincentrum. Het tuincentrum is tevens verkooppunt van consumentenvuurwerk voor de nieuwjaarswisseling. Vanwege de aanwezigheid van consumentenvuurwerk is het Vuurwerkbesluit van toepassing. Derhalve geldt een veiligheidsafstand vanaf de golfbaan tot aan de bewaarplaatsen in het kader van externe veiligheid. Een nadere toelichting op deze veiligheidsafstand is beschreven in paragraaf 5.14.

Deze inrichting valt ook onder het Besluit Detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer. Conform de brochure "Bedrijven en Milieuzonering"[VNG, 1999] bedraagt de indicatieve afstandsnorm voor de categorie detailhandel 10 meter (geluid). Het plangebied is gelegen op circa 26 meter afstand van de perceelgrens van het bedrijf.

Tevens ligt aan de Haarweg een handelsbedrijf in melkmachines. Deze inrichting valt onder het Besluit opslag goederen Hinderwet. Conform de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" [VNG, 1999] bedraagt de indicatieve afstandsnorm tevens 10 meter (geluid). Het plangebied is gelegen op circa 26 meter afstand van de perceelsgrens van het bedrijf.

De bovengenoemde omliggende bedrijven worden door de uitbreiding van de golfbaan niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

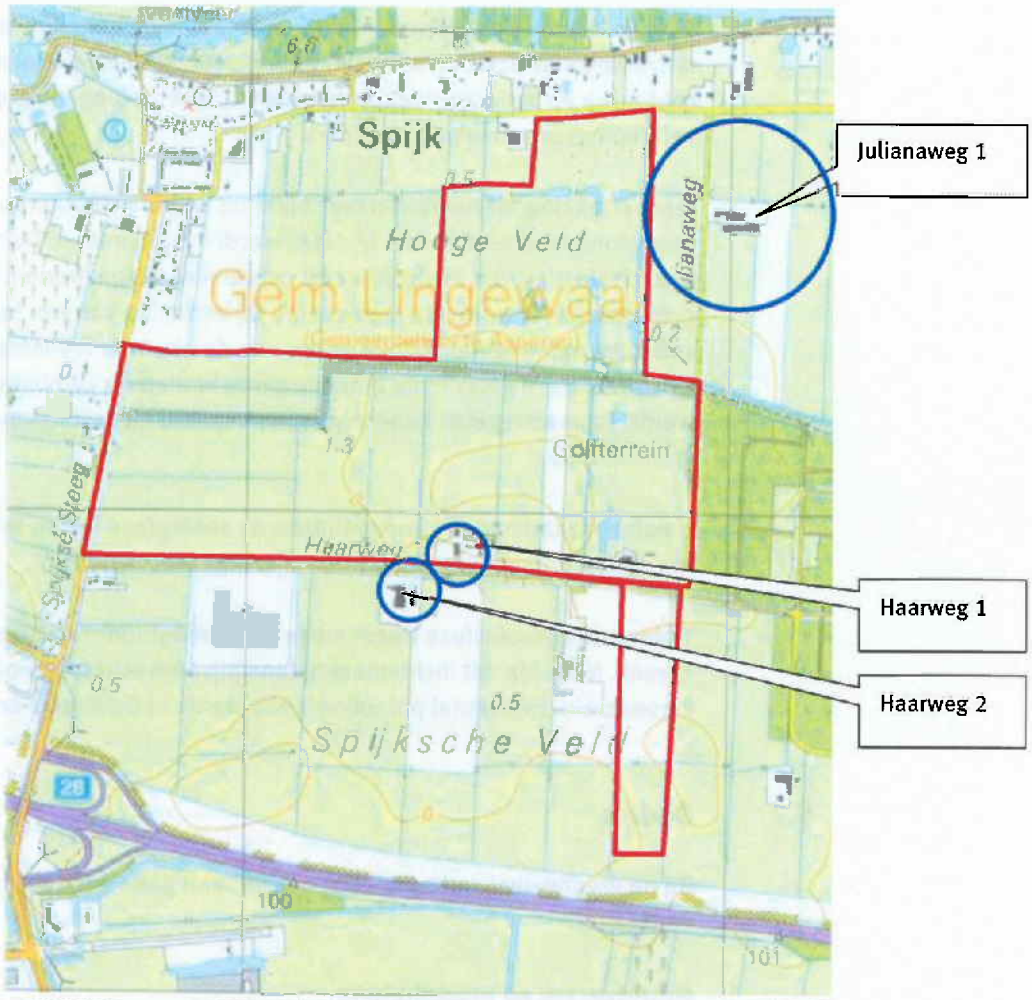
5.5 Stankhinder agrarische bedrijven

Geurhinder wordt beoordeeld op basis van de Wet milieubeheer. Binnen een geurhindercontour (stankcirkel) mag geen geurgevoelige bestemming gerealiseerd worden. Anderzijds mag een geurhindercontour nabij een geurgevoelige bestemming niet zondermeer groter worden, wat beperkingen kan opleggen aan de uitbreidingsmogelijkheden van een (agrarisch) bedrijf.

In februari 2006 is een stankhinderonderzoek verricht [Oranjewoud, 2006]. De rapportage is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

In en rond het plangebied liggen drie bedrijven met een geurhindercontour (zie figuur 5.3):
- Haarweg 1: 50 m (rundvee);
- Haarweg 2: 50 m (rundvee);
- Julianaweg 1: 170 m (rundvee).

(geurhindercountouren ten opzichte van een categorie II geurgevoelig object, als een golfbaan)



Figuur 5.3 Geurhindercontouren (t.o.v. categorie II gevoelig object)

De geurhindercontour rond het agrarische bedrijf Haarweg 1 verdwijnt door de verplaatsing van de agrarische activiteiten. De geurhindercontour rond het agrarische bedrijven Julianaweg 1 en Haarweg 2 worden als randvoorwaarde in de uitwerking van het ontwerp opgenomen: binnen de geurhindercontour wordt niet gegolfd, maar alleen groen (rough, buitengebied, afscherming) aangelegd. Aanleg van de golfbaanuitbreiding betekent wel een belemmering voor eventuele toekomstige uitbreidingsplannen van de agrarische bedrijven. Voor het bedrijf langs de Julianaweg bestond deze belemmering al door de bestaande golfbaan.

5.6 Geluidhinder

Met de toename van het verkeer als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding van de golfbaan neemt ook de geluidhinder van het verkeer toe. De toename van geluid door verkeer heeft geen beperkende gevolgen voor de uitbreiding van het golfbaanoppervlak en de realisatie van de golf lodge. De golfbaan en de golf lodge zijn geen geluidgevoelig objecten.

De geplande bedrijfswoning is wel een geluidgevoelig object. In februari 2006 heeft Oranjewoud een akoestisch onderzoek ten behoeve van de geplande bedrijfswoning verricht [Oranjewoud, 2006]. De rapportage is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Voor de nieuw te realiseren (bedrijfs-)woning is de geluidbelasting vanwege railverkeerslawaai (Betuweroute) en wegverkeerslawaai (Haarweg) bepaald op basis van contouren op een waarneemhoogte van 1,5 meter (begane grond) en 4,5 meter (eerste verdieping) boven lokaal maaiveld.

Met betrekking tot het railverkeer blijkt uit de berekeningsresultaten dat de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A) wordt overschreden. De maximaal te ontheffen geluidbelasting van 70 dB(A) wordt echter niet overschreden. Er dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd. Bij verlening van een hogere grenswaarde dienen zodanige maatregelen aan de gevels van de nieuw te realiseren bebouwing te worden getroffen, dat de maximale binnenwaarde binnen de verblijfsgebieden niet overschreden wordt. De maatregelen kunnen worden bepaald na vaststelling van de hogere grenswaarde.

Graafwerkzaamheden kunnen tijdens de aanlegfase leiden tot tijdelijke geluidshinder. Het aantal potentieel gehinderden is echter zeer beperkt.

Tijdens de gebruiksfase treedt mogelijk geluidshinder op door het maaien van de greens. Mogelijk dat incidenteel tijdens bijvoorbeeld toernooien geluidshinder wordt veroorzaakt. Het aantal potentieel gehinderde in de directe omgeving is echter beperkt.

5.7 Bodem

Bij de graafwerkzaamheden voor de golfbaan gaan geen beschermde bodemwaarden verloren.

Grondverzet en grondbalans

Bij de aanleg van de baan is het noodzakelijk om grondverzet te plegen. Het type baan (inland links) gaat uit van een bepaalde mate van reliëf in de fairways en greens en een afscheiding tussen de holes deels in de vorm van hoogteverschillen. Daarnaast is het de bedoeling om watergangen en waterpartijen aan te leggen en wordt voor gebouwen en wegen ruimte voor een bouwput of cunet ontgraven.
Het grondverzet bestaat uit het ontgraven van grond, het verplaatsen van grond binnen het terrein, aanvoer van grond voor het aanbrengen van reliëf en verschillende soorten zand (als wegcunet, voor bunkers en als toplaag voor fairways, tees en greens) en eventueel het afvoeren van overtollige of -indien aanwezig- verontreinigde grond. Zowel uit kosten- (transport, zetting) als milieuoogpunt (landschap) wordt er naar gestreefd om zo weinig mogelijk grond van elders aan te voeren.
Maar omdat er door de lage ligging van het plangebied en de hoge grondwaterstand, maar in beperkte mate grond vrijkomt door afgraven, en door de noodzaak de ondergrond van de tees, greens, fairways en bebouwing te verbeteren is aanvoer van grond onvermijdelijk.

Op basis van het voorlopige ontwerp van de golfbaan en de aannames ten aanzien van te realiseren hoogteverschillen binnen de baan is een voorlopige indicatieve grondbalans opgesteld (zie paragraaf 6.3 van het milieueffectrapport). Bij de verdere uitwerking van het ontwerp zal de grondbalans verder worden uitgewerkt en eventueel aangepast.

Bodemkwaliteit

Door de omzetting van de bestaande agrarische functie naar een recreatieve functie zal de belasting van de bodem met mest- en bestrijdingsmiddelen afnemen. Delen van de golfbaan hebben af- en toe mestbijgift nodig en moeten soms incidenteel behandeld worden met bestrijdingsmiddelen. Het betreft echter kleine oppervlaktes van de golfbaan. Grote delen van de golfbaan hoeven niet behandeld te worden met mest- en bestrijdingsmiddelen. Per saldo zal het behandelde oppervlak en daarmee de hoeveelheid gebruikte mest en bestrijdingsmiddelen afnemen.

In het kader van het bestemmingsplan en de vergunningverlening zal nog nader onderzoek worden gedaan naar de bodemkwaliteit in het plangebied. Dit onderzoek zal zich met name concentreren op de locaties waar gebouwd wordt en eventuele locaties waar vanuit historisch onderzoek verontreinigingen verwacht worden.

5.8 Landschap

Landschapsstructuur

In het algemeen kan gesteld worden dat de realisatie van een golfbaan een aanzienlijk effect heeft op het veelal open, agrarische landschap. Dit geldt in principe ook voor de golfbaan de Lingewaelsche. Open, extensief agrarisch gebied wordt omgezet in meer gesloten, intensiever gebruikt, recreatiegebied. Echter de landschappelijke waarden van het gebied zijn uitdrukkelijk meegenomen als randvoorwaarde, inspiratiebron en vertrekpunt voor het ontwerp.
Het resultaat is een golfbaan, die en voldoet aan de eisen die de golfsport eraan stelt en zo optimaal mogelijk landschappelijk is ingepast. Belangrijke elementen hier zijn het behoud van aardkundige waarden, het reliëf, de groene aankleding, de openheid (ruimtelijk-visuele kwaliteit) en de bebouwing.

Aardkundige waarden
Bij de uitbreiding van de golfbaan gaan geen beschermde aardkundige waarden verloren. Het effect van de golfbaan op de aardkundige waarde van de oeverwallen in de ondergrond is naar verwachting beperkt.

Reliëf
Het reliëf op de golfbaan zal, voor golfbaanbegrippen, beperkt zijn, gemiddeld 2 a 3 m. Grote hoogteverschillen passen niet in het landschap en zijn technisch lastig realiseerbaar op de slappe veen- en kleiondergrond. Het reliëf wordt voornamelijk gecreëerd door het opbrengen van grond. Dit omdat door de hoge grondwaterstand, maar in beperkte mate reliëf gecreëerd kan worden door afgraving kan worden.
Er wordt niet meer grond opgebracht dan strikt noodzakelijk voor het ontwerp van de baan. Door zetting van de klei en het veen in de ondergrond wordt namelijk een aanzienlijk deel van de opgebrachte hoogte weer tenietgedaan: lokaal kan bijvoorbeeld voor 2 m reliëf aanvankelijk 4 m ophoging nodig zijn.
Het effect op de landschapsbeleving is beperkt. 2 tot 3 m hoogteverschil over een lengte van tientallen tot honderden meters of over een groot oppervlak wordt minder hoog ervaren dan 2 tot 3 m hoogteverschil binnen enkele meters lengte.

Groene aankleding
De golfbaan wordt niet compleet afgeschermd van de omgeving. Het blijft, zoals al op de bestaande golfbaan, mogelijk door de golfbaan heen te kijken. De hagen en bosschages krijgen een licht karakter. Daarnaast volgen grote delen van de golfbaan de verkavelingsrichting van het agrarische gebied in de directe omgeving.

Bebouwing
De nieuwe bebouwing heeft een effect op de landschapstructuur. In het landelijk gebied wordt bebouwing ingebracht. Nieuw is dit niet in het gebied: er staan meer panden in het landschap in plaats van direct langs de weg. Voorbeelden hiervan zijn het tuincentrum en bedrijf in melkmachines langs de Haarweg en in mindere mate het agrarisch bedrijf aan de Julianaweg en de woning ten zuiden van het Lingebos. Ook de autonoom voorgenomen ontwikkeling van landgoederen ten noordwesten van de golfbaan zal tot panden in het landschap leiden. Er is voor een bouwstijl gekozen die past bij het "inland links" concept en die met zijn landhuisstijl past in het landelijk gebied.

Ruimtelijk-visuele kwaliteit
Eén van de centrale uitgangspunten voor het ontwerp is de inpassing in het open, kleinschalige (Linge-)landschap. Realisatie van de golfbaan past binnen de kleinschaligheid van de het Lingelandschap, maar gaat ten koste van een gering deel van openheid: in een compleet open agrarisch gebied is het niet aantrekkelijk golfen. Om golfers te verrassen en niet bij afslag al een compleet overzicht over een hole te geven worden delen van de golfbaan gecompartimenteerd en worden holes van elkaar gescheiden door groenvoorzieningen. Echter, de groenvoorzieningen worden open en transparant uitgevoerd, zodat en de golfer niet het gehele overzicht heeft en de openheid van het landschap (groten)deels bewaard kan blijven.
De nieuwe bebouwing heeft een effect op de openheid in het gebied. In het open gebied worden panden gebouwd die mogelijk zichtlijnen en het uitzicht kunnen verstoren

5.9 Archeologie

In het kader van de uitbreiding van de golfbaan heeft Oranjewoud een onderzoek naar de archeologische waarden in het plangebied verricht [Oranjewoud, 2006]. De rapportage is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Het onderzoek toont de volgende resultaten.

Bij de aanleg van de golfbaan is sprake van bodemverstorende ingrepen die ten koste kunnen gaan van archeologische waarden in de ondergrond. Bodemverstorende ingrepen zijn de aanleg van waterpartijen en bunkers, de aanleg van fundering en kelders onder gebouwen .

Bekende archeologische waarden
Realisatie van de golfbaan gaat niet ten koste van bekende archeologische waarden of gebieden met archeologische status, zoals opgenomen in het Archeologisch Geografisch Informatiesysteem (Archis).

Archeologische verwachtingswaarden
Er vinden bodemverstorende activiteiten plaats in delen van het plangebied waar archeologische waarden verwacht mogen worden: op de stroomruggen in de ondergrond. Veldonderzoek ter hoogte van de ondiep liggende Spijkse stroomrug in het zuidelijk van de golfbaan heeft echter aangetoond dat hier op deze stroomrug geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Voor de dieper liggende stroomruggen in het centrale deel van het plangebied geldt dat naar verwachting geen archeologische sporen verloren gaan, mits de bodemingreep minder dan 2,5 a 3 m bedraagt. Bij diepere bodemingrepen is nader onderzoek vereist, maar dit kan in later stadium.

5.10 Cultuurhistorie

Realisatie van de golfbaan gaat ten koste van het verkavelingspatroon, maar omdat het hier niet meer het oorspronkelijke middeleeuwse verkavelingspatroon betreft, maar het patroon van de ruilverkaveling, is het cultuurhistorische effect gering.

De cultuurhistorisch waardevolle Tiendweg / oude kweldijk, wordt door de aanleg van watergangen extra geaccentueerd.

Op de overige cultuurhistorische waarden in het plangebied heeft de uitbreiding van de golfbaan geen effect.

5.11 Watertoets

In februari 2006 is in het kader van de uitbreiding van golfbaan De Lingewaelsche een watertoets verricht [Oranjewoud, 2005]. In het kader van de watertoets heeft in het planproces intensief overleg plaatsgevonden met de waterbeheerder, het waterschap Rivierenland. Het waterschap kan instemmen met de voorgenomen plannen en zal intensief bij de verdere uitwerking van het ontwerp worden betrokken. De rapportage van de watertoets is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Tevens is in het milieueffectrapport nader omschreven welke effecten de uitbreiding van de golfbaan hebben op het watersysteem in het plangebied.

Het doel van de watertoets is om water een plaats te geven binnen de ruimtelijke ontwikkelingen. Door de waterbeheerders in een vroegtijdig stadium bij de planvorming te betrekken, kunnen problemen met de waterbeheersing worden voorkomen.

Oppervlaktewater

Waterberging
Het plangebied ligt niet in (provinciaal) zoekgebied voor waterberging en hoeft daarom formeel geen ruimte te creëren / vrij te houden voor waterberging. Ook uit de verfijnde berekeningen door het waterschap blijkt vooralsnog geen behoefte aan de waterberging op de golfbaan. Het plangebied voldoet aan de overstromingsnormen. Indien de initiatiefnemer wil voldoen aan een hogere overstromingsnorm (minder kans op wateroverlast), zal hij hiervoor zelf maatregelen moeten nemen: ophoging, drainage, open water. Maatregelen mogen het probleem niet afwentelen op gebieden in de omgeving (zoals het geval zou kunnen zijn bij ophogen) en mogen geen negatief effect hebben op het watersysteem (zoals bij drainage het geval zou kunnen zijn).

Het waterschap wil echter wel de optie voor waterberging openhouden. Bovendien wil de gemeente graag een waterrijke golfbaan, met tenminste 10% open water.

De initiatiefnemer streeft naar realisatie van een waterrijke golfbaan. De golfbaan zal, ondanks dat het niet in zoekgebied voor waterberging ligt, ruimte kunnen bieden voor waterberging.

Retentie
Ter compensatie van het verharde oppervlak van clubhuis, golf academy, golf lodge, driving range en parkeerplaats (afhankelijk van de gekozen uitwerking) moet oppervlaktewater worden aangelegd: 463 m^2 per hectare verhard oppervlak.
Dit komt met een waterschijf van 0,2 m overeen met 2.180 m^2/ha (21,8 % van het verharde oppervlak) als compensatie voor de versnelde afvoer van regenwater als gevolg van de bebouwing. In het ontwerp is nu circa 1,2 ha verharding voorzien, wat zou resulteren in 0,25 ha retentieplicht. In de directe omgeving van de gebouwen worden waterpartijen gerealiseerd waarin voldoende ruimte is voor retentie.
Watergangen
Het huidige watersysteem zal tenminste de afvoercapaciteit moeten behouden. Wijzigingen in watergangen, zijn in principe toegestaan, mits in overleg met het waterschap en mits geen overlast veroorzakend voor de omgeving. Demping van sloten dient goedgekeurd te worden door het waterschap en te worden gecompenseerd door nieuw open water.
Langs A-watergangen dient aan weerszijden een ruimte van 4 m vrij gehouden te worden voor onderhoud. Langs B-watergangen geldt een zone van 1 m aan weerszijden.

Onderstaand is voor een aantal watergangen beschreven hoe hiermee in het ontwerp wordt omgegaan.
De A-watergang ten noorden van de Tiendweg, en de watergang ten zuiden van de Tiendweg (inclusief natuurvriendelijke oevers) blijven gehandhaafd.
In overleg met betrokken partijen wordt gestreefd naar verlegging van de A-watergang aan de westzijde van de bestaande golfbaan naar de oostzijde van de golfbaan (waar nu een B-watergang ligt). Hiermee wordt voorkomen dat de watergang dwars door de golfbaan doorloopt en dat aan beide zijden ruimte vrij moet worden gehouden voor onderhoud. Verlegging van de A-watergang naar de B-watergang aan de oostzijde wordt door het waterschap gesteund vanwege de directe aansluiting op de riooloverstort. De oorspronkelijke A-watergang wordt teruggebracht tot een C-watergang of gedempt.
Ter compensatie van het verlies aan doorstroomcapaciteit (voor afvoer van met name kwel) wordt de B-watergang, die langs de westzijde van de nieuwe golfbaan ligt, verruimd.
Langs de golfbaanzijde van de A-watergangen wordt gestreefd naar een natuurlijke, natuurvriendelijke afwerking van de oevers (zoals al op de bestaande golfbaan het geval is).
Belangrijk aandachtspunt bij de uitwerking van het ontwerp in het centrale deel van de golfbaan zijn de diverse noord-zuid lopende B-watergangen tussen de Tiendweg en de Haarweg. De capaciteit van de watergangen zal ten minste moeten worden gewaarborgd.

Waterpartijen
Het waterschap stelt geen specifieke eisen aan de waterpartijen, maar vraagt wel aandacht voor de aanwezigheid van oude stroomruggen in de ondergrond en de mogelijkheid dat door aansnijden van de deze stroomruggen door (diepe) waterpartijen mogelijk kwelstromen worden beïnvloed.

Op de golfbaan wordt een aantal waterpartijen voorzien. Vanuit golfoptiek en de eis retentie te ontwikkelen voor het afkoppelen van regenwater vanaf de verharde

oppervlakken wordt in ieder geval gestreefd naar waterpartijen in de nabijheid van het clubhuis en de andere bebouwing.

Grondwater

Drooglegging/ontwatering
De golfbaan dient grondwaterneutraal te worden aangelegd: aanleg mag geen negatief effect hebben op het grondwatersysteem.

De drooglegging op de greens en tees is 0,3 tot 0,4 m beneden maaiveld. Greens en tees worden verhoogd aangelegd, zodat ruimte ten opzichte van de GHG. Voor de fairway kan met een iets geringere drooglegging worden volstaan.

Op de golfbaan zal drainage worden aangelegd. Niet, zoals in landbouwgebruik om de grondwaterstand te verlagen, maar om het overtollig regenwater op te vangen en af te voeren om verweking van de zandlaag onder de greens en tees te voorkomen.
De afvoer wordt geconcentreerd op de laagste punten op de holes en afgewaterd op het oppervlaktewater (watergangen of waterpartijen).

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit mag door de aanleg van de golfbaan niet verslechteren.
Het beheer van de golfbaan is erop gericht de waterkwaliteit te laten verbeteren (conform de beheersdoelstellingen van "Committed to Green").
Voor het afkoppelen van hemelwater geldt de beslisboom voor hemelwater (de zogenaamde BOR-G). Regenwater van daken mag direct worden afgekoppeld op het oppervlaktewater, mist geen uitlogende materialen op de daken worden gebruikt. Water van overige verharde oppervlakken (bijvoorbeeld parkeerplaatsen) dient eerst behandeld te worden in een filtervoorziening. In de uitwerking van het ontwerp zal hieraan invulling worden gegeven.

Riolering

In overleg met de gemeente en het waterschap wordt nader bekeken of de bestaande druk riolering van het clubhuis voldoende capaciteit heeft om ook het afvalwater van het nieuwe clubhuis, de golf lodge en de golf academy te kunnen afvoeren.
In overleg met het waterschap wordt bekeken of en onder welke randvoorwaarden aanleg van de golfbaan over de rioolpersleiding in het westelijk deel van het plangebied mogelijk is.

5.12 Flora en fauna

In het kader van de uitbreiding van golfbaan De Lingewaelsche is een ecologische inventarisatie verricht [Oranjewoud, 2006]. De rapportage van dit onderzoek is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Tevens is in het milieueffectrapport nader omschreven welke effecten de uitbreiding van de golfbaan hebben op de flora en fauna in het plangebied.

5.12.1 *Beschermde gebieden*

EHS-verwevingsgebied
Het deel van de golfbaanuitbreiding ten noorden van de Tiendweg wordt in EHS-verwevingsgebied aangelegd. Binnen of nabij de EHS geldt een "nee, tenzij"- benadering. Dit houdt in dat realisatie van de golfbaan(uitbreiding) niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.
De te beschermen en te behouden wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS zijn nog niet gedefinieerd en zullen naar verwachting in 2006 als streekplanuitwerking worden vastgesteld.
Vraag is dus wat de wezenlijke kenmerken en waarden van dit deel van de EHS. De actuele waarden van dit deel van de golfbaan zijn in de huidige situatie beperkt. In de sloten is wel de beschermde Kleine Modderkruiper aangetroffen.

In het streekplan wordt ten aanzien van EHS-verwevingsgebieden in het algemeen gesteld dat deze van belang zijn voor soorten die gebonden zijn aan gebieden waarin veel natuur-elementen en natuurkwaliteiten verweven zijn met agrarisch en ander gebruik van het cultuurlandschap. Het streekplan geeft ruimte voor recreatief gebruik van EHS-verwevingsgebied. In het Natuur- en Gebiedsplan Gelderland worden als natuurdoeltypes: komgrond, stapsteen amfibie en randen en zomen gegeven.

Als wezenlijke kenmerken in dit deel van het plangebied worden met name de landschappelijke kenmerken gezien, openheid en kleinschaligheid, samen met de ecologische waarden van de sloten en de potentie van het gebied voor vissen en amfibieën.

Realisatie van de golfbaanuitbreiding heeft geen significante aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden in het EHS-verwevingsgebied tot gevolg. Daarentegen biedt de golfbaan een passende en duurzame toekomstvaste landschappelijke inrichting en geeft het invulling aan diverse ecologische potenties van het gebied.

Vooropgesteld moet worden dat een groot deel (circa 16 ha) van de toekomstige golfbaan ten noorden van de Tiendweg de bestaande golfbaan is die weliswaar opnieuw wordt gemodelleerd, maar niet tot een wezenlijk andere invulling van het gebied geeft. Ten westen van de bestaande golfbaan wordt 3 ha agrarisch gebied toegevoegd aan en ingevuld als golfbaan.
In dit gebied neemt de openheid ten opzichte van de huidige situatie enigszins, maar niet wezenlijk af: het blijft mogelijk door het gebied heen te kijken: reliëf wordt slechts beperkt aangelegd en de beplanting blijft transparant. Bovendien wordt autonoom ten westen van de golfbaan landgoedontwikkeling voorzien, waardoor het open agrarisch karakter van het gebied tussen Spijk en de Tiendweg zo goed als verdwijnt.

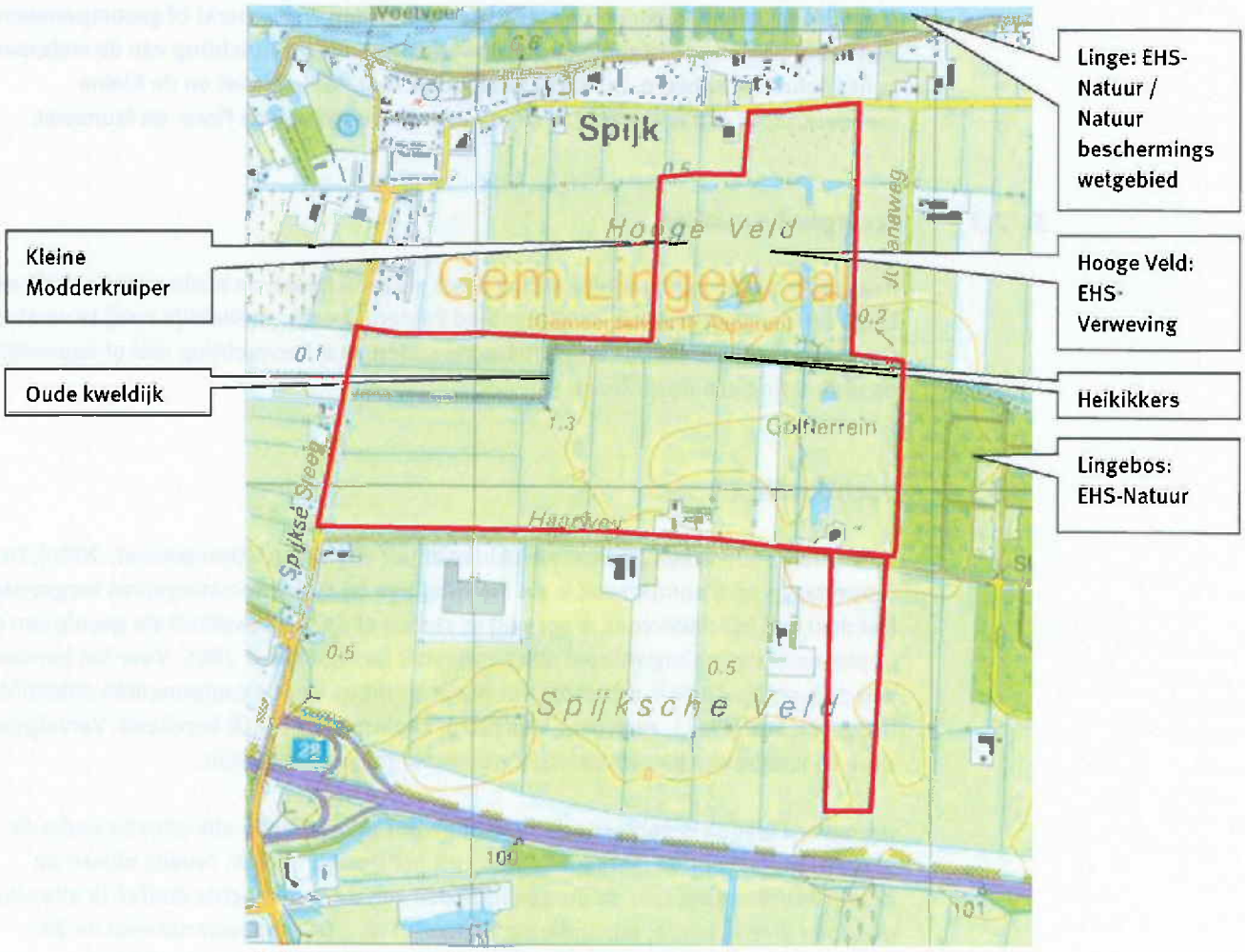
Een deel van de huidige watergangen wordt gedempt of gehermodelleerd. Door oevers natuurvriendelijk te modelleren nemen de ecologische kwaliteiten van de watergangen op de golfbaan toe, met name voor vissen als de Kleine Modderkruiper. Daarnaast worden, onder andere ten compensatie van de gedempte watergangen, waterpartijen aangelegd met ecologische potenties voor amfibieën als de Heikikker.

Soorten die ten opzichte van de huidige situatie wel biotoop verliezen zijn de weidevogels. Echter in de huidige situatie wordt het gebied slechts in beperkte mate door

weidevogels gebruikt. Had het gebied in het streekplan 1996 nog de status van weidevogelgebied, in het streekplan van 2005 is deze status geschrapt. Het gebied ten noorden van het Lingebos, ten oosten van de golfbaan heeft veel meer waarde en potentie voor weidevogels.
Het verdwijnen van circa 3 ha weideland is daarmee niet een wezenlijk nadelig effect te noemen.

EHS-Natuurgebied/ Natuurbeschermingwetgebied
Het effect van de golfbaan op de aanliggende EHS-Natuurgebieden Lingebos (tevens Natuurbeschermingswetgebied) en Linge zijn gering.
Het ecologisch contact met de Linge is in de huidige situatie relatief beperkt. De realisatie van natuurvriendelijke watergangen langs en op de golfbanen betekent een uitbreiding van het leefgebied van soorten uit de Linge en versterkt daarmee de regionale ecologie. Het contact met het Lingebos is groter, maar naar verwachting neemt de verstoring van de golfbaan door de uitbreiding niet zodanig toe dat het ecologisch contact minder groot wordt.

Habitatgebied
Naar verwachting heeft de realisatie van de golfbaan geen negatieve invloed op het Habitattype en de Habitatsoorten in het Habitatgebied Zuider Lingedijk en Diefdijk zuid. Mogelijk is zelfs sprake van een positief effect omdat meer leefgebied wordt gecreëerd voor soorten als de Kleine Modderkruiper.



Figuur 5.4 Natuurwaarden

5.12.2 *Beschermde soorten*

Als onderdeel van de natuurtoets is de in het plangebied aanwezige flora- en fauna geïnventariseerd. Daarnaast is op basis van biotoopkenmerken en literatuuronderzoek een inschatting gemaakt van potentieel aanwezige flora en fauna. De actuele en potentieel aanwezige natuurwaarden in het plangebied voor de uitbreiding van de golfbaan beperken zich voor het merendeel tot niet bedreigde en niet zeldzame flora- en faunasoorten.

De natuurtoets heeft uitgewezen dat op basis van regionale verspreiding en in het plangebied aanwezige biotopen het mogelijk is dat zich in het plangebied soorten voorkomen die vallen onder de zwaardere beschermingsregimes.
Dit betreft de amfibieënsoort Heikikker en de vissensoorten Kleine modderkruiper en Grote modderkruiper, die potentieel voorkomen in de waterlopen en sloten in het plangebied. Derhalve wordt geadviseerd de aan- dan wel afwezigheid van genoemde soorten vast te laten stellen middels een gerichte inventarisatie.

Mochten deze soorten daadwerkelijk voorkomen op de planlocatie dient vastgesteld worden of er daadwerkelijk effecten optreden en of deze middels schadebeperkende maatregelen (mede in het kader van de zorgplicht) kunnen worden voorkomen, dan wel verzacht /gemitigeerd, en indien dat niet volstaat gecompenseerd.
Mogelijk dat effecten kunnen worden voorkomen dan wel beperkt of gecompenseerd door inpassing bestaand leefgebied en aanpassing natuurlijke inrichting van de waterpartijen in het definitief ontwerp. In ieders geval dient voor de Heikikker en de Kleine modderkruiper een ontheffing te worden aangevraagd van de Flora- en faunawet.

5.12.3 *Ecologische relaties*

Realisatie van de golfbaanuitbreiding biedt mogelijkheden de ecologische relatie met de Linge (en daarmee met het Habitatgebied Zuiderlingedijk en Diefdijk zuid) te versterken. De relatie tussen Lingebos en golfbaan verandert naar verwachting niet of nauwelijks door de uitbreiding van de golfbaan.

5.13 Luchtkwaliteit

In februari 2006 is een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd [Oranjewoud, 2006]. De rapportage van dit onderzoek is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of de luchtkwaliteit als gevolg van de geplande ontwikkeling voldoet aan het Besluit luchtkwaliteit 2005. Voor het berekenen van de luchtkwaliteit is de achtergrondconcentraties van de componenten stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), zwaveldioxide (SO_2), koolmonoxide (CO) berekend. Vervolgens zijn deze concentraties getoetst aan de grenswaarden uit het Besluit.

Uit het onderzoek is gebleken dat alle onderzochte stoffen in alle situatie onder de grenswaarden voor de jaargemiddelden uit het Besluit blijven. Tevens blijven de berekende waarden voor de uurgemiddelden van de onderzochte stoffen in alle situaties onder de grenswaarde, uitzondering hierop is PM_{10}. De grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie van PM_{10} wordt in 2004 niet vaker dan 35 keer per jaar

overschreden. In 2010 autonoom en 2010 inclusief ontwikkeling wordt deze grenswaarde enkel ter hoogte van de Spijkse Kweldijk vaker dan 35 keer per jaar overschreden. Echter vindt er na ontwikkeling van de plannen geen toename plaats van het aantal overschrijdingen.

Uit de vergelijking tussen de autonome situatie en de situatie inclusief de ontwikkeling van de plannen blijkt dat de geplande ontwikkeling niet zorgt voor een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er wordt dus voldaan aan het Besluit Luchtkwaliteit.

5.14 Externe veiligheid

In december 2005 is een onderzoek naar externe veiligheid verricht [Oranjewoud, 2005]. De rapportage van dit onderzoek is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Risico vervoer gevaarlijke stoffen per spoor

Aan de zuidkant van het plangebied loopt de Betuweroute. Door de realisatie van de golfbaan binnen de invloedssfeer van de Betuweroute neemt het groepsrisico toe. Het groepsrisico blijft onder de oriënterende waarde. Het groepsrisico vormt voor de ontwikkeling van de golfbaan geen knelpunt. Wel is het in het kader van het Besluit Externe Veiligheid noodzakelijk te verantwoorden hoe met het toegenomen risico wordt omgegaan. Aspecten als bereikbaarheid en zelfredzaamheid zijn hierbij van belang.
In het kader van de vergunningverlening zal in overleg met de hulpdiensten (voornamelijk brandweer) invulling worden gegeven aan deze verantwoordingsplicht.
Naar verwachting leidt dit echter niet tot wezenlijke consequenties voor de golfbaan: het zuidelijk deel van de golfbaan is bereikbaar voor hulpdiensten en golfers kunnen zichzelf redden door richting het noorden te lopen van de Betuweroute af.

Risico vervoer gevaarlijke stoffen per weg

In de directe nabijheid van het plangebied is de snelweg A15 aanwezig. Deze snelweg is als route voor gevaarlijke stoffen aangewezen. Uit berekeningen blijkt dat het groepsrisico nihil is. Het plaatsgebonden risico blijft onder de georiënteerde waarde. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A15 is daarmee geen beperkende factor voor de ontwikkeling van de golfbaan.

Risico ten gevolge van opslag gevaarlijke stoffen

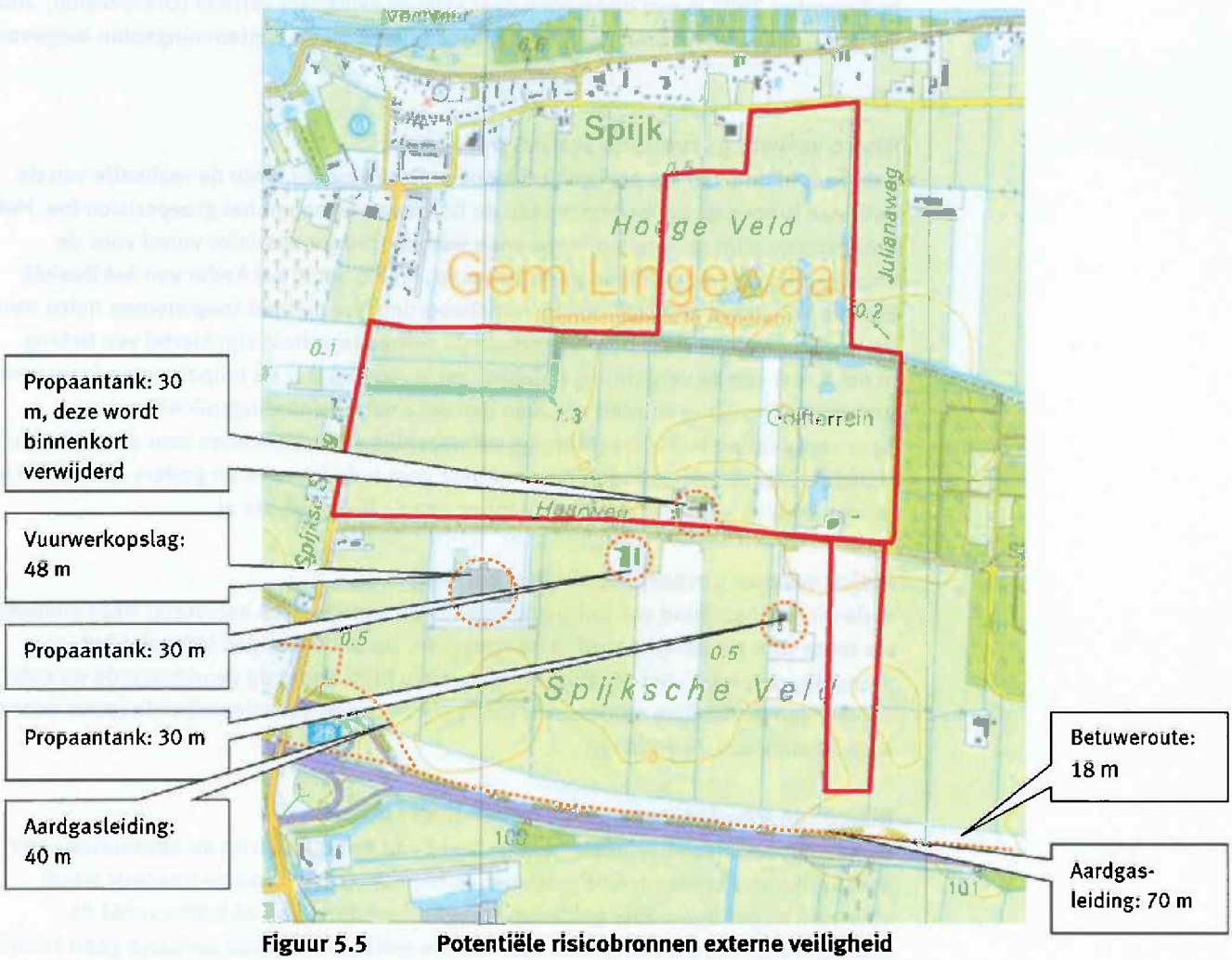
Een aantal bedrijven bevindt zich in de buurt van de golfbaan en de uitbreiding waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. In het tuincentrum aan de Haarweg wordt vuurwerk opgeslagen. Hier geldt een veiligheidsafstand van 48 meter vanaf de opslagruimte. Deze afstand reikt niet over de golfbaan en vormt derhalve geen knelpunt. Bij een handelsbedrijf in melktanks en bij een veehouderij aan de Haarweg staan propaantanks. Ook bij het voormalig boerenbedrijf in het plangebied staat nog een propaantank, maar deze zal worden verwijderd. Bij de propaantanks geldt een veiligheidsafstand van 30 meter. Deze afstand reikt in alle drie de gevallen niet over de golfbaan en vormt derhalve geen knelpunt met betrekking tot externe veiligheid.

Risico ten gevolge van het vervoer via buisleidingen

Langs de A15 loopt een hogedruk aardgastransport leiding van de Gasunie. Deze takt parallel aan afslag 28 van de A15 af naar een gasverdeelstation. De afgetakte stalen leiding heeft een diameter van 6 inch, een druk van 40 bar en ligt circa 1,45 meter onder

de grond. De afgetakte leiding ligt op een afstand groter dan 500 meter tot de golfbaan. Gezien de door het RIVM opgegeven maximale effectafstand van 40 meter vormt deze leiding voor externe veiligheidsaspecten van de golfbaan geen knelpunt.

De stalen aardgasleiding die parallel aan de A15 loopt heeft een diameter van 12 inch en een druk van 40 bar en ligt circa 0,9 meter onder de grond. Deze leiding loopt op circa 80 meter vanaf het zuidelijke deel van de meest zuidelijke hole van de golfbaan. Gezien de door het RIVM opgegeven maximale effectafstand van 70 meter (die overigens geldt voor gebouwen tot een hoogte van 15 meter) vormt deze leiding voor de externe veiligheidsaspecten van de golfbaan geen knelpunt.



Figuur 5.5 Potentiële risicobronnen externe veiligheid

6 Juridische planopzet

6.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) worden door middel van de op de kaart aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende voorschriften de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de voorschriften is vastgelegd.

6.2 Opbouw van de voorschriften

De voorschriften zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen
Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de voorschriften. Het tweede artikel regelt hoe gemeten wordt.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsbepalingen
Dit hoofdstuk bestaat uit vijf bestemmingen en heeft per bestemming globaal de volgende opzet:

- doeleindenomschrijving: dit bevat een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
- bebouwingsbepaling: hierin zijn onder andere regels opgenomen over de toegestane hoogte van gebouwen en andere bouwwerken en de situering van bouwwerken.

De bestemmingen zijn in paragraaf 6.3 nader omschreven.

Hoofdstuk 3: Algemene bepalingen
Dit hoofdstuk bevat bepalingen die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- bouwen binnen hindercirkel agrarisch bedrijf: in dit artikel is geregeld welke beperkingen er gelden daar waar een hindercirkel agrarisch bedrijf is gelegen;
- algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen: hierin is geregeld hoe en waar er ondergronds gebouwd mag worden en onder welke voorwaarden;
- anti-dubbeltelbepaling: deze bepaling beoogt misbruik van de voorschriften door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;
- uitsluiting aanvullende werking bouwverordening: hiermee wordt voorkomen dat stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening automatisch de in het bestemmingsplan geboden ruimte inperken;
- algemene gebruiksbepaling: dit artikel geeft aan dat het verboden is om gronden en opstallen anders te gebruiken dan in het plan is aangegeven;

- algemene vrijstellingsbepalingen: het gaat hierbij om een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders waarbij in geringe mate mag worden afgeweken van de in de bestemmingsbepalingen gegeven maten en percentages.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen
In dit hoofdstuk staat een aantal bepalingen dat betrekking heeft op de gehele voorschriften en bevat een regeling ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- strafbepaling: dit artikel legt de relatie met artikel 1a, sub 2° van de Wet op de Economische delicten;
- overgangsbepalingen: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- slotbepaling: dit artikel geeft de citeertitel van de voorschriften aan.

6.3 Bestemmingen

Golfbaan
Het plangebied wordt voor het overgrote deel bestemd voor *'golfbaan'*. Binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken mogen gebouwen worden opgericht, zoals een clubgebouw met restaurant, hotelaccommodatie, een golfschool, een afslagplaats voor de driving range en de stalling van onderhoudsmachines. Buiten de bouwvlakken mogen beperkt gebouwen worden opgericht, tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 200 m^2. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld een gebouw als schuilgelegenheid of voor de opslag van kleine materialen. In het plangebied kan één dienstwoning worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming wordt ook ruimte geboden aan parkeervoorzieningen, wegen en paden, groenvoorzieningen en water.

Watergang
De watergangen welke in het plangebied zijn gelegen welke door het waterschap worden beschouwd als een A-watergang, zijn bestemd als Watergang. Aan deze bestemming is een beschermingsregime gekoppeld middels de dubbelbestemming Beschermingszone watergang. Alle overige waterhuishoudkundige werken zijn als ondergeschikt in andere hoofdbestemmingen opgenomen en mogelijk gemaakt, zonder het bijzondere beschermingsregime.

Groenvoorzieningen
De Tiendweg welke het plangebied doorkruist is bestemd als groenvoorziening waarbij recreatief medegebruik is mogelijk gemaakt. Tevens is er nog een tweetal andere groenstroken in het plangebied opgenomen, daar waar een hindercirkel agrarisch bedrijf binnen het plangebied is gesitueerd. Binnen een dergelijke hindercirkel is een stankgevoelige bestemming als een golfbaan niet mogelijk. Zodra de hindercirkel agrarisch bedrijf komt te vervallen, is het middels een wijzigingsbevoegdheid in de bestemming Groenvoorzieningen mogelijk om deze bestemming te wijzigen in de bestemming Golfbaan.

Leidingenzone
Er is een drukriool, een rioolpersleiding en een hoofdwaterleiding gelegen in het plangebied. Deze volgen grotendeels een gezamenlijk tracé, welke is bestemd als leidingenzone. De leidingenzone is hier de primaire bestemming en de golfbaan de secundaire. Net als voor de rioolpersleiding is bij de leidingenzone ook gebruik gemaakt van een aanlegvergunningenstelsel.

Beschermingszone watergang
Ten behoeve van de bescherming van de watergangen in het plangebied is deze bestemming opgenomen. Hiermee wordt bijvoorbeeld voorkomen dat de onderhoudsstrook gelegen naast de watergang bebouwd kan worden. Er is tevens een koppeling gelegd met het keur van het Waterschap Rivierenland.

7 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling en -uitvoering is in goed overleg en in samenwerking met de gemeente Lingewaal op basis van particulier initiatief gestart. Alle in ontwikkeling te brengen gronden zullen voor rekening van de initiatiefnemer in overleg met de gemeenten worden aangelegd.

In een grondexploitatie zijn twee varianten doorgerekend:
1. de variant zonder golf lodge en golf academy;
2. de variant met golf lodge en golf academy.

De eerste variant levert een netto rendement op geïnvesteerd eigen vermogen op van circa 5%. De tweede variant levert ruim 7% op volgens de ramingen.

Financieel draagt de exploitatie van het hotel en de golf academy zodanig bij aan het beraamde resultaat voor het golfcomplex dat het project financieel haalbaar wordt. De kosten van de planvoorbereiding en -realisatie komen voor rekening van de initiatiefnemers. Het plan brengt voor de gemeente dan ook geen bijzondere kosten met zich mee en is derhalve financieel uitvoerbaar te achten.

Bureau IMK heeft de gemeente een positief advies gegeven over de haalbaarheid van het businessplan de Lingewaelsche van de golfbaan in combinatie met lodge en golf academy.

8 Overleg en inspraak

8.1 Evaluatie inspraakreacties

PM

8.2 Samenvatting en beantwoording van de reacties in het kader van het artikel 10 Bro-overleg

PM

Voorschriften

Inhoud

		Blz.
Hoofdstuk 1	**Inleidende bepalingen**	**3**
Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsbepalingen**	**7**
Artikel 3	Golfbaan	7
Artikel 4	Watergang	9
Artikel 5	Groenvoorzieningen	10
Artikel 6	Leidingenzone (dubbelbestemming)	11
Artikel 7	Beschermingszone watergang (dubbelbestemming)	13
Hoofdstuk 3	**Algemene bepalingen**	**14**
Artikel 8	Bouwen binnen hindercirkel agrarisch bedrijf	14
Artikel 9	Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen	15
Artikel 10	Anti-dubbeltelbepaling	16
Artikel 11	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	17
Artikel 12	Algemene gebruiksbepaling	18
Artikel 13	Algemene vrijstellingsbepalingen	19
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotbepalingen**	**20**
Artikel 14	Strafbepaling	20
Artikel 15	Overgangsbepalingen	21
Artikel 16	Slotbepaling	22

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit plan wordt verstaan onder:

1. het plan:
   het bestemmingsplan Golfbaan De Lingewaelsche van de gemeente Lingewaal;

2. de plankaart:
   de plankaart van het bestemmingsplan Golfbaan De Lingewaelsche bestaande uit de plankaart met nummer 147987-BP-1;

3. bebouwing:
   één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

4. bebouwingspercentage:
   een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

5. bestaand:
   - bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning;
   - bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

6. bestemmingsgrens:
   een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

7. bestemmingsvlak:
   een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

8. bijgebouw:
   een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

9. bouwen:
   het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

10. bouwgrens:
    een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

11. bouwperceel:
    een aaneengesloten stuk grond, waar krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

12. bouwvlak:
    een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouw zijn toegelaten;

13. 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 of indirect steun vindt in of op de grond;

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

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

16. horeca:
    het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies;

    horeca, categorie 1:
    een horecabedrijf, die qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt. Bij de openingstijden wordt aangesloten op de openingstijden van de winkels;

    horeca, categorie 2:
    een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszakenlunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of tearoom, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;

    horeca, categorie 3:
    een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

    horeca, categorie 4:
    een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café (met nachtvergunning);

horeca, categorie 5:
een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers;

17. overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak;

18. peil:
    a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
    b. voor gebouwen die worden gebouwd in de dijk tot 2 meter onder de kruin van de dijk: de kruin van het aanliggende dijklichaam;
    c. voor gebouwen in de dijk op meer dan 2 meter onder de kruin van de dijk: het gemiddelde bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;
    d. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld voor gebouwen;

19. seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of op een kennelijk bedrijfsmatige wijze seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

20. terras:
een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

21. verblijfsrecreatie:
vormen van recreatie die mede gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf;

22. voorzieningen van openbaar nut:
voorzieningen ten behoeve van het op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

23. woning:
een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, of een andere daarmede vergelijkbare economische eenheid.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de voorschriften wordt als volgt gemeten:

a. 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;

b. de inhoud van een bouwwerk:
vanaf het bestaande maaiveld, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

c. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, luchtkokers, lichtkappen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

d. de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

e. de oppervlakte van een bouwwerk:
de oppervlakte gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

f. de hoogte van een antenne-installatie:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van de antenne-installatie.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Golfbaan

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor golfbaan aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van golfsport, met de daarbij behorende voorzieningen:
   - recreatieve voorzieningen;
   - horeca, categorie 2 en 3;
   - detailhandel gerelateerd aan de golfsport tot een oppervlakte van ten hoogste 200 m^2;

b. een overnachtingaccommodatie (horeca, categorie 5) ter plaatse van de aanduiding 'va' op de plankaart;

c. ten hoogste één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bw' op de plankaart;

met daaraan ondergeschikt:

d. wegen en paden;

e. waterlopen en waterpartijen;

f. groenvoorzieningen;

g. parkeervoorzieningen met een minimum van 310 parkeerplaatsen en een maximum van 360 parkeerplaatsen.

3.2 Bouwvoorschriften

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde in sub g.;

b. een bouwvlak mag maximaal tot het op de plankaart per aaneengesloten bouwvlak aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd en de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 200 m^2;

c. de goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven en de goothoogte van bij een bedrijfswoning behorende bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;

d. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven en de bouwhoogte van bij een bedrijfswoning behorende bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 meter;

e. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 500 m^3;

f. de gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bijgebouwen mag niet meer dan 50 m^2 bedragen;

g. gebouwen zijn buiten het bouwvlak toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   - de minimale afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt 10 meter;
   - de maximale bouwhoogte bedraagt 4 meter.

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van ballenvangers inclusief bevestigingsmasten mag maximaal 12 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 6 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 12.1 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. seksinrichtingen;
b. 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;
c. 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.

3.4 Vrijstellingsbevoegdheid

3.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de situering, vorm en afmetingen van de op de plankaart als zodanig aangegeven bouwvlakken, mits de totale oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot.

3.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage indien deze lager is dan 15% en deze te verhogen tot ten hoogste 15 %.

3.4.3 Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in dit lid sub 1 en 2 wordt de procedure als opgenomen in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht gevolgd.

Artikel 4 Watergang

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor watergang aangewezen gronden zijn bestemd voor:

d. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds;

e. waterhuishouding.

4.2 Bouwvoorschriften

Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behorende bij de bestemming of bij aangrenzende wegen, in- en uitritten en paden, zoals duikers en bruggen. De hoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 12.1 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

f. seksinrichtingen;

g. 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;

h. 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.

Artikel 5 Groenvoorzieningen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. wandel- en fietspaden;
c. recreatief medegebruik.

5.2 Bouwvoorschriften

Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behorende bij de bestemming of bij aangrenzende wegen, in- en uitritten en paden, zoals duikers en bruggen. De hoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.

5.3 Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 11.1 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. seksinrichtingen;
b. 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;
c. 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.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

5.4.1 Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om de bestemming groenvoorzieningen, voor zover begrensd door een als zodanig op de plankaart aangegeven grens wijzigingsbevoegdheid, te wijzigen in de bestemming golfbaan, zoals aangegeven in artikel 3 van deze voorschriften indien de 'stankcirkel agrarisch bedrijf' zoals op de plankaart is aangegeven en voor zover gelegen binnen de bestemming zijn opgeheven.

5.4.2 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van dit lid sub 1 is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 6 Leidingenzone (dubbelbestemming)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor leidingenzone aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor een rioolpersleiding.

6.2 Voorschriften vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze voorschriften omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming leidingenzone is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het voorzover zulks, gehoord de beheerder van de leiding(en), verenigbaar is met het belang van de leiding(en).

6.3 Bouwvoorschriften

6.3.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

6.3.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.3.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,5 meter bedragen.

6.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 van dit artikel en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding(en);
- vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding(en).

6.5 Procedure vrijstelling

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4 van dit artikel geldt de procedure zoals vervat in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

6.6 Aanlegvoorschriften

6.6.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leidingenzone zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
e. diepploegen;

f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

6.6.2 Het verbod als bedoeld in lid 6 sub 1 van dit artikel is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
d. nodig zijn ten behoeve van de aanleg van de golfbaan.

6.6.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6 sub 1 van dit artikel zijn slechts toelaatbaar, mist:
a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding(en);
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 7 Beschermingszone watergang (dubbelbestemming)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor beschermingszone watergang aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, primair bestemd voor:

a. het behoud en de bescherming van de watergang;
b. taluds, oevers en onderhoudsstroken;
c. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

7.2 Voorschriften vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze voorschriften omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming beschermingszone watergang is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het voorzover zulks, gehoord de beheerder van de waterloop, verenigbaar is met het belang van de waterloop.

7.3 Bouwvoorschriften

7.3.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

7.3.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.3.2 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

7.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 van dit artikel en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterstaatsbelangen;
- vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterloop.

7.5 Procedure vrijstelling

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4 van dit artikel geldt de procedure zoals vervat in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

7.6 Bijzondere bepaling

De bepalingen van het keur van het Waterschap Rivierenland zijn van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 8 Bouwen binnen hindercirkel agrarisch bedrijf

Daar waar op de plankaart een hindercirkel van een agrarisch bedrijf is aangegeven, zijn op gronden gelegen binnen deze cirkel geen stankgevoelige objecten volgens de richtlijn veehouderij en stankhinder en de Wet ammoniak en veehouderij mogelijk voor zolang en voor zover deze hinder niet is opgeheven.

Artikel 9 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

9.1 Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwen zijn gebouwd.

9.2 De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m^1 onder peil.

Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling

Gronden welke eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
e. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 12 Algemene gebruiksbepaling

12.1 Algemene gebruiksbepalingen

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 7 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.

12.2 Vrijstelling algemene gebruiksbepaling

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 13 Algemene vrijstellingsbepalingen

12.1 Algemene vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

a. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;

b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;

c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter.

Wat betreft zend-, ontvang- en/of sirenemasten gelden nog de volgende voorwaarden:

1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
   - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen geheel dienen te worden ontzien;
   - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 14 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de artikelen 6 lid 6 sub 1 en 12 lid 1 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de Economische Delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Artikel 15 Overgangsbepalingen

15.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, welke ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

15.2 Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 1 van dit artikel toegelaten bouwwerken met maximaal 10%.

15.3 Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

15.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht

15.4.1 Lid 1 van dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

15.4.2 Lid 3 van dit artikel is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Artikel 16 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan Golfbaan De Lingewaelsche.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,