

Bestemmingsplan

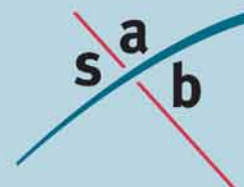
Park Lingezegen

Gemeente Overbetuwe

Datum: 6 mei 2010

Projectnummer: 80917

ID: NL.IMRO.1734.0020BUIParklingez-VO01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Geldende bestemmingsplannen	3
1.3	Een nieuw bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Te beschermen waarden	5
2.1	Landschap	5
2.2	Natuur	9
2.3	Cultuurhistorie en archeologie	11
3	Van Rijksbufferzone naar structuurvisie, het plan op hoofdlijnen	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijksbufferzone	15
3.3	Masterplan	15
3.4	Plan-MER	16
3.5	Intergemeentelijke structuurvisie	21
4	Gedetailleerde planbeschrijving	28
4.1	Inleiding	28
4.2	Recreatieve routes	28
4.3	Ecologische verbindingzones	28
4.4	De Park	29
4.5	Waterrijk	31
4.6	Landbouwland	33
4.7	De Buitens	33
5	Algemene toelichting op de regels	35
5.1	Sturingsfilosofie	35
5.2	Juridische opzet van het plan	35
6	Toelichting per bestemming	38
6.1	Inleiding	38
6.2	Agrarische bestemmingen	38
6.3	Bedrijf	49
6.4	Bos	50
6.5	Groen	50
6.6	Groen - Laanbeplanting	50
6.7	Horeca	50

6.8	Natuur	51
6.9	Recreatie	51
6.10	Sportbestemmingen	51
6.11	Verkeersbestemmingen	52
6.12	Water	52
6.13	Water - Recreatieplas	52
6.14	Wonen	52
6.15	Leiding - Gas	54
6.16	Leiding - Hoogspanningsverbinding	54
6.17	Leiding - Riool	54
6.18	Waarde - Archeologie	54
6.19	Waarde - Archeologische verwachting 1 tot en met 3	55
6.20	Waarde - Ecologische verbindingzone	55
6.21	Algemene aanduidingsregels	55
7	Toets haalbaarheid	57
7.1	Algemeen	57
7.2	Beleid	57
7.3	Milieu Effect Rapportage (MER)	57
7.4	Toets milieuaspecten	58
7.5	Externe veiligheid	63
7.6	Gasleidingen	63
7.7	Explosieven	64
7.8	Watertoets	65
7.9	Toets Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet	67
7.10	Verkeer en parkeren	70
7.11	Economische uitvoerbaarheid	70
7.12	Handhaafbaarheid	70
8	Procedure	72
8.1	Inspraak	72
8.2	Vooroverleg	72
8.3	Zienswijzen	72

Bijlage beleidskader

Rijksbeleid

Provinciaal beleid

Regionaal beleid

Gemeentelijk beleid Overbetuwe

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Tussen Arnhem en Nijmegen wordt een landschapspark gerealiseerd, Park Lingezegen. Het betreft met 1.500 hectare het grootste park van Nederland. In het kader van de ontwikkeling van het Park Lingezegen is een milieueffectrapportage uitgevoerd en een intergemeentelijke structuurvisie (ISV) opgesteld. In het voorliggende bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van het landschapspark juridisch vastgelegd. Het Park Lingezegen bevat gronden die zijn gelegen binnen de gemeenten Lingewaard en Overbetuwe. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden binnen de gemeente Overbetuwe. Gelet op de relatie van de ontwikkelingen binnen de gemeente Overbetuwe en Lingewaard voor het park als geheel wordt in de planbeschrijving ook ingegaan op de ontwikkelingen binnen de gemeente Lingewaard.

1.2 Geldende bestemmingsplannen

Middels deze herziening worden (delen van) de volgende bestemmingsplannen herzien:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Buitengebied dorp Elst	20 – 08 – 1979	09 – 10 – 1980
Grote Molenstraat	27 – 03 – 2007	
Golfbaan Welderen 1 ^e fase	26 – 04 – 1994	17 – 11 – 1994
Golfbaan Welderen 2 ^e fase	25 – 04 – 1995	23 – 08 – 1995
Buitengebied dorp Elst, herziening Grote Molenstraat 108	29 – 06 – 2005	29 – 11 – 2004
Buitengebied dorp Elst, wijziging 1989 – 01	05 – 09 – 1989	10 – 10 – 1989
Buitengebied dorp Elst, wijziging 1991 – 01		19 – 01 – 1992
Buitengebied dorp Elst, partiële wijziging 2007 – 01 (Rijksweg Noord 121, Elst)	19 – 02 – 2008	18 – 03 – 2008
Rijkerswoerdse Plassen 1 ^e fase	10 – 11 – 1987	25 – 11 – 1987
Buitengebied dorp Elst, partiële wijziging 2002 – 01 (Kerkstraat)	16 – 04 – 2002	14 – 05 – 2002
Buitengebied dorp Elst, wijziging 2002 – 03 (Broekakkers 8)	28 – 01 – 2003	
Buitengebied dorp Elst, agrarisch bedrijf Nieuwslag		10 – 07 – 1990
Buitengebied dorp Elst, wijziging 1984 – B		08 – 09 – 1984
Buitengebied dorp Elst, partiële wijziging 1980 – 01		29 – 11 – 1983
Buitengebied dorp Elst, gedeeltelijke herziening 57 dB(A) gebied Betuweroute		
Betuweroute en CUP Overbetuwe Oost	26 – 11 – 2002	29 – 04 – 2003
Aanleg natuurvriendelijke oevers en natuurelement Overbetuwe Oost	26-01-2010	

1.3 Een nieuw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Park Lingezegen dient verschillende doelen.

Ten eerste maakt het plan de gewenste ontwikkelingen uit de basisuitrusting van de ISV mogelijk, daarbij biedt het bestemmingsplan rechtszekerheid. Eigenaren, gebruikers en belanghebbenden van gronden of gebouwen in het landelijk gebied krijgen

zekerheid door de regels die in het bestemmingsplan staan. Deze zekerheid houdt verband met de geboden functies die op hun eigen terrein of in de omgeving van hun terreinen mogen worden gerealiseerd en de bebouwing die daar mag worden opgericht.

Het bestemmingsplan biedt inzicht in ontwikkelingsmogelijkheden die per functie worden geboden. Het gaat om uitbreiding van bebouwing, maar ook om het starten van nevenfuncties of het volledig veranderen van een functie. Ten derde biedt het bestemmingsplan een bescherming van natuur- en landschapswaarden, archeologische en cultuurhistorische waarden, het woon- en leefmilieu, enzovoorts.

Deze verschillende functies van dit bestemmingsplan komen aan orde in de navolgende hoofdstukken.

1.4 Leeswijzer

In de toelichting wordt het plangebied nader beschreven en worden de doelstellingen en regels nader toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt duidelijk gemaakt wat de te beschermen waarden in het plangebied zijn. Hoofdstuk 3 geeft op grond van enkele kaderstellende beleidsstukken inzicht in de doelen en uitgangspunten die met dit plan worden nagestreefd. Daarnaast is in dit hoofdstuk op grond van de intergemeentelijke structuurvisie het plan op hoofdlijnen beschreven. In hoofdstuk 4 is een gedetailleerde beschrijving van het plan opgenomen waarbij tevens is doorgekeken naar de juridische vertaling in dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 geeft een algemene toelichting op de juridische regeling. In hoofdstuk 6 is aangegeven wat het beleid is met betrekking tot de verschillende functies die voorkomen in het plangebied. Dit is per voorkomende bestemming beschreven. Hoofdstuk 7 behandelt de haalbaarheid (en daarmee uitvoerbaarheid) van het plan. Hoofdstuk 8 ten slotte geeft aan welke procedure is doorlopen en wat de resultaten daarvan zijn.

2 Te beschermen waarden

In dit hoofdstuk komen de feiten en visie op de laagdynamische functies/ gebiedsdragers en daarmee de voorkomende waarden aan bod. Deze laagdynamische functies vormen het kader voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor de overige functies die hierbinnen voorkomen (als (niet)agrarische bedrijven, recreatie, e.d.) en nader aan bod komen in hoofdstuk 6.

2.1 Landschap

2.1.1 *Ontstaansgeschiedenis*

Het landschap in het rivierengebied is ontstaan door de invloed en dynamiek van de rivieren de Rijn, Maas, Waal en Linge. Deze rivieren, en andere kleinere (nu verdwenen) rivieren stroomden vrijelijk door de Betuwe. De manier waarop zand en klei door het rivierwater werd afgezet was bepalend voor de structuur van het gebied. In en nabij de rivierbeddingen bezonk het zwaardere, zandige materiaal, waardoor parallel aan de rivierlopen langgerekte, hogere, zandige oeverwallen ontstonden. Verder van de rivieren, in lager gelegen afvoerloze gebieden, waar het water na overstroming maanden kon blijven staan, bezonken de lichtere kleideeltjes. Hier ontstonden de zogenaamde komgronden (lager gelegen gebieden met zware, kleiige bodems).

In het onbedijkte landschap was menselijke bewoning en het landbouwkundig gebruik van de grond slechts in beperkte mate mogelijk. Alleen de hoger gelegen delen van de oeverwallen, een enkel rivierduin (donk) en afzonderlijke verhogingen (woerden) waren vrij van overstroming en geschikt voor bewoning en akkerbouw. De gronden direct langs de rivieren werden, zodra de situatie het toeliet, in gebruik genomen als weidegronden. De komgronden werden nauwelijks gebruikt en waren vrijwel ontoegankelijk. Er lagen dan ook geen wegen doorheen. In de winter stond het gebied onder water en in de zomer was het te drassig om te kunnen bewerken.

Reeds in de vroege Middeleeuwen (500-1000) zijn in de Betuwe de eerste, lage kaden opgeworpen om de verspreid liggende nederzettingen en het hierbij behorende akkerland te beschermen tegen wateroverlast van de rivieren. Met de grote ontginningen in de 11^e, 12^e en 13^e eeuw, toen ook de lagere komgronden werden ontgonnen, werd het belang van een goede waterkering steeds groter.

Omstreeks 1200 kende vrijwel elke grote nederzetting zijn eigen kaden, wat heeft geleid tot de latere dorpspolders. De doorgaande bedijking werd aangelegd over de hoger gelegen delen van de oeverwallen. Door de aanleg van de dijken kwamen overstromingen weliswaar minder voor, maar nam door toenemende dijkdoorbraken de veiligheid niet toe. Het rivierwater kon, als gevolg van de bedijking, niet meer de breedte in, maar werd tussen de dijken, binnen de uiterwaarden, opgestuwd tot grotere hoogten dan voorheen. Daarnaast werden in de uiterwaarden voortaan al het zand en klei afgezet, waardoor deze gebieden snel hoger kwamen te liggen dan het binnendijkse land. IJsgang op de rivieren zorgde regelmatig voor het ontstaan van ijsdammen, waarbij het water stroomopwaarts van deze dammen werd opgestuwd. Op de plekken waar dijkdoorbraken plaatsvonden, ontstonden in veel gevallen ronde en

ovaalvormige waterplassen: kolken, wielen of waaien genoemd. Deze wielen werden gevormd doordat het water over of door de dijk stroomde en een diep gat uitkolkte.

De gevolgen van de dijkdoorbraken waren vaak rampzalig. Grote delen van de Betuwe stonden dan lange tijd onder water. Het water overstroomde nu ook de hoger gelegen delen van de oeverwallen waar het voor de bedijking nooit of zelden kwam. Veel boerderijen werden vervolgens op huisterpen (woerden) geplaatst. Daarnaast werden boerderijen verplaatst naar de dijken of nieuwgebouwd op de dijken. Hierdoor ontstonden de dijkdorpen.

Binnen de dijken bleven de rivieren meanderen. De rivierstroom kwam soms dicht bij de dijk te liggen, waardoor de dijk werd ondermijnd en het dijkdorp werd bedreigd. Op zo'n moment werden de dijk en het dijkdorp meer naar binnen verplaatst.

2.1.2 Landschapsstructuur

Algemeen

Het huidige landschap van Park Lingezegen is in de loop van voorgaande eeuwen gevormd. Door verschillen in de ondergrond en de menselijke aanwezigheid zijn in het rivierengebied drie hoofdlandschapstypen ontstaan: de oeverwallen, de komgronden en de uiterwaarden. In Park Lingezegen komen alleen oeverwallen en komgronden voor. Daarnaast is het landschap beïnvloed door ruimtelijke ontwikkelingen.

De structuurvisie Park Lingezegen vormt het uitgangspunt voor voorliggend bestemmingsplan. Hierin wordt het park verdeeld in vijf deelgebieden, met elk eigen landschappelijke kenmerken. Deze vijf deelgebieden zijn de basis van de bestemmingsplanregeling en vormen het kader waarbinnen nieuwe ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

In deze paragraaf wordt de landschapsstructuur van Park Lingezegen als geheel beschreven en vervolgens per deelgebied. In het park zijn tevens enkele landschappelijke elementen aanwezig die in dit plan worden meegenomen.

Huidige situatie

De natuurlijke ondergrond van Park Lingezegen is naar geologische begrippen zeer jong. Het overgrote deel is omstreeks 10.000 jaar geleden gevormd in het Holoceen. In het Holoceen is de zogenaamde Betuwe Formatie gevormd. Het plangebied is een typisch rivierenlandschap en bestaat voornamelijk uit twee landschapstypen, namelijk de oeverwallen en komgebieden. De oeverwallen zijn natuurlijke landschapsvormen die ontstaan langs meanderende rivieren. De oeverwallen vormen de hooggelegen delen in het gebied. Het landschap van de oeverwallen is verdicht en kleinschalig. Het landgebruik is afwisselend in een onregelmatige blokverkaveling. Kenmerkend voor het plangebied is dat de dorpskernen zich op hoogste delen van de stroomruggen (oeverwallen van verdwenen rivierlopen) bevinden en dat oude verbindingswegen over de oeverwallen lopen.

De komgronden zijn de laaggelegen gebieden in het rivierenlandschap. De komgronden liggen gemiddeld 1 à 2 meter lager dan de oeverwallen. De komgronden in het gebied zijn grootschalig en open. Na de 2^e Wereldoorlog werden de kommen intensiever gebruikt door extensieve landbouw, veroorzaakt door de invoering van ruilverkavelingsplannen. Nieuwe, veelal rechte, wegen zijn aangelegd waarlangs de boerderijen zijn gebouwd.

Hieronder worden de landschappelijke kernmerken per deelgebied alsmede de belangrijkste landschappelijke dragers kort beschreven. Dit beperkt zich tot delen van Park Lingezegen die in de gemeente Overbetuwe zijn gelegen.



De deelgebieden

De Park

De Park ligt voor een belangrijk deel op oude stroomruggen met een overgang naar de komgronden van het Waterrijk in oostelijke richting. De ondergrond van dit deelgebied bestaat uit een stelsel van oude stroomgordels. Deze stroomgordels markeren de oude lopen van de Rijn.

De verkavelingstructuur varieert van regelmatig blokvormig, langgerekt tot onregelmatig. Hierin zijn grofweg drie deelgebieden te onderscheiden: in het noordoosten een regelmatig blokvormig patroon dat de overgang vormt naar de lagere komgronden, in het zuidwesten een langgerekt patroon van parallelle lijnen en daar tussenin een meer onregelmatig patroon dat samenvalt met de kern van de stroomrug. In de huidige tijd is de verkavelingstructuur grotendeels in tact gebleven. Veel beplantingselementen zijn echter verdwenen, vooral langs de kavelranden. Een deel van het gebied is ingericht als golfterrein met een golvend maaiveld en verspreide beplanting. Het kleinschalige karakter van De Park geeft een aantal (korte) zichtlijnen. De kerktoeren van Elst vormt hierbij een belangrijke landmark in het gebied.

Waterrijk

Geomorfologisch is er een verschil tussen het oostelijke en het westelijke deel van het deelgebied het Waterrijk. Het deel ten oosten van de A325 ligt in een kom, het westelijk deel bevindt zich op de overgang naar een stroomrug. In het westen van het deelgebied komen van oorsprong akkergronden voor, omzoomd door bomensingels. In het oostelijk deel zijn dit in grotere mate graslanden. De eerste bewoning vond plaats op de oude rivierduinen.

Evenals bij De Park geldt ook voor het Waterrijk dat de oude verkavelingstructuren grotendeels onveranderd zijn gebleven. De A325, de Defensiedijk uit de Koude Oorlog en de zandwinplassen vormen de belangrijkste veranderingen in het landschap uit de

vorige eeuw. In de oostelijke helft van het Waterrijk, het meest open deel, bevinden zich karakteristieke zichtlijnen op het Veluwemassief in noordelijke richting en op het Rijk van Nijmegen in zuidelijke richting.

Landbouwwand en De Buitens

Het grootste deel van Landbouwwand heeft van oudsher een agrarisch en grotendeels open karakter. Daarnaast vormt het gebied de overgang naar de lagere komgronden, met name in het noordwestelijk deel. Door het deelgebied De Buitens lopen oude stroomruggen. Op deze stroomruggen heeft de bewoning zich geconcentreerd. Hier is het landschappelijke karakter dan ook kleinschaliger met boomgaarden en linten. De lintbebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen. Op een aantal locaties zijn de linten verrommeld door aanwas van nieuwbouw en niet passende beplanting. Het open karakter van het landbouwwand maakt vergezichten op omgeving mogelijk. De Veluwerand (met de skyline van Arnhem) is goed te zien. Vanaf een aantal locaties is ook de stuwwal van het Rijk van Nijmegen te zien. Ondermeer door de aanleg van de Betuweroute zijn er functionele en visuele barrières in het oorspronkelijke landschap ontstaan.

Landschappelijke dragers

Door de ruimtelijke ontwikkelingen van de laatste decennia is een nieuwe, structurende laag aan het landschap van Park Lingezegen toegevoegd, bestaande uit woongebieden, bedrijventerreinen, glastuinbouw en infrastructuur. Uit deze structurerende laag kunnen een aantal landschappelijke dragers worden gedestilleerd. Deze dragers overschrijden de verschillende landschapstypen en deelgebieden en vormen soms fysieke barrières in het landschap.

Zo doorsnijdt en begrenst de autoweg A325 als autonoom lijnelement de verschillende deelgebieden van het park. Deels beplant en deels begrensd door de defensiedijk ontnemt de A325 de zichtrelatie tussen het oostelijke en het westelijke deel van het Waterrijk. Deze kenmerken gelden, in beduidend mindere mate, ook voor de spoorlijn Arnhem-Nijmegen, die het deelgebied De Park doorsnijdt.

Een andere grote barrière vormt de Betuweroute, die het deelgebied De Buitens van west naar oost doorsnijdt. De barrièrevorming wordt versterkt door de hogere ligging, geluidsschermen en de hoogspanningsleiding die langs de route loopt.

Het belangrijkste 'natte' lijnelement in het gebied is de rivier de Linge. Deze waterloop is Nederlands langste binnenlandse rivier. Van oudsher is de Linge de belangrijkste afwatering voor het gebied tussen de Rijn en de Waal. Waar de Linge door de Betuwe stroomt, is de rivier grotendeels gekanaliseerd. De noordoever van de Linge vormt de oostelijke grens van het Park, waar de scheiding plaatsvindt met het glastuinbouwgebied Bergerden. Tevens is de rivier de grens tussen het Waterrijk en het Landbouwwand en doorsnijdt het deelgebied De Park.

2.1.3 Uitgangspunten voor beleid

De landschappelijke kwaliteiten die in het Park aanwezig zijn, worden als volgt samengevat:

- kleinschaligheid op de oeverwallen waarbij landschapselementen en hoogteverschillen op een aantal plaatsen nog herkenbaar zijn;
- grootschalige openheid (open komgronden);
- oude ontwateringssysteem van Linge en zegen in open komgronden.

Het beleid dat geldt voor deze landschappelijke kwaliteiten in het Park is behouden, beschermen en ontwikkelen. Bij de komgronden gaat het gericht om het behouden en beschermen van de grootschalige openheid. Bij de oeverwallen gaat het gericht om het versterken van de kleinschaligheid door behoud, herstel en ontwikkeling van landschapselementen.

2.2 Natuur

2.2.1 Algemeen

De voorkomende natuur komt tot uitdrukking in het veld en in diverse beleidsplannen en regelingen. Het betreft de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) inclusief natte natuur door de provincie, de gebieden welke zijn aangewezen in het kader van Natura 2000, gebieden welke vallen onder de Natuurbeschermingswet en gebieden welke reeds als natuur zijn bestemd in de vigerende bestemmingsplannen. De voorkomende natuurwaarden hangen nauw samen met de locatie waar de natuur zich bevindt. Zo zijn de lager gelegen komgronden geschikt voor natte natuur en de hoger gelegen stroomruggen voor drogere landnatuur.

De Ecologische Hoofdstructuur laat duidelijk zien waar natuurwaarden (EHS-Natuur) voorkomen, of waar natuurwaarden verweven zijn met andere functies (EHS-Verweving). In Park Lingezegen zijn natuurwaarden (EHS-natuur) gelegen in de omgeving van de Rijkerswoerdse Plassen.

Daarnaast zijn ecologische verbindingzones aangewezen (evz) waar natuur zich kan ontwikkelen zodat grotere natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Vrijwel heel Park Lingezegen maakt deel uit van de ecologische verbindingzone tussen de uiterwaarden van de Waal en de Nederrijn.

2.2.2 Huidige situatie

Het plangebied van Park Lingezegen is op dit moment een agrarische zone tussen de stedelijke gebieden van Arnhem en Nijmegen, gelegen tussen de Rijn en de Waal. Van oorsprong betreft het een kommengebied tussen deze twee rivieren. Om deze reden is het hele gebied begrensd als Ecologische Hoofdstructuur en heeft de status van ecologische verbindingzone. Het gebied rondom de Rijkerswoerdse Plassen is benoemd als EHS-natuur, wat betekent dat hier op den duur natuur ontwikkeld moet worden.

De uiterwaarden van de Waal en Rijn zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Dit zijn beschermde gebieden om de biodiversiteit binnen Europa te behouden en uit te breiden. De uiterwaarden zijn voornamelijk van belang voor overwinterende watervogels. De Gelderse Poort is een Natura 2000-gebied dat in het zuidoosten aan het plangebied grenst. De uiterwaarden van de Waal grenzen aan het plangebied. Momenteel is het plangebied van geringe betekenis voor bijzondere natuurwaarden. Het plangebied heeft een overwegend agrarisch karakter. Er zijn weinig botanische waarden in het gebied, vanwege het intensieve agrarische gebruik. Mogelijk zijn er wel oevervegetaties en bermen die van belang zijn. Verder is het plangebied op enkele plaatsen van betekenis voor weidevogels en doortrekkende en pleisterende vogels zoals ganzen. Verder zijn in de sloten en in de Linge beschermde vissen en amfibieën

aangetroffen als Grote en Kleine Modderkruiper, BERPJE, Bittervoorn, Rugstreeppad en Kamsalamander.

De Park

Deelgebied De Park is agrarisch gebied waarin een deel van golfterrein Welderen is gelegen. Verder loopt de Linge door het zuidelijk deel van het deelgebied. In 2009 is geconstateerd dat de Steenuil een territorium heeft in het gebied. Dit betekent dat dit deelgebied zowel broedlocatie en foerageergebied voor deze uilensoort is. Enkele oevers zijn suboptimaal geschikt voor de Waterspitsmuis. In de watergangen zijn beschermde vissoorten als BERPJE, Bittervoorn en Kleine Modderkruiper aangetroffen.

Waterrijk

Waterrijk bestaat naast de Rijkerswoerdse Plassen ook uit agrarisch gebied. De Linge loopt hier aan de zuidgrens van het gebied. Binnen dit deelgebied zijn enkele oevers optimaal geschikt voor de Waterspitsmuis, wat betekent dat deze structuurrijk zijn. Ten noorden van het deelgebied is een territorium van een Steenuil aangetroffen. Deze soort heeft zijn foerageergebied ongetwijfeld binnen het deelgebied Waterrijk. In de watergangen is ook de beschermde Poelkikker aangetroffen. Deze soort houdt van kleine watergangen en poelen met veel onderwatervegetatie. Wat betreft beschermde vissen zijn waarnemingen bekend van Kleine Modderkruiper, Bittervoorn en BERPJE. De Rijkerswoerdse Plassen zijn van belang voor overwinterende watervogels.

Landbouwland en De Buitens

Deze deelgebieden bestaan op dit moment uit vrij open agrarisch landschap. In deelgebied De Buitens zijn meer boomgaarden aanwezig en is het landschap meer gesloten. Ook in dit deelgebied heeft een Steenuil zijn territorium gehad. Deze soort jaagt dan vooral in de ruige en minder extensief beheerde stukken tussen de boomgaarden. Binnen het landbouwland zijn oude waarnemingen bekend van de Poelkikker. Wat betreft beschermde vissen is de Kleine Modderkruiper en Bittervoorn aangetroffen. Er is één waarneming bekend van de Grote Modderkruiper. Voor overwinterende vogels is deelgebied Landbouwland vooral van belang voor Kogans, Grauwe Gans en Kievit.

2.2.3 Uitgangspunten voor beleid

Uitgangspunt is het handhaven, beschermen, herstellen en ontwikkelen van de aanwezige natuurwaarden in de EHS, de gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet en bestaande natuur buiten deze regelingen of andere aangewezen gebieden.

De Ecologische Hoofdstructuur binnen Park Lingezegen is ruim begrensd. Een groot deel van het park is als EHS verbindingszone (evz) aangewezen. De structuurvisie Park Lingezegen vormt de basis voor het nader begrenzen van de EHS binnen Park Lingezegen.

2.3 Cultuurhistorie en archeologie

2.3.1 Algemeen

Park Lingezegeen beschikt over tal van cultuurhistorische waarden van hoge kwaliteit. De cultuurhistorische waarden omvatten de ruimtelijke kwaliteit van het rivierenlandschap met de oeverwallen en komgronden, de monumenten, waaronder boerderijen, landhuizen, en het rijke bodemarchief.

Wat vandaag nog herinnert aan vroeger, zijn de overgebleven structuren en gebouwen in het landschap. Dit landschap heeft de afgelopen tienduizenden jaren voornamelijk zijn vorm gekregen door de natuurlijke invloeden van wind, water, flora en fauna.

In het rivierengebied brachten de rivieren een enorme dynamiek. Natte perioden wisselden droge perioden af. In de natte perioden overstroomden grote delen van het rivierengebied en werd het land voor langere tijd onbewoonbaar. De bewoners trokken weg op zoek naar een betere plek om te wonen.

In het oostelijk deel van het rivierengebied stammen de oudste vondsten uit het Laat Paleolithicum. Hoewel deze vondsten aantonen dat het gebied al in de Steentijd werd gebruikt, zijn er maar weinig duidelijke nederzettingsresten gevonden die duiden op permanente bewoning in deze periode. De vroegste vindplaatsen die wijzen op nederzettingen worden gevonden op de stroomgordels en stammen uit de IJzertijd.

In de Romeinse tijd breidt de Romeinse occupatie uit tot over de Betuwe en vormt oost Betuwe de noordgrens van het Romeinse rijk. Het gebied rond Elst wordt sterk geromaniseerd. De Romeinen hebben intensief gebruik gemaakt van de bijzondere ligging van de rivierstromen en de oeverwallen. In die periode liepen de stroomgeulen nog langs de oeverwallen. Deze stroomgeulen vormden in de Romeinse tijd belangrijke verbindingen over het water van Nijmegen naar de noordelijke verdedigingslinie. Waarschijnlijk liepen er ook (onverharde) wegen over de oeverwallen langs deze stroomgeulen. Ten noorden van Elst is een dergelijke weg aangetoond bij archeologisch onderzoek in het tracé van de Grote Molenstraat.

In de Middeleeuwen vormden de oeverwallen het hart van de menselijke bewoning. De oude bewoningskernen in oost Betuwe zijn naar huidige inzichten in ieder geval vanaf de Vroege Middeleeuwen permanent bewoond, maar kunnen al eerder bewoond zijn geweest. De overige gebieden (komgronden) werden hoofdzakelijk gebruikt voor het weiden van vee.

De laatste tweeduizend jaar is het vooral de mens die het landschap naar haar hand heeft gezet en haar uiteindelijke vorm heeft gegeven. In de periode na WOII, van de wederopbouw tot nu, zijn de ontwikkelingen in een stroomversnelling gegaan. De sterke toename in de bevolkingsomvang, toegenomen mobiliteit, technische ontwikkelingen, etc. hebben het landschap in enkele generaties een heel ander aanzien gegeven.

2.3.2 Aanwezige waarden

Historisch-geografische elementen

In de Romeinse tijd werd het rivierengebied steeds belangrijker door zijn strategische ligging langs de grens van het Romeinse Rijk. Deze zogenaamde limes is van groot belang geweest voor de ontwikkeling van het gebied. Delen van de limes hebben een

status als archeologisch Rijksmonument en de provincie Gelderland heeft de limeszone als Gelderse parel aangeduid.

De eerste ontginningen van de komgebieden dateren uit de middeleeuwen. Vanaf ongeveer de 11^{de} eeuw ontstond een net van sloten in de komgronden. Kleine sloten noemde men 'pijpen' en grotere sloten 'zegen'.

Omstreeks 1950 is de Defensiedijk aangelegd ten tijde van de Koude Oorlog. Het is de laatste waterlinie die in Nederland is gebouwd en was bedoeld om een eventuele Russische invasie te voorkomen. Delen van deze defensiedijk zijn terug te vinden langs de A325.

Cultuurhistorische bebouwing

De buitenplaatsen De Parck en Santacker, van oorsprong al oude bewoningsplaatsen, in het noordwesten zijn belangrijke karakteristieke elementen binnen het plangebied.

Archeologie

Naast gebouwde cultuurhistorische waarden zijn er ook in de bodem nog veel aanwijzingen uit het verleden aanwezig. Ook in beleidsmatige zin hebben de archeologische waarden de afgelopen jaren meer aandacht gekregen. Dit heeft onder andere geresulteerd in internationale verdragen over het behoud van bodemschatten, zoals het Verdrag van Valletta.

De gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaarten van Lingewaard en Overbetuwe geven inzicht in de bekende en te verwachten archeologische waarden binnen Park Lingezegen. Aan deze waarden is een advies gekoppeld voor het te voeren beleid.

Binnen het plangebied zijn daarnaast diverse archeologische vindplaatsen bekend. Deze staan allen aangegeven op de zogenaamde Archeologische Monumenten Kaart (AMK) van Rijk en provincie.

2.3.3 Uitgangspunten voor beleid

Cultuurhistorie

Als uitgangspunt geldt dat het cultuurhistorisch erfgoed in de eerste plaats behouden moet blijven maar tevens ook gezien en beleefd kan worden. Cultuurhistorie vertegenwoordigt namelijk ook een educatieve en recreatieve waarde. De gebouwde cultuurhistorische waarden (monumenten) worden reeds beschermd via de Monumentenwet of de gemeentelijke Monumentenverordeningen. Daarom wordt er in dit bestemmingsplan geen aparte regeling voor deze bouwwerken opgenomen.

Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht in de vorm van een wijziging van de Monumentenwet. Gemeenten hebben nadrukkelijk verantwoordelijkheden en bevoegdheden gekregen op het gebied van archeologie. Dat komt in essentie tot uitdrukking in drie hoofdlijnen:

- Archeologische waarden dienen zo veel mogelijk in de bodem (in situ) te worden bewaard.
- Archeologie moet tijdig worden meegewogen in de procedures van ruimtelijke planvorming en worden verankerd in ruimtelijke plannen.

- Verstoorders van het bodemarchief betalen archeologisch vooronderzoek en noodzakelijke noodopgravingen voor zover deze kosten redelijkerwijs kunnen worden toegerekend.

De nieuwe verantwoordelijkheid voor de archeologie komt vooral tot uitdrukking in het bestemmingsplan: hierin zijn zones aangeduid met een archeologische verwachtingswaarde en terreinen met een bekende archeologische waarde. Voor deze zones en terreinen gelden regels die het behoud van het bodemarchief tot doelstelling hebben. Bij nieuwe ontwikkelingen zal op basis van verplicht gesteld archeologisch onderzoek een afweging plaatsvinden.

Evenals bij de gebouwde Rijksmonumenten is voor archeologische Rijksmonumenten geen aparte regeling opgenomen in het bestemmingsplan omdat bodemingrepen op een archeologisch Rijksmonument een vergunningprocedure ingevolge de monumentenwet (artikel 11) moet worden gevolgd. In Overbetuwe staan 11 archeologische Rijksmonumenten geregistreerd. Een aantal van deze monumenten is gelegen in het plangebied.

De bekende waarden voor archeologie en de gebieden met een middelmatige en hoge archeologische verwachtingswaarde worden in het bestemmingsplan op een passende manier beschermd door om een onderzoek te vragen alvorens bodemingrepen worden gepleegd. Bij de bekende waarden gaat het om bescherming hiervan en om aantasting te voorkomen. Bij de te verwachten waarden gaat het erom om de eventuele waarden te beschermen en vooraf na te gaan of eventuele waarden door bepaalde ontwikkelingen worden verstoord.

Het plangebied wordt in het vigerend gemeentelijk beleid reeds ingedeeld in zones met een lage, middelmatige of hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze zones geven daarmee aan voor welk gebied welke waarde geldt en waar een strengere beschermingsregiem geldt. Daarmee is reeds inzichtelijk waar de waarden zich bevinden.

Op basis van de archeologische beleidskaarten van de gemeente is het volgende beleid voor gebieden met een archeologische verwachting als ook voor terreinen met bekende waarden vastgesteld.

Gebieden met een (zeer) hoge archeologische verwachting

In gebieden met een (zeer) hoge archeologische verwachting wordt de hoogste dichtheid aan archeologische vindplaatsen verwacht. In deze zone dienen bij voorkeur geen werkzaamheden te worden uitgevoerd die tot fysieke aantasting van de (verwachte) archeologische waarden leiden. Het beleid is dus gericht op behoud van de bestaande situatie. Bodemingrepen dieper dan de bouwvoor dienen te worden voorkomen. Gestreefd moet worden naar extensieve vormen van grondgebruik. In geval van planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening voor bodemingrepen dient vroegtijdig archeologisch onderzoek in de vorm van een *inventariserend veldonderzoek* (kartering) te worden uitgevoerd. Bij vaststelling van archeologische waarden zal hiervan de omvang en gaafheid moeten worden vastgesteld aan de hand van een inventariserend veldonderzoek (waardering). De resultaten van inventariserend veldonderzoek (waardering) kunnen leiden tot inpassing van vastgestelde archeologische waarden in een inrichtingsplan van een ruimtelijke ontwikkeling of tot het aanhouden of niet verlenen van een vergunning.

Indien behoud niet mogelijk is, kunnen de resultaten van een inventariserend archeologisch onderzoek (waardering) aanleiding geven tot een opgraving. Hierbij wordt informatie over archeologische resten opgetekend en gedocumenteerd, waarna de geplande maatregelen zonder verdere restricties kunnen worden uitgevoerd.

De resultaten van een inventariserend archeologisch onderzoek (waardering) kunnen ook zodanig zijn dat verder onderzoek en/of behoud niet noodzakelijk wordt geacht. Een dergelijke keuze en de besluitvorming in het algemeen ten aanzien van de te nemen stappen dient in alle gevallen te geschieden door en in overleg met het bevoegd gezag.

Gebieden met een middelmatige archeologische verwachting

In gebieden met een middelmatige archeologische verwachting wordt een lagere dichtheid aan archeologische vindplaatsen verwacht dan in gebieden met een hoge archeologische verwachting. Voor gebieden met een middelmatige archeologische verwachting geldt wat betreft het beleidsadvies hetzelfde als voor gebieden met een hoge archeologische verwachting. Dit betekent dat ook voor deze gebieden het behoud van de bestaande situatie wenselijk is en dat hetzelfde onderzoekstraject doorlopen dient te worden als voor gebieden met een hoge archeologische verwachting. In geval er sprake is van selectie van gebieden voor planvorming, wordt de voorkeur gegeven aan het verstoren gebieden met een middelmatige archeologische verwachting boven gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Gebieden met een lage archeologische verwachting

In gebieden met een lage archeologische verwachting geldt dat behoud in huidige staat niet vereist is. Het verdient aanbeveling om tijdens de uitvoering van grondwerkzaamheden die dieper reiken dan de dikte van de bouwvoor (30 à 40 cm) archeologisch onderzoek uit te laten voeren in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (verkenning).

Gebieden zonder archeologische verwachting

In gebieden waar de bodem diep verstoord is, zijn geen archeologische waarden (meer) aanwezig. Het is niet uitgesloten dat er losse archeologische vondsten aanwezig zijn, maar door de mate van bodemverstoring is de kwaliteit slecht en zijn de archeologische resten meestal niet behoudenswaardig. Voor deze gebieden geldt geen archeologische verwachting meer en gelden evenmin restricties ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen of bodemingrepen.

Terreinen met bekende archeologische vindplaatsen

Voor terreinen met een bekende archeologische waarde geldt dat gestreefd wordt naar behoud in de huidige staat en dat bij planvorming wordt gestreefd naar inpassing. Bodemingrepen dieper dan de bouwvoor dienen vermeden te worden. In geval van planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening voor bodemingrepen, ongeacht de oppervlakte van de ingreep, dient wanneer inpassing niet mogelijk is vroegtijdig archeologisch onderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (waardering) te worden uitgevoerd.

De resultaten van het inventariserend veldonderzoek (waardering) kunnen aanleiding geven tot het niet verlenen van een vergunning of het verplichten tot een opgraving. Hierbij wordt informatie over de archeologische resten opgetekend en gedocumenteerd, waarna de geplande maatregelen alsnog en zonder verdere restricties kunnen worden uitgevoerd.

3 Van Rijksbufferzone naar structuurvisie, het plan op hoofdlijnen

3.1 Inleiding

De ontwikkeling van Park Lingezegen geeft invulling aan de opgaven uit het Rijksbufferbeleid maar ook ander overheidsdoelstelling zoals de inrichting van ecologische verbindingzones en wateropgaven.

3.2 Rijksbufferzone

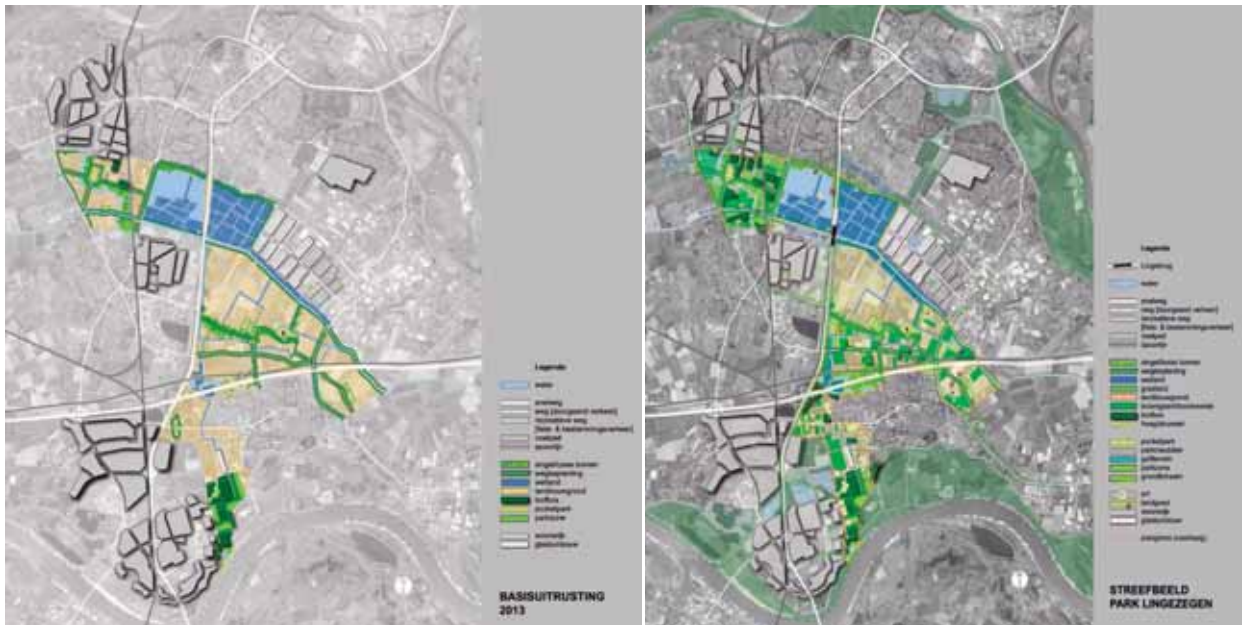
Het plangebied van Park Lingezegen één van de twaalf door het Rijk aangewezen Rijksbufferzones in de AmvB Ruimte. Een Rijksbufferzone is een gebied dat is aangewezen om stedelijke gebieden duurzaam ruimtelijk te scheiden en daarmee de verstedelijking te begrenzen.

In de Nota Ruimte is benoemd dat het aanbod van voldoende groene ontspanningsmogelijkheden belangrijk is voor de leefbaarheid, het welzijn en de gezondheid van bewoners en voor de economische concurrentiepositie van Nederland. Een deel van deze groene ruimte is aangeduid als Rijksbufferzone met als doel de groene ruimte binnen de stedelijke netwerken duurzaam in stand te houden (niet verder verstedelijken) en de (dag)recreatieve functie van deze gebieden te verbeteren. In deze gebieden geldt een restrictief bouwbeleid.

3.3 Masterplan

In het Masterplan Park Lingezegen zijn de ambities en opgaven voor het Park op hoofdlijnen beschreven en op hoofdlijnen vertaald naar twee ruimtelijke kaartbeelden. Het Masterplan is in juli 2008 vastgesteld door de Stuurgroep Park Lingezegen.

Het eerste kaartbeeld schetst de gewenste Basisuitrusting van het Park. De Basisuitrusting betreft de openbare basisstructuur dat met publiek geld gerealiseerd zal worden. Het streven is om de basisuitrusting in 2013 gerealiseerd te hebben. In het tweede kaartbeeld wordt het Streefbeeld 2025 geschetst. Het Streefbeeld geeft naast de tot 2025 publiek te realiseren onderdelen ook een aantal gewenste private investeringen in het gebied aan (zoals de ontwikkelingen van landgoederen).



Basisuitrusting en Streefbeeld Masterplan Park Lingezegen

3.4 Plan-MER

In de Wet milieubeheer en het bijbehorend Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage verplicht is. De Wet milieubeheer maakt onderscheid tussen milieu-effectrapportage op twee niveaus. Bij plannen die kaderstellend zijn voor één of meerdere later te nemen besluiten over m.e.r-(beoordelings)plichtige activiteiten dient een zogenaamd plan-MER gemaakt te worden. Voor het besluit zelf over die activiteit moet een besluit-MER opgesteld worden. In het MER worden op een samenhangende, objectieve en systematische wijze de milieugevolgen van de voorgenomen activiteit beschreven. In dit geval de aanleg en de inrichting van Park Lingezegen.

Er is een plan-MER gemaakt voor de structuurvisie. Deze heeft ten aanzien van de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt het detailniveau van een besluit-MER.

Alternatieven

In het MER worden verschillende alternatieven voor het plangebied verkend. In alternatief 1 wordt voorgesteld om het groene raamwerk, wat als basis in alle alternatieven zit, te optimaliseren. Alternatief 2 is voor een groot deel conform de basisuitrusting uit het Masterplan en de doorontwerpen. Het alternatief houdt dus vooral rekening met de publieke basisvoorzieningen die in 2013 gerealiseerd moeten zijn. In alternatief 3a wordt een inrichting voorgesteld die voor een groot deel overeenkomt met de kaart van het Streefbeeld 2025 uit het Masterplan. Hierbij wordt rekening gehouden met een maximalisatie van het recreatieve programma. Bij de inpassing van het programma wordt wel rekening gehouden met het groene raamwerk en andere relevante omgevingsaspecten die de draagkracht van het gebied bepalen. Ook worden in dit alternatief een aantal infrastructurele ingrepen voorgesteld. Planalternatief 3b is als scenario opgesteld en verschilt ten opzichte van alternatief 3a enkel op infrastructureel en verkeerstechnisch vlak.

Meest milieuvriendelijk alternatief

Het meest milieuvriendelijk alternatief (MMA) is het alternatief waarin negatieve effecten op het milieu zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt. Het MMA is ontwikkeld op basis van de analyse van de effecten van de beoordeelde planalternatieven. Daarbij is als uitgangspunt genomen dat het MMA realistisch moet zijn, met andere woorden aan de doelen van het park voldoet en uitvoerbaar is.

Voorkeursalternatief

Het voorkeursalternatief (VKA) vormt de uitkomst van een proces van onderzoek naar effecten en alternatieven en discussie binnen de projectorganisatie en met de bewoners en gebruikers van het park. Voor de keuzes die gemaakt moeten worden ten behoeve van het VKA zijn de volgende inzichten relevant en meegenomen in het besluitvormingsproces:

- Milieueffecten van de voorgestelde ingrepen en activiteiten (in verschillende alternatieven);
- Maatschappelijk draagvlak voor de voorstellen;
- Financieel-economische effecten;
- Mate van doelbereik van alternatieven.

Op basis van de inzichten en discussie over de integrale alternatieven zijn een aantal algemene keuzes ten behoeve van het VKA gemaakt:

- a Een deel van de basisuitrusting (het groen-blauwe casco), welke een vast onderdeel van alle alternatieven vormt, is ook de basis voor het VKA. Het gaat onder meer om de volgende onderdelen:
 - Aanleg van bos;
 - Aanleg van pocketparks;
 - Aanleg van bomenrijen langs belangrijke recreatieve aders/lanen;
 - Aanleg/inrichting natte/droge ecologische verbindingzones;
 - Aanleg van wetlands en voorzien in waterberging;
 - Nadere uitwerking van het Romeinse Lint.
- b De voorstellen die in alternatief 1 zijn gedaan ten aanzien van het landschappelijk/ecologische raamwerk zijn grotendeels in het VKA opgenomen. De ambitie om tot optimalisering van de werking van de ecologische zuid-noord verbinding (doelbereik natuur) te komen is hierin doorslaggevend geweest. Het gaat onder meer om de volgende onderdelen:
 - Ecologisch optimaliseren Bemmelse Zeeg, inclusief stapstenen Rietzanger/IJsvogelvinder;
 - Versterking van de zuid-noord ecologische verbinding door middel van de inrichting van een landschappelijke en ecologische strook langs de A325 (met deels natuurvriendelijke oevers en deels stapstenen voor rietzanger en ijsvogelvinder);
 - Een robuuste eenheid natuur en zonering van recreatie in deelgebied Het Waterrijk;
 - Een extensief recreatieve invulling van het middengebied van het Romeinse Lint afgestemd op een passende ecologische inrichting.

- c De voorstellen in alternatief 3 ten aanzien van de invulling van het regio+ programma zijn grotendeels in het VKA opgenomen. De wijze waarop met alternatief 3 de doelen op recreatief gebied worden behaald, zonder dat dit significant negatieve verkeerseffecten tot gevolg heeft, is hierin doorslaggevend geweest. Het gaat om de volgende onderdelen:
- De Park: uitbreiding van de golfbaan, recreatieve invulling van het kasteelterrein, locatie Santacker ten behoeve van kleinschalige recreatieve activiteiten;
 - Het Waterrijk: recreatiestrip aan de oostzijde van de Rijkerswoerdse Plassen, ten behoeve van regio+ activiteiten;
 - Het Landbouwwand/De Buitens: locatie Karstraat ten behoeve van regio+ activiteiten, locatie nabij afslag Elst/A325 ten behoeve van een kleinschalige recreatieve activiteit.

Voor alle deelgebieden, behalve voor Het Waterrijk, zijn de keuzes voor het VKA gebaseerd en samengesteld vanuit de drie alternatieven. Voor deelgebied Het Waterrijk kan de invulling van het VKA niet gebaseerd worden op één of een samenstelling van de drie alternatieven. Enerzijds omdat de effectbeoordelingen van de drie alternatieven een groot aantal negatieve scores opleveren. Anderzijds omdat het samenspel tussen natuurontwikkeling, watersysteem en recreatie hier nauw luistert en het samenstellen van onderdelen uit de drie alternatieven niet tot een gedegen integrale oplossing leidt. Voor Het Waterrijk is om die redenen in samenspraak met relevante partijen een nieuwe alternatieve inrichting ontwikkeld die uit gaat van een ruimtelijke zonering waarbij in Het Waterrijk-Oost in het noorden een droog en meer intensief recreatief ingericht gebied en in het zuiden een natter en meer robuust natuurlijk gebied ontstaat. In Het Waterrijk-West wordt een intensief recreatief gebruik voorgesteld in een afgewisseld landschap met rietmoeras, grasland en nat bos.

Dat wat voor het deelgebied Het Waterrijk geldt, geldt ook voor het keuzeaspect verkeersveiligheid in relatie tot het autoluw maken van het Landbouwwand/De Buitens. In de discussie over de drie alternatieven is gebleken dat geen van de alternatieven voorkeur heeft voor wat betreft dit aspect. De uiteindelijke voorkeur om de Katteleger vooral voor doorgaand verkeer en de Breedlersestraat vooral voor bestemmings- en langzaam verkeer in te richten is in geen van de alternatieven voorgesteld en onderzocht. Voor dit aspect is om die reden een nieuw voorstel in samenspraak met relevante partijen ontwikkeld.

ONDERDELEN	CONCRETE INGREPEN
Aanleg basisuitrusting of het 'groen-blauwe casco'	- aanleg bos - aanleg pocketparks - aanleg bomenrijen - aanleg boomgaarden - aanleg ecologische verbindingzones - aanleg Romeins Lint
Optimaliseren landschappelijk/ecologisch raamwerk	- ecologische optimalisatie Bemmelse Zeeg (<i>De Woerd</i>) - aanleg stapstenen en landschappelijke inpassing langs de A325 - aanleg grote robuuste eenheid natuur (<i>Het Waterrijk</i>) - ecologische zonering in Romeins Lint (<i>De Park</i>)
Ruimte bieden voor recreatief programma	- zoekgebied voor a) uitbreiding golfbaan, b) recreatief medegebruik en c) ecologische inrichting (<i>De Park</i>) - ruimte voor recreatieve invulling Kasteelterrein (<i>De Park</i>) - kleinschalige recreatieve activiteit locatie Santacker (<i>De Park</i>) - ontwikkeling recreatiestrip oostzijde Rijkerswoerse plassen (<i>Het Waterrijk</i>) - ruimte voor recreatieve invulling locatie Karstraat (<i>Het Landbouwland</i>) - kleinschalige recreatieve activiteit nabij afslag Elst/A325 (<i>Het Landbouwland</i>) - kleinschalige recreatieve activiteit nabij Wijnfort Lent (<i>De Woerd</i>) - ruimte voor ontwikkeling landgoederen en nieuwe erven (<i>De Buitens</i>)
Intensiveren recreatief routenetwerk	- aanleg fietspaden - aanleg wandelpaden - aanleg ruiterpaden - aanleg kanoroutes (in watergangen <i>Het Waterrijk</i>) - aanleg snelfietsroute Rijnwaaipad (initiatief stadsregio Arnhem-Nijmegen) - aanleg aansluitingen recreatieve routes op omliggende woongebieden
Verkeersveilig/verkeersluw maken delen Park	- afsluiten Kerkstraat voor gemotoriseerd doorgaand verkeer (<i>Het Waterrijk</i>) - nieuwe aansluiting A325 op Rijkerswoerdestraat (<i>Het Waterrijk</i>) - afsluiten Kampsestraat voor gemotoriseerd doorgaand verkeer (<i>Het Waterrijk</i>) - aanbrengen belemmering doorgaand verkeer Breedlersestraat én - aanleg vrijliggend fietspad langs de Katteleger (<i>Het Landbouwland</i>) - aansluiting Ovatonde op Zandsestraat (<i>De Woerd</i>)
Water	- aanleg waterbergingsgebied (<i>Het Waterrijk</i>) - aanleg wetlands (<i>Het Waterrijk</i>) - aanleg in- en uittaten voor watersysteem Het Waterrijk aan de Linge

Samenvatting onderdelen en concrete ingrepen VKA, bron: MER Park Lingezen

3.5 Intergemeentelijke structuurvisie

3.5.1 Inleiding

In het Masterplan worden een aantal verschillende deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied is een verdiepende studie gedaan naar de inrichtingsmogelijkheden (functioneel, landschappelijk e.d.) van het gebied in enkele doorontwerpen. Deze doorontwerpen vormen samen met het Masterplan en de plan-MER de basis voor een intergemeentelijke structuurvisie. Ook de Toekomstvisie + die door de gemeente Overbetuwe is opgesteld heeft als basis gediend voor de intergemeentelijke structuurvisie. De Basisuitrusting uit het Masterplan, als opgenomen in de intergemeentelijke structuurvisie, vormt de basis voor dit bestemmingsplan. In de volgende paragrafen is de ontwikkeling van het plangebied uitgewerkt. In deze paragraaf wordt het plan op hoofdlijnen beschreven en vervolgens wordt in hoofdstuk 5 verder ingezoomd op de deelgebieden die in het plan worden onderscheiden. Voor een nadere beschrijving van het plan wordt verwezen naar de intergemeentelijke structuurvisie.

3.5.2 Visie op hoofdlijnen

Landschap

Het landschap vormt een belangrijke drager van de ontwikkeling van het Park Lingezegen. Het huidige homogene landschap wordt omgevormd tot een gevarieerd en afwisselend landschap waarin het karakter van het rivierengebied en de Betuwe tot uitdrukking wordt gebracht. Er worden vijf landschappelijke deelgebieden onderscheiden welke worden verbonden door een hoogwaardig recreatief routenetwerk. Elk deelgebied onderscheidt zich met een eigen karakteristieke landschappelijke opbouw, functie en sfeer. In de structuurvisie worden vijf deelgebieden onderscheiden die op de onderstaande kaart zijn weergegeven.



De deelgebieden

De Park

Op de overgangsrug van de kom naar de stroomrug, in het meest westelijke deel van het plangebied, wordt gestreefd naar het ontwikkelen van een kleinschalig en afwisselend mozaïeklandschap van lanen, bospercelen en weides. Landschappelijke verdichting van dit nu vrij open landschap zorgt voor een aantrekkelijk uitloopgebied.

Waterrijk

De Rijkerswoerdse Plassen en de aangrenzende komgronden zowel ten westen als ten oosten van de A325 maken deel uit van het Waterrijk. Deze lagere en nattere gebieden zijn aangewezen als EHS natuur, met uitzondering van de Rijkerswoerdse Plassen. De landschapszone van 250 m breed langs de A325 maakt deel uit van een ecologische verbindingszone. De sfeer en het beeld van het landschap zal hier totaal veranderen. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door water, rietlanden, moeras en bos, refererend aan een landschap voordat de komgronden werden ontgonnen. Deze elementen wisselen elkaar in robuustere grote eenheden af waardoor een aantrekkelijk en afwisselend gebied ontstaat voor flora, fauna en mens.

Landbouwland

De grootschalige open- en weidsheid van de komgebieden en de agrarische activiteit blijven het karakter van dit gebied bepalen. De Linge en het groene lint van de Breedlersestraat begrenzen en omlijsten dit open gebied. Het gebied vormt een contrast met de omringende meer besloten deelgebieden.

De Buitens

Op de stroomrug tussen de kern Bemmelen en het Landbouwland wordt een kleinschaliger mozaïeklandschap ontwikkeld. De openheid tussen de linten verdwijnt en de ruimtelijke structuur en sfeer wordt bepaald door boerenerven (oud en nieuw), nieuwe landgoederen, boomgaarden, weilanden en akkers. De oude lintstructuren, versterkt door nieuwe laanbeplantingen langs de Breedlersestraat, Katteleger en de Baal vormen de groene dragers van dit deelgebied.

De Woerd

Het landschap op de stroomrug ten zuiden van de Betuweroute wordt ontwikkeld tot stadslandgoed. Een stevige structuur van bos, boomgaarden en lanen moet zorgen voor het groene karakter en de samenhang binnen dit langgerekte deelgebied.

De deelgebieden De Park en Waterrijk zijn geheel gelegen in de gemeente Overbetuwe. Het Landbouwland en De Buitens zijn gedeeltelijk gelegen in de gemeente Overbetuwe en gedeeltelijk in de gemeente Lingewaard. Deelgebied De Woerd ligt geheel op het grondgebied van de gemeente Lingewaard.

Ecologie

Een belangrijke opgave voor de ontwikkeling van het Park Lingezegen is de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) die is opgenomen in het streekplan. Onderdeel hiervan is de realisatie van ecologische verbindingszones (EVZ). In het plangebied dienen twee ecologische verbindingszones te worden gerealiseerd. Een noord-zuid georiënteerde verbinding die de waardevolle natuur van de uiterwaarden langs de Waal en de Rijn met elkaar verbindt en een oost-west verbinding langs de Linge. De modellen IJsvogelvlinder en Rietzanger zijn hierin leidend. Dit betekent dat er een

aaneenschakeling van kleinere en grotere, smallere en bredere natuurelementen moet worden ontwikkeld om een goed functionerende ecologische verbindingzone te realiseren. Model IJsvogelvinder bestaat uit grote en kleinere natuurgebiedjes (stapstenen) gelegen in een landschapszone. De afzonderlijke stapstenen bestaan uit vochtig loofbos met veel variatie in de structuur. Het is met name bedoeld voor organismen die niet zozeer uitgestrekte bossen nodig hebben, als wel bos met een hoge kwaliteit: vochtig, met gevarieerde samenstelling en structuurrijke randen en open plekken zoals de kleine ijsvogelvinder en de grote weerschijnvinder. Tevens dient het model om kleine, geïsoleerde maar waardevolle bosjes uit hun isolement te halen. Model Rietzanger bestaat uit grote en kleine stapstenen. Het is bedoeld om de populaties van rietvogels te versterken door de afstand tussen de verschillende broedgebieden te verkleinen, zodat samenhangende populaties kunnen ontstaan. De kwaliteit van veel rietland is sterk achteruitgegaan door verdroging. De waterhuishouding van de stapstenen vraagt dan ook de nodige aandacht. Overigens zijn aan rietland ook andere dieren gebonden, zoals enkele bedreigde libellensoorten. Daarnaast zal er vochtig structuurrijk loofbos moeten worden ontwikkeld. Aanleidingen in de ondergrond, watergangen en aanwezige natuurwaarden vormen de basis voor de locatie en uitwerking van de verbindingzones. Omdat de ecologische functie op gespannen voet kan staan met andere gebruiksvormen wordt waar nodig een zonering van (mede)gebruik toegepast. Medegebruik voor recreatie, wonen en landbouw is dus niet overal mogelijk of slechts in een extensieve vorm. Het goed ecologisch functioneren van de verbinding is belangrijk en gebaat bij een minimale verstoring door andere functies voor een goede natuurontwikkeling. De resultaten uit het MER zijn medebepalend voor de keuzes hierin.

Recreatie

Recreatief routenetwerk

Hoofddoel van het realiseren van Park Lingezegen is het inrichten van een recreatief aantrekkelijk en goed ontsloten uitloop- en recreatiegebied voor de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Het landschap van Park Lingezegen zal geschikt moeten worden gemaakt voor het opvangen van grote hoeveelheden mensen. Voorzieningen en routes moeten herkenbaar zijn, logisch op elkaar aansluiten en gemakkelijk vanuit de stedelijke gebieden te bereiken zijn. Ten behoeve van de recreatie wordt de realisatie van een recreatief aantrekkelijk en veilig routenetwerk met doorgaande verbindingen van noord naar zuid en van oost naar west. Daarbij wordt aansluiting gezocht op de bestaande doorgaande routes in de aangrenzende gebieden. Om de rust en veiligheid in het plangebied te waarborgen wordt het autoverkeer zo ver mogelijk naar de randen van het Park verplaatst. Concrete maatregelen ter versterking van het recreatieve routenetwerk zijn onder meer de aanleg van:

- een samenhangend netwerk van recreatieve fiets- en wandelpaden met voorzieningen zoals informatiepanelen,
- picknickplekken etc.;
- doorgaande noord-zuid en oost west verbindingen voor langzaam verkeer;
- ‘ommetjes’ vanuit de direct aangrenzende stedelijke gebieden;
- kano- en ruiterroutes in de daarvoor geschikte deelgebieden;

Recreatieve trekkers

Door het realiseren van recreatieve trekkers wordt de recreatieve waarde van het Park vergroot. In het plangebied zijn de volgende locaties aangewezen als ontwikkellocatie voor een grotere publiekstrekker met een intensiever recreatief karakter:

- De Park: het Kasteelterrein;
- Landbouwwand: westzijde Karstraat.

Deze locaties zijn gelegen in de nabijheid van de doorgaande verkeersstructuren aan de randen van het Park. Voor het Kasteelterrein wordt nieuwe ontsluitingsmogelijkheid op de Grote Molenstraat en de A325 gerealiseerd.

Op deze wijze is er nagenoeg geen effect op de verkeersintensiteit van de bestaande wegen. Er is nog niet heel exact vastgelegd welke functies passend zijn op de betreffende locaties. Elke locatie heeft zijn eigen specifieke mogelijkheden en beperkingen. Vanuit het functioneren van de ecologische verbindingzone vormen dit locaties die niet of slechts beperkt verstorend werken. Wel is een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing vereist bij het ontwikkelen van deze locaties. Afhankelijk van de concrete initiatieven, ideeën en wensen van ondernemers zal de gemeente afwegen of de ontwikkeling voldoende bijdraagt aan de doelstellingen van de structuurvisie en of deze voldoet aan de in het MER en de structuurvisie opgenomen randvoorwaarden en eventuele wettelijke bepalingen.

Het ontwikkelen van extensieve vormen van dagrecreatie en kleinschalige verblijfsrecreatie, al dan niet als nevenfunctie bij agrarische bedrijven, dragen doorgaans bij aan de recreatieve doelstelling van het Park. Voornamelijk nieuwe en onderscheiden de vormen van recreatie worden daarbij gestimuleerd mits aan de randvoorwaarden kan worden voldaan.

Wonen en werken

In de AMvB Ruimte is Park Lingezegen aangewezen als Rijksbufferzone. Dit beleid ziet toe op het tegen gaan van een verdere verstedelijking van Park Lingezegen en het duurzaam in stand houden van de groene ruimte en het versterken van de recreatieve functie van het plangebied. Tegelijk biedt de AMvB Ruimte de provincies ruimte om in een provinciale verordening het planologische regime voor de Rijksbufferzones nader (anders) uit werken. Het 'verbod' op verstedelijking is niet absoluut.

De regelingen rood voor rood en hergebruik van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen (VAB) staan immers ten dienste van de omgevingskwaliteit. Wel vereist de AMvB dat er sprake is van een substantiële afname van bebouwing en/of verbetering van de omgevingskwaliteit.

De structuurvisie Park Lingezegen legt vast in welke deelgebieden en onder welke voorwaarden de rood voor rood en de VAB-regelingen kunnen worden toegepast. Daarnaast kan het toestaan van nieuwe landgoederen (rood voor groen) in bepaalde gebieden bijdragen aan de gewenste landschappelijke ontwikkeling. Bij het beëindigen van bedrijfsactiviteiten kunnen eigenaren gebruik maken van één van de regelingen voor functieverandering; VAB-regeling of rood voor rood.

Hergebruik vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen

Hergebruik van (agrarische) bedrijfsgebouwen: vrijstaande (waardevolle) bedrijfsgebouwen mogen onder voorwaarden worden hergebruikt voor een nieuwe, binnen de plandoelstellingen passende, functie. Primaire vereiste is sloop van onbenutte, niet waardevolle, gebouwen. Primaire doel van de VAB-regeling is het behoud van waardevolle grote bedrijfsgebouwen en de versterking van de omgevingskwaliteit door ontsteking. Monumenten hoeven niet te worden gesloopt, maar komen sowieso in aanmerking voor passend hergebruik in de vorm van recreatie, wonen of passende niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Niet monumentale gebouwen kunnen alleen onder voorwaarden voor een deel worden hergebruikt. In beide gevallen dienen niet gebruikte gebouwen te worden gesloopt.

Hergebruik voor wonen

Na (agrarische)bedrijfsbeëindiging mag, onder voorwaarde van een substantiële sloop, ter compensatie een beperkte hoeveelheid burgerwoningen worden gerealiseerd.

Primaire vereiste is een forse reductie van het bebouwd oppervlak. Binnen het Rijksbuffergebied geldt een substantiële afname van bebouwing als belangrijke doelstelling en harde eis voor functieverandering. Met de rood voor rood regeling kan een initiatiefnemer na beëindiging van de (agrarische) bedrijfsvoering in ruil voor het slopen van overvloedige opstallen een beperkte hoeveelheid woningen (2 à 3) terugbouwen. Dit levert per saldo een forse afname van de versterking op. Dit wil echter niet zeggen dat in het gehele Park Lingezegen eenzelfde beleid ten aanzien van het toepassen van de rood voor rood regeling geldt. Per deelgebied vindt een afweging plaats waar wel en waar niet bebouwing vanuit de rood voor rood regeling mag worden gerealiseerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen terugbouwen van burgerwoningen op het bestaande perceel, wat uitsluitend in De Park is toegestaan, of in het in de gemeente Lingewaard gelegen deelgebied De Buitens, wat vanuit alle deelgebieden is toegestaan, maar vanwege de grensoverschrijdende werking niet in dit bestemmingsplan is geregeld. In beide gevallen zijn strikte inpassingseisen van kracht.

Landgoederen

Als tegenprestatie voor de realisatie van minimaal 5 hectare kwalitatief hoogwaardig landschap en gedeeltelijke openstelling daarvan mogen onder voorwaarden een landhuis met bijbehorende bijgebouwen worden gerealiseerd. Nieuwe landgoederen mogen ontwikkeld worden wanneer deze bijdragen aan het versterken van de gewenste groene en landschappelijke structuur van een deelgebied. Nieuwe bebouwing is dan op beperkte schaal toegestaan binnen de aangewezen deelgebieden. Realisering van nieuwe landgoederen en erven zijn particuliere initiatieven die door de overheid worden gestimuleerd en vallen dus niet onder de publieke uitrusting. Bij het indienen van initiatieven zal getoetst worden aan landschappelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden, evenals de eisen en randvoorwaarden vanuit verschillende milieuaspecten en financiële haalbaarheid.

Agrarisch

Het realiseren van een recreatief en ecologisch goed functionerend gebied brengt in enkele deelgebieden een grote verandering in het landschap en gebruik met zich mee. De huidige agrarische functie en inrichting zal in bepaalde deelgebieden zelfs deels of geheel verdwijnen. In andere delen vormt de landbouw een blijvend belangrijke productiefunctie en drager van het gewenste landschap. Daarbij gaat het dan met

name om grondgebonden landbouw en in het gebied passende agrarische activiteiten zoals de fruitteelt. Deels zal de vrijkomende (agrarische) bebouwing gebruikt kunnen worden voor nieuwe functies die bijdragen aan de recreatieve doelstelling van het Park. Voor het gehele Park Lingezegen geldt dat er geen uitbreiding en nieuwbouwtiging mag plaats vinden van intensieve veehouderij en glastuinbouw omdat dit niet bijdraagt aan de gewenste landschappelijke kwaliteit van het Park. De daarbij behorende bebouwing en erven passen niet in het recreatieve 'Betuwse' landschap en worden vanuit het aspect milieu tevens als onwenselijk gezien.

Water

De Linge zorgt in belangrijke mate voor de aan- en afvoer van het water in Park Lingezegen. De afwatering van het plangebied verloopt voornamelijk in westelijke richting via de Linge. Het overvloedige water wordt vanuit de omgeving onder vrij verval naar de Linge afgevoerd. Samen met de Linge vormen de sloten en singels een netwerk van waterlopen waar door middel van stuwen streefpeilen worden gehandhaafd.

Aan de gronden in Park Lingezegen is een aantal waterfuncties toegekend. Per functie gelden bepaalde waterhuishoudkundige randvoorwaarden die gerealiseerd of in stand gehouden dienen te worden. De inrichting en het beheer zijn hier in de eerste plaats gericht op een aanvaardbare grondwaterstand in verband met ontwatering en beregening. Het doel is om de waterkwaliteit van de natte natuur te verbeteren. Ook in andere watergangen en waterlichamen met een recreatieve of ecologische functie dient de waterkwaliteit te verbeteren. Het streven is om in alle grotere watergangen natuurvriendelijke oevers aan te leggen ten behoeve van de realisatie van ecologische verbindingen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur.

Het MER geeft aan welke maatregelen nodig zijn om de taakstelling van de benodigde waterbergingsopgave van ca. 22 hectare te halen. De Linge en de Huissense Zeeg moeten worden verruimd om de bergingscapaciteit van het watersysteem te vergroten.

Cultuurhistorie en archeologie

Ten aanzien van cultuurhistorie is het behoud van monumentale gebouwen en het behoud, herstel en versterking van cultuurhistorische structuren van belang. Monumenten worden beschermd vanuit de Monumentenwet. Ten aanzien van de landschappelijke waarden is het uitgangspunt om cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren te combineren met nieuwe functies om deze zo te kunnen behouden en tegelijk bij te dragen aan de identiteit van het Park Lingezegen. Zo wordt de herkenbaarheid verhoogd en de recreatieve en educatieve waarden van het culturele erfgoed versterkt. In het Masterplan Park Lingezegen is hier uitwerking aan gegeven door cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle interessante locaties aan te wijzen als een te ontwikkelen zogenaamd 'pocketpark'. De pocketparks vormen idyllische en rustige kleine parkachtige gebieden in Park Lingezegen die de historische betekenis van de plek versterken en de recreant informeren over de betekenis van de plek. De pocketparks zijn met name gelegen op de stroomruggen die van oudsher al bewoond en ontgonnen waren.

In de uitwerking van de ruimtelijke structuren van de verschillende deelgebieden vormen de kenmerken van het karakteristieke en cultuurhistorische waardevolle rivierenlandschap (kommen en oeverwallen) de leidraad. Elementen worden behouden, versterkt of juist ontwikkeld om de betekenis ervan te vergroten en zo een bijdrage te leveren aan de beleving van het landschap.

Verkeer

De bestaande en nieuwe infrastructuur in Park Lingezegen wordt zodanig ingericht dat de recreant wordt voorzien in een veilig en goed onderhouden netwerk van wandel- en fietspaden. Deels is de bestaande infrastructuur al voorzien van vrijliggende fietspaden, in ieder geval langs de hoofdinfrastructuur zoals de Rijksweg Noord, Grote Molenstraat, Ressensestraat en de Karstraat. In het Park dient voorzien te worden in voldoende parkeervoorzieningen aan de randen van het park en goed ontsluiting vanaf de hoofdinfrastructuur. De recreatieve trekkers zullen moeten voorzien in een eigen verkeersveilige ontsluiting en parkeervoorziening. Het Kasteelterrein zal een eigen ontsluitingsweg krijgen voor het autoverkeer aan de westzijde, aansluitend op de Grote Molenstraat. De recreatiestrip wordt direct ontsloten op de A325. Tijdelijk zal deze locatie echter ontsloten worden via een nieuwe ontsluiting over de Lingestraat. Door op deze wijze de recreatieve trekkers te ontsluiten is er sprake van een beperkte toename van het verkeer op de huidige wegenstructuur.

Om de rust in het Park te bewaren en de beleving en veiligheid voor langzaam verkeer te verbeteren worden delen van Park Lingezegen autoluw gemaakt. Dat betekent dat wegen worden aangewezen die alleen bestemd zijn voor langzaam en bestemmingsverkeer. In het MER is onderzocht wat de effecten zijn van het weren van doorgaand autoverkeer in autoluw te maken zones.

Daarbij is rekening gehouden met de te verwachten effecten van de te ontwikkelen publiekstrekkingen. Geconcludeerd wordt dat de volgende wegen kunnen worden afgesloten voor doorgaand verkeer:

- Kerkstraat
- Kampsestraat
- Breedlersestraat

Bij de afsluiting van de Breedlersestraat wordt verwacht dat de druk op de Katteleger en Ressensestraat toe zal nemen als doorgaande route richting Elst. Het Katteleger vormt voor het doorgaande autoverkeer en het fietsverkeer een belangrijke route tussen Bommel en Elst, onder andere voor de schooljeugd tussen beiden kernen. Vanuit de gewenste verkeersveiligheid zullen hier vrijliggende fietspaden moeten worden aangelegd. Tussen Nijmegen en Arnhem wordt in de toekomst een snelfietspad aangelegd. Dit is een autonome ontwikkeling en maakt geen deel uit van Park Lingezegen. Het definitieve tracé is nog niet bekend en is indicatief aangegeven op de structuurvisiekaart. Het snelfietspad zal een snelle en zo recht mogelijk verbinding moeten vormen tussen Nijmegen en Arnhem maar dient zeer zorgvuldig te worden ingepast in de gewenste landschappelijke, ecologische en recreatieve structuur van het Park. Om die reden is het snelfietspad nog niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

4 Gedetailleerde planbeschrijving

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van Park Lingezen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in een basisuitrusting en een regio+ uitrusting. Dit bestemmingsplan heeft als doel om in ieder geval de realisatie basisuitrusting van de structuurvisie op korte termijn mogelijk te maken. Om die reden is er voor gekozen om de basisuitrusting in principe bij recht mogelijk worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt per deelgebied een beschrijving van het plan gegeven. Daarbij is ook aangegeven op welke wijze het plan is vertaald in de regels en op de verbeelding. De recreatieve routes en ecologische verbindingzones worden als deelgebiedoverstijgend thema behandeld.

4.2 Recreatieve routes

Entreezuilen

Bij de verschillende entrees van het gebied worden zuilen geplaatst die de ingang van het Park markeren. Deze zijn binnen de bestemming Verkeer bij recht mogelijk.

Fietsroutes

De basisstructuur is in dit bestemmingsplan bij recht vastgelegd. Deze basisstructuur is bepaald aan de hand van de voorkeursalternatieven en de doorontwerpen.

Ontbrekende verbindende delen in de basisstructuur van de fietspaden zijn in dit bestemmingsplan voorzien van de bestemming Verkeer. In Waterrijk Oost is in het VKA een fietsroute voorzien langs de Lingewal. Deze is opgenomen in dit plan.

Wandelroutes

Wandelpaden zijn bij recht mogelijk gemaakt door opname van wandelpaden in de bestemmingsomschrijvingen van de verschillende bestemmingen. Er zijn geen concrete routes op de plankaart opgenomen.

Ruiterpaden

Er bestaat behoefte aan ruiter- en menpaden. Op dit moment is nog niet/onvoldoende duidelijk waar deze moeten komen. Er zijn initiatieven om te komen tot een goede structuur van ruiterpaden. Dit initiatief wordt door de parkorganisatie gestimuleerd. In overleg met de initiatiefnemers zal ter zijner tijd gekomen kunnen worden tot opname van ruiter- en menpaden in het bestemmings- en inrichtingsplan.

4.3 Ecologische verbindingzones

In Park Lingezen wordt uitwerking gegeven aan ecologische verbindingzones welke van belang zijn voor de ecologische hoofdstructuur. De zones maken een verbinding tussen de Rijn en de Waal. Hiervoor worden verschillende percelen omgevormd tot natuur. De te realiseren ecologische verbindingzones zijn in dit bestemmingsplan specifiek vastgelegd door middel van een dubbelbestemming (Waarde EVZ). De natte verbindingzone, bestaande uit een natuurvriendelijke oever, krijgt de bestemming

Water met de dubbelbestemming Waarde - EVZ. De stapstenen van de droge ecologische verbindingzone worden bestemd tot Natuur. De te realiseren natuurwaarden zijn in de regels vastgelegd. Per bestemmingsvlak met een natuurbestemming (stapsteen) wordt door middel van een combinatie van bepalingen in de regels, aangegeven conform welk model (IJsvoelvliinder of Rietzanger) de stapsteen moet worden ingericht en aan welke voorwaarden moet worden voldaan voor een voldoende ecologisch functioneren van de verbinding.

4.4 De Park

In het deelgebied de Park wordt onderscheid gemaakt in:

- Het kasteel(terrein)
- Het (Romeinse) lint
- Het (landschaps)mozaïek

Het kasteel(terrein)

Het kasteelterrein wordt omzoomd met meerdere rijen bomen. Er zijn op termijn verschillende invullingen van het terrein denkbaar. Gedacht kan worden aan een manifestatieterrein (tijdelijk karakter) of een museum (permanente publiekstrekker). In dit bestemmingsplan is alleen de mogelijkheid voor het manifestatieterrein opgenomen. Een stelsel van lanen met stevige laanbeplanting voorziet in de ontsluiting. De laanboombeplanting is specifiek vastgelegd op de verbeelding en in de regels. Een nieuwe laan is voorzien in westelijke richting en takt aan op de Grote Molenstraat. De lanen in zuidelijke en westelijke richting zijn geschikt voor autoverkeer, met parkeermogelijkheid tussen de bomen. Een beperkt deel van de parkeerplaatsen wordt beschikbaar gesteld voor het dagelijks gebruik. Parkeren tussen de laanboombeplanting is mogelijk gemaakt in de regels. Het parkeren wordt verder gereguleerd door inrichtingsmaatregelen. De lanen in zuidelijke en oostelijke richting zijn uitsluitend voor langzaam verkeer bestemd. Een beperkt deel van de parkeerplaatsen wordt beschikbaar gesteld voor het dagelijks gebruik. Door middel van inrichtingmaatregelen is dit gereguleerd.

Het Romeinse lint

Voor de invulling van het Romeinse lint is aansluiting gezocht bij de groenstructuur van Schuytgraaf. Het lint bestaat uit een route rondom een open ruimte. De open ruimte volgt het patroon van oude stroomgordels uit de Romeinse tijd. Het gebied is vrij toegankelijk. Het kan het decor vormen voor bijvoorbeeld landschapskunst. Het lint wordt geflankeerd door stroken met fruitbomen en bossages van beperkte omvang. De route rondom het lint bestaat uit een asfaltweg. Het is hierdoor geschikt voor skeden, skaten en fietsen. De weg is gelegen op een dijklichaam. Aan de westzijde wordt deze route begrensd door een natte ecologische zone. Het middendeel van het Romeinse lint kan worden gezien als een droge ecologische zone. Het Romeinse Lint heeft een omvang van ruim 60 hectare.

De kwaliteiten van het lint als bijzondere structuur zitten met name in de volgende aspecten:

- 1 *Zicht*. Een continue open ruimte te midden van een verder tamelijk kleinschalig landschap. Het lint vormt daarmee ook in ruimtelijke zin een verbinding tussen Elst en Arnhem. Zichtlijnen vanuit het gebied bieden daarbij oriëntatiemogelijkheden en verankeren De Park in zijn omgeving. Belangrijke zichtlijnen zijn die in

noordelijke richting door Schuytgraaf richting stuwwal, in westelijke richting naar het open komgebied van de Betuwe en in zuidelijke richting naar de kerktoeren van Elst.

- 2 *Route*. Een doorgaande aantrekkelijke recreatieve route tussen Elst en Arnhem (Schuytgraaf); gezien de afstanden en mogelijke 'rondjes', met name ook voor actieve/sportieve vormen van gebruik (fietsen, skaten, hardlopen etc.)
- 3 *Ecologie*. Het lint valt voor een belangrijk deel samen met de ecologische verbindingszone die door het gebied loopt. Deze verbinding bestaat uit een droge component (bloemrijk gras, bossen, boomgaarden) een natte component (watergangen met brede rietzones).

Bovenstaande elementen zijn uitgewerkt in het VKA voor het lint. Het lint is daarbij beperkter van omvang geworden dan destijds in het Masterplan is geschetst. Dit is het gevolg van voortschrijdend inzicht waarbij is gekeken naar de ruimtelijke betekenis en functionaliteit van deze structuur in zijn omgeving. Daarbij is het accent verlegd van een parkachtige structuur naar een meer landschappelijke structuur die zich nadrukkelijk onderscheidt van zijn omgeving en waarbij zicht en vooral ook de functionele verbinding als route belangrijk zijn.

Het lint ontleent zijn bijzondere karakter mede aan het feit dat het 'los' ligt in het landschap, een open ruimte met bijzondere randen, geflankeerd door bossen en boomgaarden. Het lint is vormgegeven als een doorgaande structuur, met een 'schichtig' karakter waarbij wordt aangesloten bij het patroon in de ondergrond voor wat betreft de grote lijn en bij het verkavelingspatroon voor wat betreft de vormgeving van de randen. Het lint is gepositioneerd op de overgang van verschillende deelgebieden; daar waar het lint raakt aan gebieden met een meer blokvormige of opstreckende verkaveling (komontginningen) wordt het geflankeerd door bos; daar waar het raakt aan gebieden met een meer onregelmatige structuur (stroomruggen) worden boomgaarden toegepast. Ter hoogte van de Linge klapt deze structuur 'om'; ten zuiden van de Linge liggen de boomgaarden aan de oostzijde en de bosblokken aan de westzijde. De bestaande watergang richting Elst wordt opgepakt als oostelijke begrenzing van het lint. Samenvattend is het lint zoals dat is opgenomen een zorgvuldige en bewuste compositie, waarbij het niet alleen om de open ruimte zelf gaat maar waarvan de randen (watergangen, bossen en boomgaarden) een integraal en functioneel onderdeel uitmaken.

De randen van het lint vormen een aantrekkelijke, gevarieerde en bijzondere route tussen Elst en Arnhem. De randen vormen een circuit dat aansluit bij structuren in de omgeving. Voor Arnhem is dat m.n. de aansluiting bij de 'track' (een recreatief circuit) in Schuytgraaf. De aansluiting op Elst is gelegd op het verlengde van de Mozartstraat. Dit is een logische route die ook richting het centrum van Elst leidt. Daarbij valt deze aansluiting tevens samen met een zichtlijn op de kerktoeren van Elst; daardoor loopt de route ook visueel gezien 'naar Elst'. Een tweede structuur die vanuit het lint doorloopt in het bebouwd gebied van Elst is de eerder genoemde watergang die als oostelijke begrenzing is genomen. Deze watergang loopt door in het stedelijk gebied om bij de Vivaldistraat uit te monden in een waterpartij. De lijn maakt daarmee deel uit van de groenstructuur van Elst en vormt tevens een zichtlijn vanuit het bebouwd gebied richting het lint en de Park. Het lint sluit dus als route op een unieke manier aan op structuren binnen Elst, zodat er sprake is van een goede koppeling tussen de kern en het Park. Deze koppeling is essentieel voor de nagestreefde kwaliteit van het lint.

Het Romeins Lint wordt bestemd tot Natuur. Binnen deze bestemming is de aanleg van het Lint bij recht mogelijk. Tevens is in deze bestemming een beschermende regeling opgenomen om de gerealiseerde natuurwaarden te beschermen. In het ontwerp wordt het lint geflankeerd door stroken met fruitbomen en bos van beperkte omvang. Deze behoren tot het Romeins lint en zijn binnen de bestemming Natuur opgenomen.

Recreatieve routes door het Romeins Lint zijn wel mogelijk mits de ecologische zone voldoende breed en robuust is. Ecologisch gezien is het wenselijk om uitsluitend aan de randen extensieve recreatie toe te passen. Het bestemmingsplan voorziet in 3 doorsnijdingen van het Romeins Lint met de bestemming Verkeer. Om het ecologisch functioneren van het Romeins Lint niet te verstoren is terughoudendheid bij het opnemen van extra doorsnijdingen bij de verdere uitwerking gewenst. Verharde paden (fiets- en skeelerpaden) zijn voorzien langs de randen van het lint. Onverharde paden door het lint zijn beperkt mogelijk. Dit is in het bestemmingsplan gewaarborgt doordat de aanleg van paden is gekoppeld aan een aanlegvergunning. Deze waarborgt dat de aanleg van paden niet ten koste gaat van natuur en landschap.

Het (landschaps)mozaïek

Het landschapsmozaïek wordt verder versterkt door de aanleg van nieuwe bospercelen en singels in De Park. In feite wordt de bestaande structuur verder versterkt en uitgebreid. De nieuwe bospercelen krijgen vanwege het nagestreefde grid een omvang van minimaal 1 hectare en maximaal 3,5 hectare. Tevens is er ruimte voor nieuwe hoogstamboomgaarden met een omvang van minimaal 0,5 en maximaal 2,5 hectare. De fietspaden die het gebied verbinden met de omgeving zijn voornamelijk gekoppeld aan de lanenstructuur. Daarnaast is er een informeel netwerk van paden voorzien. Deze gaan langs houtwallen, bosranden en watergangen. De zuidoever van de Linge wordt een brede natuurvriendelijke oever.

De proefboerderij de Santakker is geschikt voor educatieve doeleinden en verhuur van accommodatie. Tot slot biedt het gebied mogelijkheden op het gebied van paardensport.

4.5 Waterrijk

Het deelgebied Waterrijk bestaat uit drie verschillende landschappelijke gebieden:

- natuurontwikkelingsgebied oostelijk en westelijk van de A325;
- historische lint Rijkerswoerd;
- Rijkerswoerdse Plassen.

De ruimtelijke structuur van het landschap van een groot deel van dit deelgebied wordt bepaald door grote robuuste eenheden van water, nat en droog bos en ruige gras(moeras)landen waarbij open en dichte structuren elkaar afwisselen in een mozaïekachtige structuur.

Het oude historische lint van Rijkerswoerd in het noordoosten van Waterrijk wordt gewaarborgd en blijft als zelfstandig ensemble van bebouwing, erfbeplanting en weilanden herkenbaar. De defensiedijk blijft als ruimtelijk en cultuurhistorisch element behouden en herkenbaar. Recreatieve ontwikkelingen aan de noordrand dienen bij te

dragen aan het versterken en vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van de Rijkerswoerdse Plassen. Waterrijk moet gezien worden als een eenheid: zowel qua toegankelijkheid, vormgeving van de natuurontwikkeling, als uit oogpunt van beheer. De aan te leggen houtopstanden aan de oostzijde van Waterrijk-oost sluiten aan bij het stuitbos. Deze houtopstanden zijn hierdoor eenvoudig toegankelijk vanuit de zuidrand van Arnhem.

Een groot deel van het gebied wordt ecologisch ingericht. Ten aanzien van de regeling voor natuur in Waterrijk is binnen de bestemming Natuur onderscheid gemaakt tussen droge en natte natuur door middel van aanduidingen. De regels sluiten vervolgens aan bij de beoogde natuurdoelstellingen voor de te onderscheiden gebieden. Met het oog op het nog op te stellen inrichtingsplan voor Waterrijk is enige flexibiliteit in de regeling opgenomen.

In combinatie met natuurontwikkeling wordt in totaal circa 22 hectare waterberging gerealiseerd. De eerste, twee en derde flush gelden als specifiek retentiegebied en zijn aangeduid op de verbeelding.

De Linge wordt versterkt als landschappelijke drager door het handhaven en aanvullen van de bestaande forse bomenlanen. De bestaande brandstofverkooppunten langs de A325 worden gehandhaafd en landschappelijk ingepast.

In het Waterrijk zal sprake zijn van een duidelijk recreatieve zonering. De noordelijke oever van de recreatieplas behoudt zijn recreatieve functie. De bestaande recreatieve functies blijven gehandhaafd en krijgen ruimte om zich te ontwikkelen.

In het Waterrijk wordt aan de oostzijde van de Rijkerswoerdse Plassen, grenzend aan de defensiedijk en de A325, op termijn ruimte geboden om grootschaliger recreatieve trekkers te ontwikkelen, een zogenaamde 'recreatiestrip'. De locatie sluit goed aan op de bestaande recreatieve noordrand van de Rijkerswoerdse Plassen en heeft voldoende afstand tot de natuurontwikkeling aan de zuid- en oostzijde van Waterrijk. De recreatiestrip kan ruimte bieden aan verschillende functies zoals een kleinschalig hotel, duikschool, outdoorcentrum of horeca. De ontwikkeling van de recreatiestrip dient nog verder te worden uitgewerkt en maakt om die reden (nog) geen deel uit van dit bestemmingsplan.

Het Waterrijk krijgt een recreatieve en ecologische functie. In de gebieden van Waterrijk waar natuurontwikkeling plaats vindt, het zuidwestelijke en oostelijke deel, wordt gestreefd naar een afname van bebouwing. De agrarische bedrijvigheid in zijn huidige vorm past niet in het gewenste eindbeeld. Er wordt geen ruimte meer geboden aan agrarische activiteiten in de aangewezen te ontwikkelen natuurgebieden. Indien gebruik wordt gemaakt van de een regeling om een substantiële afname van voormalige bedrijfsgebouwen te bewerkstellingen, dienen eventuele compensatiewoningen buiten het plangebied te worden gerealiseerd.

4.6 Landbouwland

Het Landbouwland is een grootschalig open agrarisch gebied dat wordt begrensd door de Linge en het groene lint langs de Breedlersestraat van het deelgebied de Buitens. Grondgebonden agrarische bedrijven zijn de dragers van dit gebied en krijgen uitbreidingsmogelijkheden. Om de openheid te garanderen zijn opgaande beplantingen en bebouwing niet gewenst in het hart van het Landbouwland.

In het Landbouwland wordt uitwerking gegeven aan de ecologische verbindingzone van noord naar zuid. Hiervoor worden ten oosten van de A325 verschillende percelen die onmisbaar zijn voor het ecologisch functioneren van de ecologische verbindingzone omgevormd tot natuur.

De waterhuishouding wordt afgestemd op het agrarisch gebruik van de gronden. Er worden natuurvriendelijke oevers aangelegd langs bestaande watergangen waar tevens extra water geborgen kan worden. Aan de zuidkant van de Linge en langs beeldbepalende wegen is voorzien in de aanleg van laanbeplanting. Deze beplanting is specifiek bestemd.

In Landbouwland zal sprake zijn van recreatief medegebruik. Er wordt een informeel netwerk van wandelpaden ontwikkeld. Er wordt de mogelijkheid geboden voor het ontwikkelen van recreatieve (neven)activiteiten zoals streekproductenverkoop, kamperen bij de boer tot 25 plaatsen of een bed & breakfast. Nabij de afslag van de A325 te Elst zijn parkeervoorzieningen gerealiseerd en is ruimte voor nader uit te werken voorzieningen.

Omdat het agrarische gebruik de hoofdfunctie vormt in Landbouwland zijn nieuwe woningen hier niet gewenst. Indien gebruik wordt gemaakt van een constructie om een substantiële afname van voormalige bedrijfsgebouwen te bewerkstellingen, dienen eventuele compensatiewoningen buiten het plangebied te worden gerealiseerd. Het omzetten van een enkele bedrijfswoning naar een burgerwoning na staking van de agrarische bedrijfsactiviteiten is onder voorwaarden wel mogelijk.

In het gebied landbouwland ligt het pocketpark Elsterbrug. Het terrein Elsterbrug is naast pocketpark ook stapsteen ten behoeve van de EVZ. Gebleken is dat er geen alternatieven zijn voor deze stapsteen. Natuur is ter plaatse derhalve de belangrijkste functie. Om die reden is aan deze locatie de bestemming Natuur, de dubbelbestemming Waarde - EVZ met daarbij de aanduiding pocketpark toegekend.

Ook langs de Vegert is een pocketpark opgenomen. Dit park krijgt een meer landschappelijke invulling voor recreatief medegebruik en ter versterking van de recreatieve beleving van het landschap. Voor beide pocketparks zijn in de regels nadere randvoorwaarden voor de inrichting opgenomen.

4.7 De Buitens

De Buitens ligt op de overgang tussen het open Landbouwland en het meer besloten deelgebied De Woerd (in de gemeente Lingewaard). Door middel van landschappelijke versterking kan deze overgang beter vorm gegeven worden. Hiervoor worden verschillende instrumenten ingezet.

Nieuwe landgoederen

Nieuwe landgoederen vormen een middel om de gewenste landschappelijke structuur vorm te geven. Er wordt dan ook de mogelijkheid geboden nieuwe landgoederen te ontwikkelen.

Verkeer

De linten van De Buitens vormen aantrekkelijke recreatieve routes voor fietsers en wandelaars en verbinden het gebied met het Landbouwwand en de kernen Elst en Bommel. Deze wegen worden echter ook gebruikt door het autoverkeer. De Breedlersestraat wordt voor het doorgaande autoverkeer afgesloten.

Recreatieve functies

Ontwikkelen van nieuwe kleinschalige recreatieve functies is mogelijk door functieverandering van bestaande bebouwing of als functie van de te ontwikkelen nieuwe landgoederen. Hierbij kan gedacht worden aan een wellnesscentrum, Bed & Breakfast, theetuin, kleinschalige horeca en kamperen.

Laanboombeplanting

Het landschap in De Buitens wordt versterkt door de aanleg van laanboombeplanting. Gelet op de aanwezigheid van bouwkavels/particuliere erven langs een deel van de beeldbepalende wegen zal de laanboombeplanting incidenteel worden onderbroken. Ter plaatse is het wel mogelijk om op vrijwillige basis ter hoogte van de erven de laanboombeplanting aan te leggen. De bestaande en te realiseren laanboombeplanting is specifiek bestemd. Ter hoogte van deze kavels is geen bestemming laanboombeplanting in het plan vastgelegd. De aanleg van laanboombeplanting is ter hoogte van de erven wel mogelijk gemaakt in de regels.

5 Algemene toelichting op de regels

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan is opgebouwd en werkt. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens per bestemming een toelichting gegeven.

5.1 Sturingsfilosofie

Omdat het plangebied gekenmerkt wordt door bijzondere kwaliteit op het gebied van landschap, natuur, milieu en rust is het beleid dat in dit bestemmingsplan is opgenomen gebaseerd op het zorgvuldigheidsprincipe. Dit houdt in dat gekozen is voor het bieden van ruime mogelijkheden zonder overbodige procedures voor activiteiten waarvan op voorhand duidelijk is dat zij geen schade kunnen berokkenen aan het woon- of leefmilieu, natuur of landschap e.d. Voor nieuwe activiteiten die een zeker risico vormen voor de in het gebied aanwezige waarden of voor belangen van derden is of wordt echter een grote mate van zorgvuldigheid in acht genomen.

Een aantal ontwikkelingen die deel uitmaken van het voorkeursalternatief van het MER worden bij recht mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkelingen geldt dat de haalbaarheid in voldoende mate moet zijn aangetoond (zie hoofdstuk 7). Daarnaast moeten de ontwikkelingen concreet zijn uitgewerkt en moet realisering beoogd zijn binnen de planperiode van dit bestemmingsplan (maximaal 10 jaar).

Voor diverse nieuwe ontwikkelingen zijn in de regels ontheffingen opgenomen, waarbij per ontwikkeling is aangegeven welke voorwaarden gelden. De bevoegdheid tot het verlenen van een dergelijke ontheffing ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Het maximum dat in iedere ontheffing is opgenomen vormt een begrenzing van de bevoegdheid van het college. Bij beoordeling van een aanvraag om een ontheffing wordt onderzoek verricht naar de waarden die op het betreffende perceel en haar omgeving voorkomen. Afhankelijk van deze waarden wordt bepaald in hoeverre de nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan. Dit vormt maatwerk per locatie. Het college van burgemeester en wethouders hoeft daarom niet per definitie het maximale waartoe zij bevoegd is ook daadwerkelijk toe te staan.

Voor nieuwe activiteiten die een wezenlijke verandering vormen voor de situatie ter plekke is het college van burgemeester en wethouders bevoegd een wijzigingsplan op te stellen. Ook deze bevoegdheid is begrensd. Ook bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zal het college maatwerk leveren dat is toegesneden op de aard van de betreffende locatie.

5.2 Juridische opzet van het plan

5.2.1 *Opbouw van het plan*

Het bestemmingsplan omvat een verbeelding, regels en een toelichting. Verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan.

5.2.2 De verbeelding

De analoge verbeelding bestaat uit één kaartblad met een bijbehorende legenda. Op de verbeelding hebben alle binnen het plangebied gelegen gronden een bestemming gekregen. Als uitgangspunt geldt daarbij dat de bestemming overeenstemt met het bestaande gebruik van de betreffende gronden. Wanneer aannemelijk is dat het bestaande gebruik binnen afzienbare termijn en in elk geval binnen de planperiode wordt beëindigd, kan van dat uitgangspunt zijn afgeweken. Dit is in ieder geval aan de orde voor een aantal ontwikkelingen uit de basisvariant.

Binnen de bestemmingen zijn op de verbeelding diverse aanduidingen aangegeven. De juridische betekenis die aan de aanduidingen is toegekend, is in de regels weergegeven. Een aantal verklaringen heeft geen enkele juridische betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Op de verbeelding zijn ook zogenaamde dubbelbestemmingen weergegeven. Dubbelbestemmingen zijn gebieden waarbinnen bijzondere beperkende en/of aanvullende regels gelden ten behoeve van de bescherming van een specifiek belang of een specifieke waarde (bijvoorbeeld een dubbelbestemming ter bescherming van een aardgasleiding of ter bescherming van archeologische waarden). Dubbelbestemmingen liggen over (een gedeelte van) één of meer bestemmingen heen.

5.2.3 De regels

5.2.3.1 Algemeen

De regels van het plan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. Deze regels zijn opgenomen om te zorgen voor een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en de verbeelding.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 30) bevat de regels in verband met de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk inhoudelijke regels, welke specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 31 tot en met 37) bevat de algemene regels van het plan waaronder een aantal algemene ontwikkelingsbepalingen die zijn opgenomen in de vorm van wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 38 en 39) bevatten overgangs- en slotregels.

5.2.3.2 Bestemmingen

Het uitgangspunt is dat het plan niet meer regelt dan noodzakelijk is. De bij de bestemmingen horende bouw- en gebruiksregels zijn daarom waar mogelijk beperkt in aantal en in mate van gedetailleerdheid. De regels hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- ontheffing van de bouwregels (*indien aanwezig*);
- specifieke gebruiksregels (*indien aanwezig*);

- ontheffing van de gebruiksregels (*indien aanwezig*);
- aanlegvergunning (*indien aanwezig*);
- wijzigingsbevoegdheid (*indien aanwezig*).

Centraal staat de bestemmingsomschrijving. Daarin worden limitatief de functies en waarden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan respectievelijk worden beschermd. In een aantal gevallen geeft de bestemmingsomschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een gebiedsbegrenzing, een maximale oppervlakte- of inhoudsmaat dan wel een beperking tot de bestaande bebouwing.

De bouwregels zijn direct aan de bestemmingsomschrijving gerelateerd. Ook de gebruiksregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving, zij het dat deze regels zijn opgenomen in de algemene gebruiksregels in hoofdstuk 3. Hierin is bepaald dat het verboden is de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met het in het plan bepaalde. Bedoeld wordt een gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving.

De ontheffings- en wijzigingsregels geven burgemeester en wethouders bevoegdheden om onder voorwaarden ontheffing te verlenen van een regel dan wel onder voorwaarden het plan te wijzigen.

5.2.3.3 Flexibiliteitsbepalingen

Zoals uit het voorgaande al bleek, zijn in de regels verschillende ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor burgemeester en wethouders. In alle gevallen gaat het om afwijkingsmogelijkheden van in de bestemmingsbepalingen opgenomen regels. Indien één van deze bevoegdheden wordt gebruikt, zal een (belangen)afweging moeten plaatsvinden. Het gaat immers om de toepassing van bevoegdheden voor het gemeentebestuur. Dat wil zeggen, dat de geboden afwijkingsmogelijkheden *mogen* worden gebruikt, maar dat er ook voor kan worden gekozen *geen* gebruik te maken van de bevoegdheid. Dit laatste houdt in dat een eventueel verzoek om toepassing te geven aan een bevoegdheid wordt afgewezen. Teneinde richting te geven aan de (belangen)afweging, zijn bij elke ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid één of meerdere afwegingscriteria/voorwaarden opgenomen.

De individuele belangen van de betrokkenen, de betrokken waarden en het algemene belang zullen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Een enkele keer is bepaald dat door de verzoeker of door burgemeester en wethouders het een en ander moet worden aangetoond. Wanneer iets voldoende is aangetoond is het aan burgemeester en wethouders om een verzoek te beoordelen. In enkele gevallen wordt het advies van een onafhankelijk deskundige verlangd.

De bevoegdheden zijn concreet begrensd, om duidelijk te maken waar de scheiding ligt tussen de bevoegdheid van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Deze begrenzing is uitgedrukt in bijvoorbeeld een maximale oppervlakte, inhoud enz. Bij de toepassing van de bevoegdheid wordt niet standaard de maximale ruimte geboden, maar vindt maatwerk plaats waarbij de concrete situatie ter plekke, in relatie tot het verzoek, bepalend is.

6 Toelichting per bestemming

6.1 Inleiding

In onderstaande subparagrafen staat de regeling/het beleid zoals dat per bestemming geldt. Dit is voor een belangrijk deel een doorvertaling van de ontwikkelingen en het beleid dat is beschreven in de structuurvisie. Hierbij is rekening gehouden met het verwoorde provinciale, regionale en gemeentelijke beleid (zie bijlage Beleidskader).

6.2 Agrarische bestemmingen

Binnen Park Lingezegen is het agrarisch gebied in de vigerende bestemmingsplannen onderverdeeld in verschillende 'soorten' agrarisch gebied. Dit onderscheid houdt verband met de voorkomende landschaps- en natuurwaarden in de verschillende gebieden.

De toekenning van de gebiedsbestemming heeft plaatsgevonden aan de hand van de gebiedsindeling die is opgenomen in de structuurvisie en voortvloeit uit het Masterplan Lingezegen. Middels deze indeling worden de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden die gelden binnen de deelgebieden in de regels tot uitdrukking gebracht.

De gebiedsbestemmingen betreffen:

- Agrarisch - De Buitens;
- Agrarisch - De Park;
- Agrarisch - Landbouwwand;
- Agrarisch - Waterrijk.

In de onderstaande paragrafen wordt nader ingegaan op de te beschermen waarden en de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de agrarische bestemmingen. Ten aanzien van een aantal ontwikkelingen is daarbij onderscheid gemaakt in de verschillende gebieden.

De verschillen tussen de gebiedsbestemming komen in ieder geval tot uitdrukking in:

- de mogelijkheden om in De Park nieuwe bospercelen aan te planten;
- de bescherming van de openheid in Landbouwwand;
- de mogelijkheid om in Landbouwwand nieuwe agrarische bedrijven op te richten;
- de rood voor rood regeling die alleen nieuwe woningen mogelijk maakt in De Park en in De Buitens. In De Buitens mogen ook nieuwe woningen worden opgericht ter compensatie van de sloop van bedrijfsbebouwing in Waterrijk en Landbouwwand, gezien de verwachting dat dit maar beperkt voor zal komen en gemeentegrens overschrijdend kan zijn is er voor gekozen dit in voorkomende gevallen buitenplans op maat te regelen;
- de mogelijkheid in De Park en De Buitens voor het oprichten van boomgaarden.

6.2.1 Aanlegvergunningenstelsel

Behoud en bescherming van de karakteristieke landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden is belangrijk om in het plangebied te regelen. Zo blijft het landschap herkenbaar en behoudt het zijn eigen karakteristiek.

De waarden zoals hiervoor aangegeven en voorkomen in de gebiedsbestemmingen worden in dit bestemmingsplan beschermd middels een aanlegvergunningenstelsel. Hierbij wordt het uitvoeren van andere-werken gekoppeld aan een aanlegvergunning. Dit houdt in dat ingrepen die kunnen leiden tot aantasting van de gebiedskwaliteiten vooraf worden getoetst. Hiermee wordt vooraf een afweging gemaakt of de ingreep kan worden uitgevoerd met behoud van de aanwezige waarden.

Normaal onderhoud en beheer van gronden binnen een bepaalde gebiedsbestemming zijn uitgesloten van de verplichting om deze met een aanlegvergunning uit te voeren. Dit geldt ook voor werkzaamheden die binnen het bouwvlak plaatsvinden.

6.2.2 Basisregeling voor agrarische bedrijven

De agrarische sector is aan een forse schaalvergroting onderhevig. Enerzijds groeien veel bedrijven en anderzijds stoppen ook veel agrariërs hun bedrijfsvoering. Een aantal daarvan houdt voor de 'hobby' een deel van de agrarische activiteiten aan. In het kader van dit bestemmingsplan is voor alle agrarische bedrijven:

- bepaald of het bedrijf nog redelijkerwijs als agrarisch kan worden bestemd, en zo ja;
- inzichtelijk gemaakt welke vorm en omvang het agrarische bouwvlak moeten krijgen.

Aan het grootste deel van de functionerende agrarische bedrijven is een agrarisch bouwvlak op maat toegekend. Het vigerende bestemmingsplan wordt aangehouden om te bepalen of er sprake is van een agrarisch bedrijf tenzij expliciet is aangetoond dat het feitelijk gebruik is gewijzigd of binnen afzienbare termijn zal wijzigen. Dit kan blijken doordat:

- uit de structuurvisie blijkt dat het agrarisch bedrijf binnen de planperiode actief wordt beëindigd;
- de bestemming op een betreffende locatie inmiddels is gewijzigd middels een wijzigingsplan of bestemmingsplanherziening;
- de milieuvergunning of milieumelding voor de agrarische bedrijfsactiviteiten is/wordt ingetrokken;
- de eigenaar verzoekt de bestemming te wijzigen/herzien of aangeeft geen agrarische activiteiten meer te hebben;
- er feitelijk een ander gebruik plaatsvindt wat positief bestemd kan worden (bijvoorbeeld dat er op een locatie wordt gewoond en dat hierdoor geen omliggende bedrijven worden gehinderd in de bedrijfsvoering).

In het buitengebied doen zich ook situaties voor waar op het perceel (nog) wel sprake is van agrarische activiteiten, maar deze gelet op de omvang, niet meer als bedrijfsmatig kunnen worden aangemerkt. In die situaties vormt wonen de hoofdfunctie en zijn de agrarische activiteiten een hobbymatige activiteit.

Binnen de agrarische bouwvlakken zijn de volgende agrarische activiteiten bij recht toegestaan:

- grondgebonden landbouw (zoals akkerbouw, paardenfokkerij, melkvee, tuinbouw, fruitteelt, bloem- en boomkwekerij);
- de bestaande niet-grondgebonden landbouw (zoals intensieve veehouderij, glastuinbouw (met aanduiding), champignonteelt).

Bouwvlak

De vorm en ligging van het toe te kennen bouwvlak vormen individueel maatwerk. De bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken dienen in principe binnen het bouwvlak te worden opgericht. Aan de hand van de huidige situering van de kavel (bestaande rechten uit de vigerende bestemmingsplannen) met de daarin gelegen bedrijfsgebouwen en verhardingen (op basis van de luchtfoto's) én rekening houdend met de bestaande waarden en functies in de omgeving, is de grens van de nieuwe bouwvlakken bepaald. Het bouwvlak dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en de bestaande bebouwing vormen het uitgangspunt voor de begrenzing van het agrarisch bouwvlak. Voor reële grondgebonden agrarische bedrijven wordt een reële uitbreidingsruimte geboden. Dit geldt met name voor bedrijven die het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan nagenoeg geheel hebben benut. Daarbij geldt een maximale maat van 2,0 hectare in Landbouwland en 1,5 hectare in het overige gebied. Voor de bestaande glastuinbouwbedrijven en intensieve veehouderijen geldt de huidige oppervlakte glas dan wel bedrijfsbebouwing als maximale maat voor het agrarisch bouwvlak.

Bouwwerken op het bouwvlak

Op het agrarisch bouwvlak zijn de volgende bouwwerken toegestaan:

- de agrarische bedrijfsgebouwen;
- het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- de bijgebouwen bij de bedrijfswoning;
- overige bouwwerken waaronder:
 - mestsilo's, hooibergen, voedersilo's;
 - sleufsilo's en kuilvoerplaten;
 - teeltondersteunende voorzieningen.

Voor intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven geldt dat uitbreiding van de bedrijfsbebouwing niet is toegestaan. Onder voorwaarden kan met ontheffing een geringe uitbreiding van de bebouwing van intensieve veehouderijen met maximaal 10% worden toegestaan indien dit noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan nieuwe milieueisen of eisen op het gebied van dierenwelzijn. Daarbij geldt als uitgangspunt dat het bestaande aantal dierplaatsen niet wordt vergroot. Voor glastuinbouwbedrijven kan met een ontheffing een uitbreiding van maximaal 10% worden toegestaan.

Bedrijfswoning

Vrijwel alle agrarische bedrijven hebben reeds de beschikking over een bedrijfswoning. De maximale inhoudsmaat voor een bedrijfswoning bedraagt 600 m³. Daarnaast geldt voor woningen die reeds groter zijn dan de bestaande grotere inhoudsmaten gerespecteerd blijven.

Een tweede bedrijfswoning wordt alleen noodzakelijk geacht wanneer twee bedrijfs-medewerkers beiden permanent (24 uur per dag) tegelijkertijd op de bedrijfslocatie aanwezig moeten zijn. Deze situatie komt zelden voor. Het oprichten van een tweede bedrijfswoning wordt dan ook niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

Omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf

Omschakeling naar een grondgebonden bedrijf is overal toegestaan binnen een agrarisch bouwvlak. Het gaat dan ook om activiteiten die zorg dragen voor het onderhoud en beheer van het omringende landschap.

Omschakeling naar een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf of een grondgebonden glastuinbouwbedrijf

Omschakeling naar solitair gelegen glastuinbouwbedrijven is, op grond van het geldende beleid, niet toegestaan en wordt dan ook niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

Omschakeling naar intensieve veehouderij is gelet op de beoogde ontwikkelingsrichting van Park Lingezegen niet wenselijk en op grond van Rijksbeleid ook niet mogelijk. Dit wordt dan ook niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

Omschakeling naar andere vormen zoals champignon- en witlofteelt wordt gezien als nieuwvestiging van niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid. De bedrijfsgebouwen die bij deze bedrijven noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering hebben namelijk geen relatie met de oppervlakte landbouwgrond. De omschakeling naar deze vormen van agrarische bedrijvigheid zijn niet aan het buitengebied gebonden en daarmee niet wenselijk. Op grond van dit beleidsuitgangspunt wordt dit niet toegestaan.

Boomgaarden

De fruitteelt is een functie die traditioneel veel voorkomt in het plangebied. Met name de boomgaarden met hoogstamfruitbomen zijn landschappelijk en cultuurhistorisch van waarde. Deze bestaande boomgaarden worden op grond van dit bestemmingsplan dan ook beschermd middels een aanlegvergunning. Nieuwe boomgaarden worden ook mogelijk gemaakt binnen het plangebied middels een aanlegvergunning. Een uitzondering geldt echter voor het open gebied in het Landbouwwild. Om het grootschalige open landschap te beschermen is hier verdichting van het landschap met boomgaarden niet wenselijk.

Teeltondersteunende voorzieningen

Teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen om de teelt van groente, fruit, bomen of potplanten te bevorderen en te beschermen. Te denken valt aan tunnel- en boogkassen, containerteelt, schaduwhallen, hagelnetten, stellingen en regenkappen. In de regels is onderscheid gemaakt tussen hoge en lage teeltondersteunende voorzieningen. Uitgangspunt is dat deze alleen bij recht mogen worden opgericht binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak zijn teeltondersteunende voorzieningen alleen mogelijk nadat een ontheffing is verleend.

6.2.3 Flexibiliteitsbepalingen voor agrarische bedrijven

Veranderen/vergroten bouwvlak

In het plan is een regeling opgenomen om de begrenzing van het agrarisch bouwvlak van grondgebonden landbouwbedrijven onder voorwaarden te veranderen en/of te vergroten. Dit is dus niet mogelijk voor intensieve veehouderijen of glastuinbouwbedrijven. Dit kan noodzakelijk zijn bij groei van een agrarisch bedrijf. Hierbij mag na ontheffing of wijziging het agrarisch bouwvlak niet meer bedragen dan 2 hectare (Landbouwwand) of 1,5 ha (Waterrijk en De Park). Daartoe zijn de volgende bevoegdheden opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid voor het veranderen en/of vergroten van agrarische bouwvlakken is mogelijk tot maximaal 2 hectare in Landbouwwand en 1,5 ha in het overige gebied. Dit kan aan de orde zijn als bedrijven willen groeien en er daarmee concrete uitbreidingsplannen bestaan. Een dergelijke uitbreiding kan alleen als dit noodzakelijk is voor het bedrijf en mag alleen als het agrarisch bouwvlak compact blijft. Ook hierbij geldt dat er geen aantasting mag plaatsvinden van waarden, functies en belangen in de omgeving. Middels het overleggen van een landschapsplan moet de ruimtelijke inpassing worden aangetoond. Deze wordt getoetst aan de landschappelijke doelstellingen voor Park Lingezege die zijn opgenomen in de structuurvisie.

Bij bedrijfsbeëindiging agrarische bestemming omzetten in woonbestemming met bestaande aantal woningen

Nadat een agrarisch bedrijf is beëindigd, kan de voormalige agrarische bedrijfswoning een woonbestemming krijgen. Hierbij geldt dat het aantal aanwezige woningen niet mag worden vergroot. De karakteristiek van het gebouw en de complexiteit van het (voormalige) boerenerv alsmede de landschappelijke kenmerken dienen zoveel als mogelijk behouden te blijven. Dit zorgt er mede voor dat het agrarisch landschap herkenbaar blijft. Het agrarisch bouwvlak wordt van de verbeelding afgehaald en het nieuwe bestemmingsvlak voor wonen wordt verkleind. Daarnaast mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige waarden, functies en belangen. Daarnaast moet de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan onderzocht worden ten aanzien van de relevante ruimtelijke en milieuthema's.

Bij bedrijfsbeëindiging agrarische bestemming omzetten in woonbestemming met toevoeging van nieuwe woningen

Functieverandering naar wonen door sloop opstallen en nieuwbouw

Bij bedrijfsbeëindiging van een (agrarisch) bedrijf kan in Agrarisch - De Park en Agrarisch - De Buitens na sloop van alle opstallen (met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning en karakteristieke opstallen) nieuwbouw ten behoeve van wonen plaatsvinden. Dit geldt niet voor Waterrijk en het Landbouwwand. Hier is nieuwbouw niet wenselijk gelet op de natuurontwikkeling, respectievelijk landschappelijke doelstellingen (openheid) en de wens om in Landbouwwand ruimte te bieden aan de landbouw. De volgende bepalingen gelden binnen De Park en De Buitens:

TE SLOPEN OPPERVLAKTE BEDRIJFSBEBOUWING	AANTAL GEBOUWEN EN WONINGEN
750 m ² - 1.500 m ²	- MAXIMAAL 2 WONINGEN IN ÉÉN BESTAAND BIJGEBOUW ÓF - MAXIMAAL 1 WONING IN ÉÉN NIEUW GEBOUW
1.500 m ² OF MEER	- MAXIMAAL 3 WONINGEN IN ÉÉN BESTAAND BIJGEBOUW ÓF - 1 WONING IN ÉÉN BESTAAND BIJGEBOUW EN MAXIMAAL 2 WONINGEN IN ÉÉN NIEUW GEBOUW ÓF - MAXIMAAL 3 WONINGEN IN ÉÉN NIEUW WOONGEBOUW ÓF - MAXIMAAL 2 NIEUWE VRIJSTAANDE WONINGEN

Als voorwaarden gelden dat alle voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt dienen te worden, met uitzondering van de karakteristieke bijgebouwen (welke gebruikt kunnen worden voor de functieverandering). Uitgangspunt is een reductie van minimaal 50% van de bebouwing. Het terugbouwen van nieuwe woongebouwen en/of woningen mag tot maximaal 40% van de gesloopte oppervlakte. De nieuw te realiseren woningen hebben een minimale inhoudsmaat van 400 m³ en een maximale inhoudsmaat van 600 m³.

Per aanvraag wordt bepaald welke bebouwing als karakteristiek kan worden aangemerkt. Dit zijn in ieder geval gebouwen die zijn aangewezen als monument. Om voor overige gebouwen te bepalen of zij als karakteristiek kunnen worden aangemerkt kan advies worden ingewonnen bij de monumentencommissie. Doorgaans is de bebouwing die in het buitengebied is opgericht omstreeks 1955 of eerder als zodanig aan te merken. Tot die periode werd streekgebonden gebouwd, daarna maakte dit plaats voor universele bouw.

Bijgebouwen (garage/berging) bij de nieuw te realiseren woningen (dus niet de voormalige bedrijfswoning) mogen een oppervlakte krijgen van maximaal 75 m² per woning. De nieuwe bijgebouwen moeten binnen 25 m vanaf de nieuwe woning worden opgericht binnen het voormalige bouwvlak/bestemmingsvlak.

Daar waar meerdere nieuwe woningen worden opgericht dienen de bijgebouwen voor de nieuwe woningen bij voorkeur in één gebouw te worden ondergebracht.

Ten behoeve van de te handhaven voormalige bedrijfswoning mag één bijgebouw met een maximale oppervlakte van 150 m² behouden blijven voor machineberging, als er minimaal 1 ha grond in eigendom is/blijft wat onderhouden moet worden.

Het totaal bebouwd oppervlak mag echter nooit meer bedragen dan maximaal 40% van de gesloopte bebouwing.

Ten behoeve van de verdere realisering van ruimtelijke kwaliteit dient parkeren op eigen erf plaats te vinden en dient gezorgd te worden voor de landschappelijke inpassing van het geheel. Ook hierbij geldt dat er geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van in de omgeving aanwezige waarden en functies en er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Functieverandering naar wonen door sloop glasopstanden

Indien alle glasopstanden worden gesloopt bij bedrijfsbeëindiging, bestaat de mogelijkheid om de overige bedrijfsgebouwen (zoals opslag- en sorteerruimte, koelcellen,

ketelhuizen, e.d.) te gebruiken voor een woonfunctie. Ook geldt het volgende ten aanzien van herbouw:

TE SLOPEN OPPERVLAKE GLASOPSTANDEN	FUNCTIEVERANDERING NAAR WONEN
1000 m ² - 2.500 m ²	1 WOONGEBOUW VAN MAXIMAAL 800 m ³ (WAARIN 1 WONING MET EEN INHOUD VAN MAXIMAAL 600 m ³ OF 2 WONINGEN MET BEIDE EEN INHOUD VAN 400 m ³ WORDEN GEREALISEERD)
2.500 m ² - 8.000 m ²	- 1 VRIJSTAANDE WONING VAN MAXIMAAL 600 m ³ ÓF - 1 WOONGEBOUW MET EEN INHOUD VAN MAXIMAAL 1.200 m ³ WAARIN 2 WONINGEN WORDEN GEREALISEERD MET BEIDE EEN MINIMALE INHOUD VAN 600 m ³
> 8.000 m ²	- 2 VRIJSTAANDE WONINGEN VAN MAXIMAAL 600 m ³ PER STUK ÓF - 1 WOONGEBOUW MET EEN INHOUD VAN MAXIMAAL 1.600 m ³ WAARIN MAXIMAAL 3 WONINGEN WORDEN GEREALISEERD MET ELK EEN MINIMALE INHOUD VAN 500 m ³

Locatie van de compensatiewoning

De bouw van nieuwe woningen is niet in elk deelgebied mogelijk. Binnen De Park en De Buitens is herbouw op de slooplocatie mogelijk. Binnen Waterrijk en Landbouwland is herbouw op de slooplocatie landschappelijk gezien niet wenselijk. Indien in deze gebieden bebouwing wordt gesloopt kan herbouw plaatsvinden in De Buitens. Hiervoor is in dit bestemmingsplan geen regeling opgenomen. Wanneer sloop en herbouw niet binnen hetzelfde deelgebied plaatsvindt is een buitenplanse procedure vereist.

Woningsplitsing

Hiervoor staat de mogelijkheid genoemd om bij bedrijfsbeëindiging de agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming. Ook kan het hierbij gaan om een groot pand dat de bestemming Wonen krijgt.

Om het onderhoud van relatief grote panden in het buitengebied te kunnen financieren is het soms gewenst het bestaande pand te splitsen zodat meerdere huishoudens het als woning kunnen gebruiken. Tevens wordt hiermee ruimte bespaard doordat elders geen nieuwe woningen hoeven worden opgericht. Bij een woningsplitsing op een voormalig agrarisch bouwvlak wordt het agrarisch bouwvlak verwijderd en wordt de bestemming Wonen toegekend. Het aantal woningen in dit pand mag maximaal 2 te bedragen.

Om dit mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de woning-splitsing en de omzetting van de bestemming mogelijk te maken. De inhoud van de woningen die door splitsing ontstaan, dient minimaal 400 m³ te bedragen om een gunstig leefklimaat te kunnen behouden. De woningsplitsing mag niet gepaard gaan met een vergroting van de woningen en of bijgebouwen. De te splitsen woning betreft namelijk al een relatief groot pand (minimaal 800 m³) met de nodige bijgebouwen. Een vergroting en daarmee verdere verstening van een locatie is niet wenselijk. Woning-

splitsing mag geen beperking opleveren voor nabijgelegen functies, waarden en belangen (waaronder de belangen van agrarische bedrijven).

Inwoning

Inwoning wordt gedefinieerd als het bewonen van één woning voor twee of meer huishoudens met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn.

In een groot aantal gevallen groeit deze vorm van bewoning uit tot een eigen vorm van bewoning waarbij beide wooneenheden elk hun eigen voorzieningen hebben. In principe wordt inwoning bij recht toegestaan binnen de bestemmingen waar volgens de regels woningen zijn toegestaan/bestemd. Een gedeelte van de bestaande woning wordt ingericht voor een afzonderlijk huishouden, waarbij geldt dat er geen geheel zelfstandige tweede woning wordt gerealiseerd, ook niet op termijn. Nieuwbouw ten behoeve van inwoning wordt niet toegestaan. Er is dan ook geen tweede woning bestemd, of een aanduiding voor inwoning opgenomen.

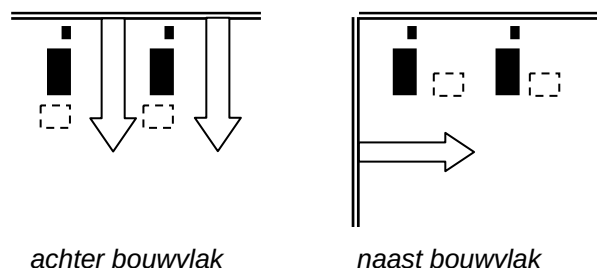
Mantelzorg

Mantelzorg kan een oplossing zijn om ouderen en hulpbehoevenden langer in hun eigen omgeving te laten wonen en verblijven. Om mantelzorg mogelijk te kunnen maken is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemmingen waar volgens de regels woningen zijn toegestaan/bestemd. Bij mantelzorg dient altijd sprake te zijn van een afhankelijke woonruimte. Deze afhankelijke woonruimte mag maximaal 75 m² bedragen en mag worden ingericht in het hoofdgebouw of in een bestaand bijgebouw dat op geringe afstand is gelegen van het hoofdgebouw. Om de afhankelijke woonruimte voor mantelzorg in te kunnen richten dient er aantoonbaar sprake te zijn van een tijdelijke zorgbehoefte. Dit kan bijvoorbeeld worden aangetoond door het overleggen van een medische indicatie. Nadat de zorgbehoefte/zorgrelatie is beëindigd dient de situatie in oude staat hersteld te worden. De ontheffing wordt dan ingetrokken.

Paardenbakken

De wens voor het oprichten van een paardenbak wordt steeds groter. Echter, paardenbakken leiden in de regel tot een schaalverkleining van het landschap. Deze schaalverkleining hangt samen met het hekwerk dat rondom de bak wordt geplaatst en met de, in verhouding tot de akker- of weilandpercelen, kleine oppervlakte van dit type grondgebruik. Tevens draagt het recreatieve/hobbymatige karakter bij aan een (subjectieve) beleving dat het landschap onder druk van stedelijke invloeden staat. Dit wordt gezien als verrommeling van het landschap.

Om verrommeling tegen te gaan is de locatiekeuze van een paardenbak van groot belang. Met name de aard en uitstraling van de activiteiten leiden ertoe dat een koppeling aan het (huis)perceel en aan bestaande bebouwing van groot belang is. Een bijzonder aandachtspunt voor de locatiekeuze is dat het zicht op het vrije veld niet belemmerd mag worden door (teveel) langs de weg gelegen paardenbakken. Bij bouwvlakken/bestemmingsvlakken die aan de weg zijn gelegen geldt daarom in het algemeen dat de paardenbakken achter de bestaande bebouwing dienen te worden gerealiseerd. In uitzonderingsgevallen is niet zozeer het zicht loodrecht op de weg, maar evenwijdig aan de weg het meest bepalend voor de beleving van het agrarische landschap. In die gevallen verdient niet een plaatsing achter, maar naast de bestaande bebouwing de voorkeur.



Een landschappelijke inpassing in de vorm van hoogopgaande erfbeplanting is in zijn algemeenheid af te raden. Het landschappelijke effect van een paardenbak is niet te vergelijken met het effect van bebouwing. De extra beplanting zal de toename van de activiteiten eerder accentueren of uitvergrooten dan verhullen. Wel is eventueel de inpassing door heggen of hagen mogelijk.

Om paardenbakken mogelijk te maken is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen. Het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente wordt bij de toetsing van een aanvraag voor een paardenbak betrokken. Paardenbakken worden mogelijk gemaakt op agrarische bouwvlakken en op óf direct aansluitend aan een bestemmingsvlak waar een woning op aanwezig mag zijn (volgens de regels). De maximale oppervlakte van de paardenbak bedraagt 800 m². Er mogen geen lichtmasten bij de paardenbak worden opgericht. Omschakeling naar een manege is niet toegestaan.

(Publieksgerichte) beroepsactiviteiten aan huis

Ondergeschikte functies bij agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied zijn mogelijk. Deze kunnen in de vorm van aan huis verbonden beroepsactiviteiten plaatsvinden. Onder aan huis verbonden beroepsactiviteiten wordt het volgende verstaan: 'een beroepsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse'.

De uitoefening van publieksgerichte aan huis verbonden beroepsactiviteiten wordt met een ontheffing toegestaan binnen de bestaande (bedrijfs)woning met bijbehorende bijgebouwen. Daarbij geldt dat maximaal 50 m² van de vloeroppervlakte van de woning en de bijbehorende bijgebouwen ten behoeve van deze activiteit gebruikt mag worden en dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft. Degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn. Het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse. De activiteit dient qua aard, milieubelasting, uitstraling en intensiteit te passen binnen de omgeving. Dat houdt tevens in dat de activiteit niet milieuvergunningsplichtig mag zijn. In dit verband zijn alleen activiteiten toegestaan met een lage milieubelasting. Er mag geen detailhandel of horeca plaatsvinden, anders dan een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en in verband met de activiteit.

Recreatieve nevenactiviteiten

Recreatieve nevenactiviteiten kunnen zorgdragen voor de komst van recreanten en toeristen naar Park Lingezen. Door verschillende vormen van verblijfsrecreatie en dagrecreatie toe te staan, kan het aanbod aan recreatieve nevenactiviteiten divers worden. Het bestemmingsplan kan hiervoor de ruimtelijke mogelijkheden bieden.

Recreatieve nevenactiviteiten zijn in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij geen gevoelige activiteiten, mits geen sprake is van een geurgevoelig object/een gebouw (definitie, zoals opgenomen in art. 1 van Wgv). Als geen sprake is van een geurgevoelig object kunnen ze in principe overal worden toegestaan zonder de agrarische bedrijfsvoering op een agrarisch bouwvlak te hinderen. Dit geldt voor recreatieve nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven maar ook bij burgerwoningen.

Middels een ontheffing worden recreatieve nevenactiviteiten toegestaan bij agrarische bedrijven, omdat deze locaties veelal ruimte hebben op het agrarisch bouwvlak en er gebouwen aanwezig zijn waarbinnen de sanitaire voorzieningen kunnen worden opgericht.

Daarnaast worden recreatieve nevenactiviteiten ook met een ontheffing toegestaan bij burgerwoningen in het buitengebied, om hiermee ook de leefbaarheid van het buitengebied op peil te houden. Bij beide functies/in beide bestemmingen geldt de restrictie dat de activiteiten geen hinder mogen veroorzaken voor nabijgelegen functies en waarden.

Onderscheid wordt gemaakt tussen recreatieve nevenactiviteiten welke binnen de bestaande bebouwing kunnen worden gerealiseerd en recreatieve nevenactiviteiten waarvoor ook buitenruimte wordt gebruikt.

Kleinschalig kamperen

Kleinschalig kamperen mag alleen worden toegestaan bij agrarische bedrijven als recreatieve nevenactiviteit. De kampeermiddelen dienen op het agrarisch bouwvlak geplaatst te worden waarbij geen sprake mag zijn van stacaravans en/of trekkershutten. Maximaal 25 kampeermiddelen in de periode 15 maart – 31 oktober zijn per agrarisch bedrijf toegestaan. Buiten deze periode mogen geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn. Permanente bewoning wordt niet toegestaan (maximaal 45 aaneengesloten overnachtingen). Het sanitair ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein moet binnen bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m². De landschappelijke inpassing van het terrein dient plaats te vinden met streekeigen beplanting van het erf. Hiervoor wordt verwezen naar de structuurvisie. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Ten slotte mag er geen sprake zijn van onevenredige aantasting van belangen, functies en waarden in de omgeving.

Bed & breakfast

Bed & breakfast-voorzieningen kunnen gerealiseerd worden binnen de bestaande bebouwing binnen de agrarische- en woonbestemming. Door het beperken van de oppervlakte is de ruimtelijke uitstraling beperkt en kan daardoor bij agrarische bedrijven en bij burgerwoningen worden toegestaan. Er mag maximaal 120 m² van de oppervlakte van de bestaande bebouwing gebruikt worden voor deze voorziening, waarbij geldt dat elk slaapverblijf maximaal 30 m² bedraagt. Permanente bewoning wordt niet toegestaan (maximaal 14 aaneengesloten overnachtingen). Het parkeren dient op ei-

gen terrein plaats te vinden. Ten slotte mag er geen sprake zijn van onevenredige aantasting van belangen, functies en waarden in de omgeving.

Vakantiewoningen/-appartementen

Vakantiewoningen/-appartementen kunnen gerealiseerd worden binnen de bestaande bebouwing binnen de agrarische- en woonbestemming. Door het beperken van de oppervlakte is de ruimtelijke uitstraling beperkt en kan daardoor bij agrarische bedrijven en bij burgerwoningen worden toegestaan. Er zijn maximaal drie vakantiewoningen/-appartementen toegestaan met een oppervlakte van maximaal 65 m² per vakantiewoning/-appartement. Ook hier geldt dat permanente bewoning niet is toegestaan (maximaal 45 aaneengesloten overnachtingen). Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Ten slotte mag er geen sprake zijn van onevenredige aantasting van belangen, functies en waarden in de omgeving.

Groepsaccommodaties

Groepsaccommodaties betreffen voorzieningen waarbij relatief veel bezoekers getrokken kunnen worden. Daarom wordt deze voorziening alleen toegestaan binnen de bestaande bebouwing van een agrarisch bedrijf op een agrarisch bouwvlak. Hierbij geldt dat maximaal 350 m² van de oppervlakte van de bestaande bebouwing gebruikt mag worden voor het inrichten van een groepsaccommodatie. Ook hier geldt dat permanente bewoning niet is toegestaan (maximaal 45 aaneengesloten overnachtingen). Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Ten slotte mag er geen sprake zijn van onevenredige aantasting van belangen, functies en waarden in de omgeving.

Kleinschalig boerderijterras

Een kleinschalig boerderijterras kan worden opgericht bij een agrarisch bedrijf, bij de bestaande bebouwing op een agrarisch bouwvlak. Hierbij mag maximaal 50 m² buitenruimte worden ingericht met zitjes en/of picknickbanken in de openlucht bij een boerderij waar passanten en/of bezoekers uit kunnen rusten. De binnenruimte wordt beperkt tot een maximale oppervlakte van 150 m² welke in de bestaande bebouwing dient te worden opgericht. Er mag geen horecavoorzieningen ontstaan waarbij alcoholische dranken worden verstrekt en maaltijden worden verzorgd, zoals een café, restaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven. Het betreft hier dus een kleinschalig terras voor het schenken van thee/koffie, frisdranken en het aanbieden van kleine versnaperingen als cake en gebak.

Functieverandering naar verblijf- of dagrecreatie

Het kan eveneens voorkomen dat een bedrijf stopt en dat de bedrijfsgebouwen worden hergebruikt voor recreatieve functies. Andere bedrijfsfuncties zijn gelet op de doelstellingen voor Park Lingezegen niet gewenst. De beoogde functieveranderingsactiviteit dient plaats te vinden in maximaal 50% tot maximaal 500 m² van de bestaande bebouwing. De overige bebouwing dient gesloopt te worden, met uitzondering van karakteristieke bebouwing. Als algemene voorwaarde geldt dat er geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van in de omgeving aanwezige waarden en functies en er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden. De hierboven genoemde algemene voorwaarden zijn van toepassing. Gezien de beoogde landbouwkundige ontwikkeling van het Landbouwland is functieverandering in dit gebied niet mogelijk.

Nieuwe landgoederen

Op gronden met de bestemming Agrarisch - De Buitens kunnen nieuwe landgoederen worden opgericht. Een nieuw landgoed is een nieuw bos en natuurgebied van in totaal minimaal 5 ha. met de mogelijkheid tot realiseren van een beperkt oppervlak aan bebouwing. Het landgoed dient voor 80 tot 90% openbaar toegankelijk te zijn voor derden. De nieuwe landgoederen dienen een afwisselend en kleinschalige structuur van bos, weilanden, water, boomgaarden en formelere delen rondom de bebouwing te laten zien. De bebouwing dient niet opgenomen te worden in de rooilijnen van de bebouwingsstructuur van het lint maar op enige afstand van het lint te worden gesitueerd om zo het verschil tussen de erven en de meer statige buitenplaatsen te benadrukken. Ontsluiting vindt wel plaats vanaf het lint. Hierdoor worden de nieuwe landgoederen duidelijk als nieuwe laag aan het landschap toegevoegd. De maat en schaal van deze ontwikkeling is anders dan de maat en schaal van de erven die gelegen zijn aan het lint. Er dient sprake te zijn van een duidelijke hoofdmassa met een 'statiger' uitstraling en zogenaamde bijgebouwen die ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Voor nieuwe landgoederen gelden de volgende randvoorwaarden:

- de omvang van een nieuw landgoed bedraagt tezamen met de omliggende gronden minimaal 5 hectare;
- per 5 hectare krijgt maximaal 1.500 m² de bestemming Wonen, de overige gronden worden bestemd als Natuur;
- per 5 hectare mag maximaal één landhuis worden gebouwd met een inhoud van minimaal 1.000 m³ en maximaal 2.000 m³ en een bouwhoogte van maximaal 10 m;
- indien er sprake is van een combinatie van wonen en zorg kunnen in plaats van een woning meerdere wooneenheden worden toegestaan;
- per wooneenheid is maximaal 75 m² aan bijgebouwen toegestaan;
- uit een inrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit die tot uitdrukking komt in de versterking van natuurlijke, landschappelijke en recreatieve waarde van het gebied;
- de volgende vorm(en) van natuur-, landschap- en recreatieve versterking zijn afzonderlijk of gecombineerd in te zetten: aanleg van wandel- of fietspaden, houtwallen, laanbeplanting, hagen en vlakgroen (boomgaard, bos enz.).

6.3 Bedrijf

Alle bestaande legale niet-agrarische bedrijven hebben een bedrijfsbestemming gekregen met een aanduiding voor het aangeven van het soort bedrijf. De maximaal toegestane oppervlakte bebouwing is vastgelegd. Dit komt overeen met de bestaande oppervlakte. Deze zijn aangegeven in een tabel.

Indien een vergroting van de bedrijfsbebouwing noodzakelijk is voor een doelmatige uitoefening van het bedrijf kan de oppervlakte van de bebouwing eenmalig met 10% worden vergroot.

Het is mogelijk om ter plaatse van een bestaand niet-agrarisch bedrijf een ander niet-agrarisch bedrijf te vestigen. Daarbij mag de milieuhinder en de verkeersaantrekkende werking niet toenemen.

Wijziging van de bedrijfsactiviteiten naar recreatieve activiteiten

Het kan voorkomen dat op een bepaalde locatie het bestaande bedrijf stopt en dat op diezelfde locatie een ander soort bedrijf zich wil vestigen. Het beleid voor Park Lingezegen is gericht op de versterking van het landschap en de ontwikkeling van recreatie. Om dit mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van de bestaande bedrijfsactiviteiten in recreatie. De nieuwe activiteit mag niet leiden tot een onevenredige vergroting van de verkeersaantrekkende werking en het parkeren moet op het betreffende perceel plaatsvinden. Daarnaast dient het perceel voorzien te zijn/te worden van een streekeigen landschappelijke inpassing.

Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Ondergeschikte functies bij bedrijfswoningen, in de vorm van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, zijn mogelijk. De regeling hiervoor is beschreven in paragraaf 6.2.3.

6.4 Bos

De bestaande bosgebieden met een oppervlakte van 5 are of groter en gebieden die binnen de planperiode worden ingericht als bos zijn bestemd als Bos. Deze hebben een passende, beschermende regeling gekregen. Binnen de bestemming Bos is het niet toegestaan hoog opgaande beplanting te kappen of te rooien. Met een aanlegvergunning kunnen, indien nodig, waterlopen worden aangelegd en kan oppervlakteverharding worden aangebracht. Binnen enkele agrarische bestemmingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de ter plaatse geldende bestemming te wijzigen in bos.

6.5 Groen

De groenvoorzieningen binnen het plangebied zijn bestemd als Groen. Deze gronden hebben geen bijzondere natuurwaarde. Het betreft bijvoorbeeld gronden gelegen langs wegen, watergangen e.d. Binnen deze bestemming zijn enkele bijzondere functies van het park gelegen zoals een pocketpark. Evenementen zijn toegestaan voor een periode van maximaal zeven dagen aanéén, inclusief opbouw en afbraak van de bijbehorende voorzieningen.

6.6 Groen - Laanbeplanting

Laanbeplanting is specifiek bestemd. Op grond van deze bestemming zijn verschillende werken die kunnen leiden tot verwijdering of aantasting van de laanbeplanting gekoppeld aan een aanlegvergunning.

6.7 Horeca

De horecagelegenheden binnen het plangebied hebben een eigen horecabestemming gekregen. Het gaat om bedrijven waar hoofdzakelijk dranken en etenswaren en/of logies worden verstrekt. Hierbij is zeker geen sprake van erotisch getinte vermaakfunc-

ties. Horecabedrijven zijn in die zin anders dan reguliere bedrijven, dat er meer verkeersaantrekkende werking is en ze daarmee een andere ruimtelijke impact hebben. Binnen de bestemming is per adres aangegeven wat de bouwmogelijkheden op de locaties zijn. De horecabedrijven dragen bij aan de bevordering van het recreatief gebruik van Park Lingezegen. Om die reden wordt met een ontheffing een eenmalige uitbreiding van de bestaande bebouwing met 10% mogelijk gemaakt.

Het kan voorkomen dat een ander soort horeca op een bestaande locatie zich wil vestigen. Om hierin te voorzien is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om een andere vorm van horeca toe te staan. Hierbij geldt dat belangen van in de nabijheid gelegen functies en waarden niet mogen worden geschaad.

6.8 Natuur

De bestaande natuurgebieden, welke ook onderdeel uit kunnen maken van de Ecologische Hoofdstructuur en/of gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Natuurschoonwet, hebben een passende, beschermende regeling gekregen. Dit geldt ook voor gebieden die binnen de planperiode ingericht worden als natuur zoals het Romeinse Lint, een groot gedeelte van Waterrijk. De laatste categorie is specifiek aangeduid. Binnen de bestemming Natuur is extensief recreatief medegebruik mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding “water” is uitsluitend waterretentie toegestaan. De ecologische verbindingzones zijn specifiek aangeduid.

Binnen de bestemming Natuur is een verbodsbepaling opgenomen voor werken die samenhangen met aantasting van aanwezige elementen en waarden.

6.9 Recreatie

Het kasteelterrein in De Park heeft de bestemming Recreatie gekregen. Binnen de bestemming kan een evenemententerrein gerealiseerd worden. Op termijn krijgt het terrein mogelijk een invulling waarbij ook nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid in de regels opgenomen.

Naast dit bestemde dagrecreatieve terrein worden fiets- en wandelpaden, watersport, e.d. ook gebruikt voor dagrecreatie. Deze hebben echter, zo nodig, een verkeersbestemming gekregen óf zijn mogelijk binnen de toegekende gebiedsbestemmingen. Dit geldt ook voor de nieuw aan te leggen fiets-, ruiters- en wandelpaden.

6.10 Sportbestemmingen

Binnen de bestemmingen Sport, Sport - Golfbaan en Sport - Pitch en Putt zijn de volgende functies opgenomen: maneges, golfbaan en een Pitch en Puttbaan. De maneges zijn specifiek aangeduid. De golfbaan en de Pitch en Putt hebben beiden een specifieke bestemming gekregen. In de regels bij dit plan zijn de gebruiks- en bouw-mogelijkheden weergegeven. Een toename van de oppervlakte bebouwing is niet gewenst waardoor geen ontheffingsmogelijkheden zijn opgenomen.

6.11 Verkeersbestemmingen

De wegen binnen het plangebied zijn allen bestemd als verkeer. Ook de wegbermen en naastgelegen waterlopen (geen A-watergangen zijnde) zijn hierin opgenomen.

De bestaande spoorwegen zijn in het bestemmingsplan bestemd als Verkeer - Spoor. Ook de naastgelegen bermen en waterlopen (geen A-watergangen zijnde) zijn hierin opgenomen.

Parkeervoorzieningen hebben de bestemming Verkeer - Verblijf gekregen.

Een bestaande mast met een 'zend/ontvangstinstallatie' is aangeduid.

6.12 Water

De hoofdwatergangen in Park Lingezegen vallen onder het beheer van Waterschap Rivierenland. In de keur van het Waterschap zijn reeds vele regels over de omgang met water en waterlopen opgenomen. De keur blijft onverkort van kracht naast hetgeen in dit bestemmingsplan met betrekking tot water wordt vermeld.

Het watersysteem van het gebied is veiliggesteld door de A-watergangen en grotere oppervlaktewateren te bestemmen als Water. De ecologische zones langs de watergangen zijn eveneens bestemd als Water omdat de grens tussen natuur en water hier niet scherp kan worden getrokken. Binnen de bestemming Water is om die reden ook de ontwikkeling, herstel en behoud van natuurwaarden opgenomen.

6.13 Water - Recreatieplas

Binnen Park Lingezegen zijn de Rijkerswoerdse Plassen gelegen. Deze hebben een belangrijke recreatieve functie. De huidige voorzieningen zijn mogelijk gemaakt.

6.14 Wonen

Voor de regeling voor burgerwoningen in het buitengebied is in principe uitgegaan van één bestemming Wonen waarbinnen alle bestaande burgerwoningen vallen.

De bestaande woningen staan met een bestemmingsvlak op de verbeelding aangegeven. Hierdoor is duidelijk welke gronden voor de woning met tuin en erf bedoeld zijn. Daarbinnen mogen de woning en bijbehorende bijgebouwen gerealiseerd worden.

De inhoud van woningen mag maximaal 600 m³ worden. De maximale goothoogte wordt gesteld op 6 m en de maximale bouwhoogte op 10 m. Echter, het komt ook voor dat er grotere woningen en/of reeds gesplitste woningen in het plangebied voorkomen. Hiervoor geldt dat woningen in voormalige boerderijen de inhoud van het totale hoofdgebouw mogen hebben. Voor reeds gesplitste woningen, welke in een lijst bij de regels staan opgenomen, geldt de bestaande inhoud.

Bijgebouwen bij de woning mogen worden opgericht achter het verlengde van de voorgevel van de woning. De gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 75 m² bedragen. De goothoogte mag maximaal 3 m en de bouwhoogte mag maximaal 5 m bedragen. De afstand tussen een hoofd- en bijgebouw mag maximaal 20 m bedragen.

In de algemene bepalingen van het bestemmingsplan is geregeld dat de bestaande grotere inhoud, hoogte en goothoogte gerespecteerd blijven.

Herbouw van de woning

Het kan voorkomen dat een woning gesloopt wordt en nieuw wordt opgebouwd waarbij de woning ook verplaatst wordt. Het betreft hier dus geen nieuwbouw van een extra woning. Ten behoeve van deze mogelijkheid is een ontheffing opgenomen om de verplaatsing van de woning mogelijk te maken. Hierbij geldt dat de woning maximaal 10 m van de plek van de bestaande woning herbouwd mag worden en dat het woonklimaat aanvaardbaar blijft (in verband met geluid van verkeer over aangrenzende wegen). Een woning mag worden teruggebouwd tot een maximale inhoudsmaat van 600 m³. Indien een woning reeds een grotere inhoud heeft dan 600 m³ mag de bestaande inhoud worden herbouwd.

Woningsplitsing

Om het onderhoud van relatief grote panden in het buitengebied te kunnen financieren is het soms gewenst het bestaande pand te splitsen zodat meerdere huishoudens het als woning kunnen gebruiken. Tevens wordt hiermee ruimte bespaard doordat elders geen nieuwe woningen hoeven worden opgericht.

Om dit mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de woningsplitsing mogelijk te maken. De inhoud van de woningen die door splitsing ontstaan dient minimaal 400 m³ te bedragen om een gunstig leefklimaat te kunnen behouden. De woningsplitsing mag niet gepaard gaan met een vergroting van de woningen en of bijgebouwen. De te splitsen woning betreft namelijk al een relatief groot pand (minimaal 800 m³) met de nodige bijgebouwen. Een vergroting en daarmee verdere versterking van een locatie is niet wenselijk. Woningsplitsing mag geen beperking opleveren voor nabijgelegen functies, waarden en belangen (waaronder de belangen van agrarische bedrijven).

Aan huis verbonden (publieksgerichte) beroepsactiviteiten

Ondergeschikte functies bij woningen, in de vorm van aan huis verbonden beroepsactiviteiten, zijn mogelijk. De regeling hiervoor is beschreven in paragraaf 6.2.3.

Recreatieve nevenactiviteiten

Recreatieve nevenactiviteiten bij woningen, in de vorm van kleinschalig kamperen, bed & breakfast of vakantiewoningen/-appartementen, zijn mogelijk. De regeling hiervoor is beschreven in paragraaf 6.2.3.

Extra woningen bij sloop van voormalige agrarische bebouwing

Het wonen in vrijstaande voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en de bouw van extra woningen bij sloop van bebouwing is ook mogelijk binnen de bestemming Wonen. De regelingen hiervoor zijn beschreven in paragraaf 6.2.3.

6.15 Leiding - Gas

In het plangebied is een gasleiding aanwezig. Het betreft een leiding met een diameter van 12 inch en een druk van 40 bar.

Rondom de aardgasleiding is een dubbelbestemming gelegen waarbinnen geen nieuwe bouwwerken mogen worden opgericht. De leidingen zijn middels de dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding en in de regels. Binnen de strook van 5 meter weerszijden van de gasleiding mogen geen nieuwe bouwwerken worden opgericht. Met een ontheffing kan hiervan worden afgeweken als hierover advies is verkregen van de leidingbeheerder.

6.16 Leiding - Hoogspanningsverbinding

Binnen het plangebied is de hoogspanningsleiding Nijmegen - Elst gelegen met een voltage van 150 kV. Aan weerszijden van de leiding is een leidingstrook gelegen waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen en het gebruik. De aan te houden afstand vanaf het hart van deze leiding is aangegeven in de regels en bedraagt 45 meter. Deze afstand betreft een zakelijk rechtstrook waarbinnen geen hoge andere bouwwerken (geen gebouwen) mogen worden opgericht. Bij deze zakelijke rechtstrook geldt dat voor werkzaamheden die het normale grondgebruik te boven gaan schriftelijke toestemming noodzakelijk is van de netbeheerder.

6.17 Leiding - Riool

Door het plangebied lopen enkele ondergrondse rioolwatertransportleidingen. Het merendeel van deze riolen ligt onder of direct naast (spoor)wegen. De voorkomende ondergrondse rioolpersleidingen hebben een dubbelbestemming gekregen. Er mag alleen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd. De leidingen hebben een beschermingsstrook van 8 meter.

6.18 Waarde - Archeologie

In het bestemmingsplan zijn de gebieden met bekende archeologische waarde bestemd als Waarde - Archeologie. De gebieden worden beschermd door middel van een verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoek bij bouwaanvragen en aanlegvergunningen. Door middel van deze regeling wordt voorkomen dat zondermeer bekende bodemschatten door bepaalde activiteiten verloren gaan.

Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij deze bestemming eenmalig kan worden toegevoegd of verwijderd. Dit kan blijken uit archeologisch onderzoek ter plaatse op basis waarvan inzichten gewijzigd kunnen zijn en een aanpassing van deze bestemming noodzakelijk kan zijn.

6.19 Waarde - Archeologische verwachting 1 tot en met 3

De gebieden met een (zeer) hoge, middelmatige en lage archeologische verwachtingswaarde zijn bestemd als Waarde - Archeologische verwachting 1 tot en met 3. Deze gebieden worden eveneens beschermd door middel van een verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoek bij bouwaanvragen en aanlegvergunningen. Het onderscheid tussen de gebieden wordt gemaakt in oppervlakten waar onderzoek noodzakelijk is. Het volgende geldt in de bestemming:

- Waarde - Archeologische verwachting 1 wat gebieden met een hoge verwachtingswaarde betreft:
 - onderzoeksplicht vanaf 100 m² bij bouwaanvragen en > 100 m² en > 0,30 m diepte bij andere werken waarvoor een aanlegvergunning noodzakelijk is;
- Waarde - Archeologische verwachting 2 wat gebieden met een middelmatige verwachtingswaarde betreft:
 - onderzoeksplicht vanaf 500 m² bij bouwaanvragen en > 500 m² en > 0,30 m diepte bij andere werken waarvoor een aanlegvergunning noodzakelijk is;
- Waarde - Archeologische verwachting 3 wat gebieden met een lage verwachtingswaarde betreft:
 - onderzoeksplicht vanaf 2500 m² bij bouwaanvragen en > 2500 m² en > 0,30 m diepte bij andere werken waarvoor een aanlegvergunning noodzakelijk is;

Binnen de bestemmingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij deze bestemming kan worden toegevoegd of verwijderd. Dit kan blijken uit archeologisch onderzoek ter plaatse op basis waarvan inzichten gewijzigd kunnen zijn en een aanpassing van deze bestemming noodzakelijk kan zijn.

6.20 Waarde - Ecologische verbindingzone

Enkele ecologische verbindingzone hebben een dubbelbestemming gekregen. Dit betekent dat de gronden ter plaatse mede bestemd zijn voor het behoud en beheer van de ecologische verbindingzone. Door middel van een aanduiding is onderscheid gemaakt in een natte en in een droge verbindingzone. De ecologische waarden van deze zone worden beschermd middels een aanlegvergunningstelsel.

6.21 Algemene aanduidingsregels

Veiligheidszone - lpg

In verband met de aanwezigheid van diverse tankstations waar LPG wordt verkocht gelden er diverse veiligheidszones ten aanzien van de aanwezigheid van LPG op de locaties. In het kader van externe veiligheid geldt er vanaf de vulpunten bij LPG-stations een aan te houden veiligheidszone welke is gerelateerd aan de doorzet. Deze zones houden verband met externe veiligheid en drukken het groepsrisico en individueel risico uit. De gronden die vallen binnen deze gebiedsaanduiding zijn mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de LPG-installaties.

Binnen het plangebied komen langs de A325 twee benzineverkooppunten met LPG voor.

De contouren van het plaatsgebonden risico van de bovenstaande LPG verkooppunten zijn opgenomen op de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan. Binnen deze zone is het niet toegestaan nieuwe gebouwen op te richten. Ten behoeve van het vastleggen van de zone is het van belang eveneens de doorzet vast te leggen. In de regels is daarom aangegeven om welke maximale doorzet het gaat.

Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verplaatsen of verkleinen van de gebiedsaanduiding veiligheidszone - LPG op de verbeelding, in verband met het verplaatsen van het LPG-vulpunt c.q. het verkleinen van de LPG-doorzet. Hierbij is de voorwaarde dat het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert. Er geldt eveneens een wijzigingsbevoegdheid voor het verwijderen van de gebiedsaanduiding veiligheidszone - LPG, als het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van LPG wordt beëindigd.

7 Toets haalbaarheid

7.1 Algemeen

In dit bestemmingsplan kan onderscheid gemaakt worden in ontwikkelingen die bij recht mogelijk worden gemaakt en ontwikkelingen die pas mogelijk zijn nadat een ontheffing is verleend of gebruik is gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid. Voor de onderdelen die bij recht mogelijk worden gemaakt wordt in dit hoofdstuk de haalbaarheid aangetoond.

Zodra ontwikkelingen via het toepassen van een ontheffing- of wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt, is het noodzakelijk dat deze ontwikkeling nader onderzocht en onderbouwd wordt. Onderstaande beschreven thema's als geluid, lucht en bodem kunnen hierbij dienen als eerste aanzet.

7.2 Beleid

Het hogere overheidsbeleid, zoals dat is vastgelegd in diverse nota's, rapporten en visie van het Rijk en de provincie Gelderland zijn van invloed geweest bij het opstellen van het voorliggend bestemmingsplan voor Park Lingezen.

Op rijksniveau is dit met name de Nota Ruimte, de AmvB Ruimte en het Rijksbufferbeleid; op provinciaal niveau vormen de Structuurvisie Gelderland en het ontwerp van de Ruimtelijke Verordening Gelderland de belangrijkste beleidskaders waarbinnen dit bestemmingsplan is opgesteld.

Het plan dat voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan van belang is, is natuurlijk het Masterplan Lingezen. Tevens is rekening gehouden met het gemeentelijke beleidsdocumenten van de gemeente Overbetuwe. Het relevante beleid is samengevat in het beleidskader dat is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan.

7.3 Milieu Effect Rapportage (MER)

Ten behoeve van de besluitvorming van de intergemeentelijke structuurvisie en dit bestemmingsplan is een gecombineerde plan- en besluit-MER uitgevoerd. Hierin zijn de milieueffecten die als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden verwacht in drie planalternatieven in beeld gebracht. Eén van deze alternatieven is vervolgens uitgewerkt in een meest milieuvriendelijk alternatief (MMA). Dit laatste alternatief heeft aan de basis gestaan van de intergemeentelijke structuurvisie en komt overeen met de planbeschrijving die in dit bestemmingsplan is opgenomen. De resultaten uit de MER zijn gebruikt ter onderbouwing van de haalbaarheid van het bestemmingsplan. In de volgende paragrafen zijn een aantal aspecten verder uitgewerkt dan wel nader toegelicht.

7.4 Toets milieuaspecten

Bodem

In principe dient bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te worden nagegaan of de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreiniging en daarmee geschikt is voor de nieuwe functie.

Binnen het plangebied vinden geen ontwikkelingen bij recht plaats op basis waarvan op voorhand een bodemonderzoek noodzakelijk is. De ontwikkelingen die bij recht mogelijk gemaakt worden zijn hoofdzakelijk gericht op de verbetering van (recreatieve) infrastructuur, landschapsversterking en natuurontwikkeling.

Zodra een ontwikkeling zich voordoet, welke met een ontheffing of wijziging mogelijk kan worden gemaakt, wordt op dat moment het aspect bodem onderzocht aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving en normen.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5, titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) gewijzigd. Deze wijziging wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd. De 'Wet luchtkwaliteit' met onderliggende AmvB's en ministeriele regelingen vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de dochterrichtlijnen, waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid een zodanige verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen dat aan de grenswaarden wordt voldaan, als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de Wet is het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het doel van het NSL is om in 2015 overal aan de grenswaarden te voldoen. Uiterlijk begin 2009, op basis van de doelstellingen en resultaten van het NSL, besluit de Europese Commissie of Nederland daadwerkelijk uitstel (derogatie) krijgt voor de normen zoals in de Europese Richtlijn voor luchtkwaliteit in december 2007 is vastgesteld. Het NSL kan daarom pas in het voorjaar van 2009 definitief in werking treden. Toch is de nieuwe wet al per direct rechtsgeldig om te stimuleren dat zo snel mogelijk maatregelen worden getroffen om in 2015 aan de grenswaarden te kunnen voldoen.

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine projecten hoeven niet langer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma mits overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL; anders moet met projectsaldering worden aangetoond dat de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft. Het begrip 'niet in betekenende mate' is verder uitgewerkt in een gelijknamig AMvB. Deze is op 16 januari 2009 in werking getreden. De grens van 'niet in betekenende mate' wordt gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn

stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de gelijknamige ministeriële regeling wordt de 3% norm gekwantificeerd voor veel voorkomende ruimtelijke functies als:

- woningen: 1.500 woningen met 1 ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met 1 ontsluitingsweg;
- landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

Tijdens de interim-periode (tot de derogatie door de EU mogelijk is), wordt een grens van 1% gehanteerd (een maximale toename van $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

De AMvB "Gevoelige bestemmingen luchtkwaliteitseisen" vormt een uitwerking van het artikel 5.16a in de Wet milieubeheer. Dit artikel is erop gericht te voorkomen dat door de bouw van een gevoelige bestemming op een plek met een (dreigende) grenswaardenoverschrijding voor luchtkwaliteit (fijn stof of stikstofdioxiden), het aantal ter plaatse verblijvende personen die gevoelig zijn voor de stof waar die grenswaarde betrekking op heeft, gaat toenemen. In het concept zijn de volgende categorieën van gevoelige bestemmingen gedefinieerd:

- gebouwen ten behoeve van basisonderwijs;
- voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen;
- gebouwen ten behoeve van kinderopvang;
- bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen;
- een combinatie van genoemde functies.

De AMvB kent vaste zones langs drukke infrastructuur. Langs rijkswegen is deze zone 300 meter vanaf de rand van de weg. Langs provinciale wegen wordt een zone van 50 meter genoemd. Binnen de genoemde zones mag een gevoelige bestemming niet gerealiseerd worden als er sprake is van een (dreigende) grenswaardenoverschrijding voor luchtkwaliteit én dit kan leiden tot een toename van het aantal ter plaatse verblijvende personen. Uitbreiding van bestaande gevoelige bestemmingen wordt in beperkte mate wel toegestaan. In een (dreigende) overschrijdingssituatie is dit toelaatbaar indien de toename van het aantal ter plaatse verblijvende personen niet groter dan 10% is. Het besluit creëert een onderzoeksverplichting binnen deze zones, in aanvulling op het onverkort geldende principe van een goede ruimtelijke ordening.

Het is nodig bij elke ruimtelijke ontwikkeling die 'in betekenende mate' leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of waarbij sprake is van een gevoelige bestemming, binnen respectievelijk 300 meter en 50 meter van een rijks- en provinciale weg aan de normen voor luchtkwaliteit te toetsen. Hierbij dient ook de toename van uitstoot door dieren meegenomen te worden.

Voor luchtkwaliteit zijn in de plan-MER berekeningen uitgevoerd voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). De overige stoffen uit de Wet luchtkwaliteit⁸ zijn in Nederland niet kritisch ten aanzien van de volksgezondheid. Deze stoffen zijn in dit onderzoek kwalitatief beschouwd, evenals de concentraties $\text{PM}_{2,5}$. Met het CARII model (v8.0) is een screening uitgevoerd op een aantal relevante wegvakken waar de grootste toename is te verwachten. De gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit binnen het invloedsgebied zijn bepaald voor het jaar 2015 en 2020. Hierbij is gerekend met verkeersgegevens van het jaar 2020 en de emissiefactoren en achtergrondconcentraties van het jaar 2015

(worst-case situatie) waarmee een overschatting van de concentraties wordt gegeven vanwege de autonome verkeersgroei en de afnemende prognose van de achtergrondconcentraties en emissiefactoren. Uit de berekening blijkt dat er door de ontwikkelingen die in dit plan mogelijk worden gemaakt geen overschrijdingen van de grenswaarden op grond van de Wet luchtkwaliteit plaatsvinden.

Voor de stoffen zwaveldioxide, koolmonoxide, lood en benzeen is met behulp van CAR II een screening uitgevoerd. Voor deze stoffen, voor zo ver relevant voor wegverkeer, is het verschil tussen de grenswaarde en de som van de bijdrage van het wegverkeer en de achtergrondconcentratie dermate groot dat overschrijding van de grenswaarden in 2010 en 2015 redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Voor de stoffen arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen is door ECN een screening uitgevoerd met het VLW model. Op basis van de meest ongunstige uitgangspunten is voor deze stoffen vastgesteld dat het verschil tussen de richtwaarde en de som van de bijdrage van het wegverkeer en de achtergrondconcentratie dermate groot is, dat overschrijding van de richtwaarde in 2010 en 2015 redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Vanaf 2015 geldt er voor PM_{2,5} een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van 25 µg/m³. Het Milieu en Natuurplan Bureau (MNP) stelt dat "als vanaf 2011 aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, dan wordt naar verwachting ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} voldaan" (MNP, 2008). Aangezien er in dit onderzoek in alle alternatieven 2015 en 2020 geen overschrijdingen van de jaar- en etmaalgemiddelde grenswaarden voor PM₁₀ zijn vastgesteld, is overschrijding van de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} in 2015 op basis van de huidige wetenschappelijke inzichten redelijkerwijs uitgesloten.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit zal voor luchtkwaliteit de verkeersaantrekkende werking van de alternatieven niet leiden tot een overschrijding.

Geluid

Het aspect geluid vloeit voort uit de Wet geluidhinder en kan worden onderverdeeld in geluid afkomstig van wegverkeer, railverkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het kader voor toetsing van initiatieven.

Wegverkeerslawaaï

Binnen de 48 dB contour langs wegen zijn geen nieuwe geluidsgevoelige objecten (waaronder woningen) toegestaan binnen dit bestemmingsplan. Aangezien in dit bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, anders dan via ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden, is ten behoeve van dit plan ten aanzien van dit aspect geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. De exacte locatie van de 48 dB contour is dan ook niet bepaald.

In die situatie dat nieuwe woningen of andere geluidgevoelige objecten (via een ontheffing of een wijzigingsplan) planologisch mogelijk worden gemaakt zal moeten worden voldaan aan de Wet geluidhinder. Als men nieuwe geluidgevoelige bebouwing wil realiseren dan kan dat wanneer er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van

48 dB of voor een bestemming met een hogere gevelbelasting waarbij een hogere grenswaarde wordt vastgesteld. Voor geluidsgevoelige vervangende nieuwbouw met eenzelfde bestemming als de oude bestemming geldt dat deze gerealiseerd mag worden op 'dezelfde' plek als waar de oude geluidsgevoelige bebouwing staat. Belangrijk hierbij is dat het aantal geluidsgehinderden niet wezenlijk toeneemt.

Railverkeerslawaaï

Binnen het plangebied lopen twee spoorlijnen. Deze zijn voorzien van een beschermingszone. Binnen deze zone is het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing alleen met een ontheffing mogelijk waarbij wordt getoetst of aan de voorkeursgrenswaarde of de verkregen hogere grenswaarde wordt voldaan. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder bij spoorlijnen voor nieuw te bouwen woningen is 55 dB.

Industrielawaai

In de Wgh is bepaald dat rond industrieterreinen waarop bepaalde, krachtens de Wet milieubeheer, aangewezen inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (grote lawaaimakers), een geluidszone moet zijn vastgesteld. In artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit is vastgelegd welke inrichtingen als grote lawaaimaker moeten worden beschouwd. Buiten de geluidszone rondom een industrieterrein mag de gezamenlijke geluidbelasting van de op het industrieterrein gevestigde inrichtingen niet hoger zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde. In of nabij het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen gelegen.

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij gaat in op de toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten. Geurgevoelige objecten zijn objecten welke worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of daarmee vergelijkbare wijze juridisch/planologisch zijn bestemd.

Buiten de bebouwde kom geldt dat een veehouderij geen grotere geurbelasting op geurgevoelige objecten mag hebben van 8 odour units/m³ lucht. Daarnaast wordt aangegeven dat in bestaande situaties de afstand van de buitenzijde van een dierverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom minimaal 25 m moet bedragen.

In dit bestemmingsplan worden bij recht geen nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt. De ontwikkelingsmogelijkheden van intensieve veehouderij worden bevroren in dit bestemmingsplan. Het is dan ook niet verwachten dat het aspect geur een belemmering zal opleveren voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

In nieuwe situaties welke door het toepassen van een ontheffingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid ontstaan, wordt getoetst op het aspect geur en dient de afstand van de veehouderij tot nieuwe geurgevoelige objecten tenminste 50 m te bedragen.

Bedrijven en milieuzonering

Voorliggend plan biedt bij recht geen mogelijkheden om milieubelastende functies te realiseren welke van invloed kunnen zijn op gevoelige functies. Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied welke met een ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt worden veelal getoetst aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG. Daarin zijn richtafstanden van milieubelastende functies ten opzichte van milieugevoelige functies opgenomen. Indien voldaan kan worden aan de gestelde richtafstanden, mag verondersteld worden dat de op te richten (hinderveroorzakende) functie geen belemmeringen en/of hinder geeft voor omliggende gevoelige functies als wonen.

Spuitzone boomkwekerijen en boomgaarden

Een specifieke soort van bedrijvigheid waarbij milieuzonering aandacht verdient, en wat zeker onderwerp is in de gemeente Overbetuwe, zijn de spuitzones rond boomkwekerijen, boomgaarden, fruittelers en glastuinders (hobbymatig en professioneel).

Ten aanzien van spuitzones dient uitgegaan te worden van een minimale afstand tussen boomgaarden en tuinen van 50 m. In het algemeen adviseert de provincie Gelderland het gebruik van aangrenzende agrarische gronden en woningbouw ruimtelijk te regelen waarbij men dus uitgaat van minimaal 50 m tussen tuinen en spuitzone. Inmiddels is er veel jurisprudentie over het onderwerp spuitzones. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat de Raad van State, een afstand van 50 m, in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen, aanvaardbaar acht. Daarnaast volgt dat in voorkomend geval nader onderzocht moet worden of er aanleiding is om van die norm af te wijken. Wordt er van die 50 m afgeweken, dan is het wel zaak om aan die keuze een goede onderbouwing ten grondslag te leggen, met name blijkend uit een onderzoeksrapport. Bij het bepalen van de afstand dient eveneens rekening te worden gehouden met hetgeen planologisch mogelijk is op de aangrenzende gronden. Een met de teler/kweker gesloten privaatrechtelijke overeenkomst, waarin deze zich verplicht om niet met bestrijdingsmiddelen te spuiten en/of een notarieel beding waarin staat dat een strook bomen met een breedte van 50 meter vanaf de plangrens moet worden gerooid, betekent volgens de Raad van State niet dat daarmee ook in planologische zin is uitgesloten dat op die percelen met bestrijdingsmiddelen kan worden gespoten. Ook het feit dat er binnen 50 meter al woningen staan, betekent niet dat bij de bouw van nieuwe gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen) geen acht behoeft te worden geslagen op mogelijke bedreigingen van het toekomstige woon- en leefklimaat.

In de regels is binnen de agrarische bestemmingen opgenomen dat de uitoefening van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt niet is toegestaan op een afstand van 50 m van bestemmingsvlakken welke gevoelig zijn voor bestrijdingsmiddelen. Dit zijn alle functies met uitzondering van de agrarische bedrijvigheid. Het doel hiervan is het beschermen van het woon- en leefklimaat van gevoelige functies, zoals tuinen bij woningen, buitenruimte van sportvelden e.d.

Bij nieuwe ontwikkelen dient altijd rekening te worden gehouden met deze minimale afstand van 50 m vanaf boomkwekerijen, boomgaarden, fruittelers en glastuinders (hobbymatig en professioneel) tot gevoelige bestemmingen. Binnen dit bestemmingsplan worden bij recht geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt nabij kwekerijen.

7.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid heeft betrekking op de volgende aspecten: gasleidingen, hoogspanningsleidingen, Bevi-bedrijven en transport gevaarlijke stoffen over de weg. De aspecten hoogspanningsleidingen en Bevi-bedrijven zijn reeds aan de orde gekomen in het vorige hoofdstuk (bij de bestemmingen en regelingen). Gasleiding komen aan de orde in hoofdstuk 7.6. Hier wordt niet verder op ingegaan.

Het aspect transport gevaarlijke stoffen over de weg wordt hier wel aangehaald, aangezien dit niet direct aan 1 bestemming kan worden gekoppeld.

De regelgeving voor externe veiligheid met betrekking tot transport van gevaarlijke stoffen is geregeld in de circulaire “Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen”. Deze circulaire kan worden gezien als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van risiconormen.

Bij de berekening van de risico's van transporten van gevaarlijke stoffen wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en groepsgebonden risico (GR). De normen die hiervoor gelden hebben als doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon of als deel van een groep.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. In nieuwe situaties bedraagt de grenswaarde 10^{-6} . Het GR is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op die transportroute. In dit risico wordt rekening gehouden met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van die route.

Algemeen geldt dat het plaatsgebonden risico langs wegen niet als probleem wordt gezien. Het groepsgebonden risico wordt alleen een probleem daar waar de gebruiksintensiteit van een gebied erg hoog is.

Binnen het plangebied is de A325 aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen het plangebied zal dit niet voor problemen zorgen met betrekking tot het PR en GR aangezien dit plan niet rechtstreeks potentieel conflicterende ontwikkelingen toestaat in de nabijheid van deze wegen.

Gezien het bovenstaande en gezien het feit dat geen ontwikkelingen in het plan plaatsvinden die de persoonsdichtheid langs de wegen sterk beïnvloeden, treden vanuit externe veiligheid geen belemmeringen op. Zodra er zich ontwikkelingen in de directe nabijheid van de route voor gevaarlijke stoffen voordoen, zal moeten worden bekeken wat het effect van de route voor gevaarlijke stoffen op de eventuele ontwikkeling zal kunnen zijn.

7.6 Gasleidingen

Voor hogedruk aardgastransportleidingen wordt gewerkt aan een AMvB. Op dit moment is er nog een circulaire van toepassing op aardgasleidingen. Het Ministerie van VROM raadt aan om bij toetsing van ruimtelijke plannen, zowel aan de aanstaande

AMvB te toetsen als aan de circulaire. In de planMER zijn de zogenaamde bebouwingsafstanden en toetsingsafstanden weergegeven, behorend bij de genoemde aardgasleidingen. De bebouwingsafstand geeft de afstand weer tot categorie I objecten, zoals woonwijken. Binnen deze afstand mag niet worden gebouwd op grond van de circulaire. De toetsingsafstand geeft de afstand weer, waarbinnen gemotiveerd moet worden waarom een ontwikkeling daar gerealiseerd mag worden. De bebouwingsafstand wordt in de AMvB vervangen door de 10-6 PR-contour, die in Lingezen alle gevallen op de leiding ligt; de toetsingsafstand wordt vervangen door het invloedsgebied (of inventarisatieafstand). Binnen de bebouwingsafstand en de toetsingsafstand worden in dit bestemmingsplan geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt.

7.7 Explosieven

Het gebied tussen Arnhem en Nijmegen heeft tijdens de Tweede Wereldoorlog, in de periode september 1944 – april 1945, in de gevechtlinie gelegen waarbij het front een aantal malen op en neer golfde. Uit die periode zijn grote hoeveelheden Conventionele Explosieven (CE) achtergebleven, die van tijd tot tijd al dan niet spontaan worden aangetroffen. Door Riel Explosive Advice & Services Europe B.V. is een rapportage opgesteld waarin de resultaten voor het aspect Conventionele Explosieven (CE) met betrekking tot de toekomstige (grond-)werkzaamheden zijn beschreven. De rapportage is opgesteld volgens de laatste versie van de Beoordelingsrichtlijnen Opsporen Conventionele Explosieven (BRL-OCE, d.d. 8 februari 2007).

Riel Explosive Advice & Services Europe B.V. geeft een positief advies voor het project Park Lingezen in de gemeenten Overbetuwe en Lingewaard, gebaseerd op de volgende feiten:

- in en rondom het projectgebied hebben in de periode 17 september 1944 tot april 1945 grondgevechten plaatsgevonden waarbij veelvuldig gebruik is gemaakt van mortieren, artillerie en overig geschut alsmede een breed scala aan infanteriewapens;
- luchtfoto's geven voldoende duidelijkheid van oorlogsschade over het hele projectgebied;
- de geallieerde luchtmacht heeft tijdens de gevechten ondersteuning gegeven waarbij gebruik is gemaakt van luchtgrondraketten en bommen;
- in het hele gebied tussen Arnhem en Nijmegen hebben grote aantallen mijnenvelden dan wel mijnenverdachte gebieden gelegen;
- deze zijn na afloop van de gevechten zoveel mogelijk opgeruimd;
- de strijdende partijen hebben grote hoeveelheden CE achtergelaten dan wel zijn deze als blindganger achtergebleven. Tot op de dag van vandaag wordt met regelmaat CE aangetroffen;
- vanaf 1971 tot heden zijn in het projectgebied circa 250 meldingen geweest van aangetroffen CE;
- er kan binnen het projectgebied geen nadere afbakening worden gemaakt op verdachte gebieden. Vooralsnog is het hele projectgebied verdacht op het aantreffen van CE.

Uit dit Vooronderzoek is gebleken dat er een aantal leemten in kennis is, namelijk:

- het is slechts op hoofdlijnen bekend dat er gedurende de periode 1940-1945 en in de periode 1945 tot en met 1970 blindgangers en/of resten van vliegtuigbommen (en/of andere soorten CE) aangetroffen dan wel verwijderd zijn binnen het onderzoeksgebied en/of projectwerkgebied;
- de oorlogsschade op eventuele luchtfoto's na 15 maart 1945 is niet meegenomen in de rapportage;
- het is niet geheel bekend of na afloop van de Tweede Wereldoorlog alle mijnen zijn opgeruimd;
- de tussen 1945 en heden binnen het projectgebied uitgevoerde civieltechnische werkzaamheden zijn onvoldoende bekend.

Op basis van het onderzoek wordt geadviseerd om binnen het projectgebied Park Lingezegen voor werkzaamheden op nog niet naoorlogs geroerde grond een Projectgebonden Risicoanalyse (PRA) uit te laten voeren. Een dergelijke PRA kan alleen zinvol worden uitgevoerd in projectteamverband, waarbij hele specifieke input van opdrachtgever essentieel is. De PRA heeft in voorkomend geval alleen betrekking op de Arboveiligheid voor de civieltechnische werkzaamheden die binnen het betreffende opsporingsgebied plaatsvinden.

Na het uitvoeren van een PRA is het zelfs mogelijk, afhankelijk van de aard van het project, in op CE verdachte gebieden, zonder aanvullende onderzoeken en/of opsporingsacties werkzaamheden op een veilige manier uit te voeren.

Op basis van het bovenstaande vormt de aanwezigheid van conventionele explosieven geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

7.8 Watertoets

Om te garanderen dat water voldoende aandacht krijgt bij het opstellen van ruimtelijke plannen is de zogenaamde 'watertoets' in het leven geroepen. Hiertoe hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen de *Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21^e eeuw* en de *Handreiking watertoets* ondertekend. Doel van de watertoets is het vroegtijdig en expliciet betrekken van de waterbeheerders bij het planproces. Het resultaat hiervan wordt vastgelegd in de zogenaamde 'Waterparagraaf'.

Voorliggende waterparagraaf maakt verplicht onderdeel uit van het bestemmingsplan en bevat een overzicht van het watersysteem en de resultaten van de watertoets. Daarnaast biedt de waterparagraaf inzicht in het overlegproces dat in het kader van de watertoets met de waterbeheerders is gevoerd.

De belangrijkste partners op het gebied van waterbeleid zijn op hoofdlijnen de Europese Unie en het Rijk en de provincie en meer specifiek Rijkswaterstaat, de waterschappen en gemeenten. Het Rijk geeft richting aan het beleid op hoofdlijnen, daarbij rekening houdend met de Europese '*Kaderrichtlijn Water*'. Binnen deze kaders zorgen provincies, waterschappen en gemeenten voor een integraal waterbeheer waarbij belangen worden afgewogen.

Het Waterschap Rivierenland behartigt alle aspecten van het beheer van de regionale wateren. Een uitzondering betreft de grondwateraspecten, waarvoor de provincie als waterbeheerder geldt. Een korte beschrijving van het voor het bestemmingsplan

meest relevante waterbeleid is opgenomen in het beleidskader. Het relevante waterbeleid is voor een deel opgenomen in beleidsbijlage bij dit bestemmingsplan.

Een duurzaam en veilig watersysteem is van belang. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is afstemming gezocht met het Waterschap Rivierenland. De A-watgangen zijn rechtstreeks opgenomen met een bestemming Water op de verbeelding. Doel van de Keur is het veiligstellen van de waterstaatkundige en daaraan verbonden ecologische belangen. De Keur bevat daartoe geboden en verboden (met betrekking tot wateren) ter bescherming van de aan- en afvoer van water en het bergend vermogen van het waterhuishoudkundig systeem. De Keur bestaat uit drie gedeelten: een algemeen gedeelte, een gedeelte met betrekking tot wateren en een gedeelte met betrekking tot waterkeringen. Voor overige zaken die in de Keur zijn geregeld is in het bestemmingsplan geen regeling opgenomen. Dit zou immers resulteren in een dubbele regelgeving. Werkzaamheden die tot het normale onderhoud van watgangen behoren zijn vrij van een aanlegvergunning.

Het watersysteem in Park Lingezegen

In het plangebied stroomt grondwater vanaf de stuwwallen van Arnhem en Nijmegen af richting het plangebied. De grondwaterstroming in het gebied wordt sterk beïnvloed door de grondwaterwinningen die in het gebied plaatsvinden. Bij hoge rivierstanden vindt kwel plaats, bij lage rivierstanden zakt het grondwater weg. Het grondwater staat vrij laag, op ongeveer 1,20 m onder het maaiveld. De Linge zorgt voor de aan- en afvoer van water. De afwatering verloopt voornamelijk in westelijke richting via de Linge. Het overtollige water wordt vanuit de omgeving onder vrij verval naar de Linge afgevoerd. Samen met de Linge vormen de sloten en singels een netwerk van waterlopen waar door middel van stuwen streefpeilen worden gehandhaafd. De chemische waterkwaliteit van de Linge voldoet niet aan alle normen. De waterkwaliteit in de Huissense Zeeg is slecht, hier worden diverse normen in hoge gehalten overschreden. In het zuiden van Park Lingezegen vindt drinkwaterwinning plaats. Hier wordt meer dan 1.000.000 m³ grondwater onttrokken.

Uitwerking watersysteem per deelgebied

De Park

De waterhuishouding in De Park wordt afgestemd op de functie van het gebied. De watgang aan de westzijde van het Romeinse lint zal naast een waterhuishoudkundige, ook een ecologische functie vervullen. Aan de oostzijde van het Romeinse lint wordt een nieuwe watgang gerealiseerd, die zorgt voor de aanvoer van water richting Driel. De zuidelijke oevers van de Linge krijgen een breedte van circa 8 meter ten behoeve van de benodigde waterberging. Aan de noordzijde is dit in De Park niet mogelijk door de aanwezigheid van de weg de Laar.

Waterrijk

De waterhuishouding wordt afgestemd op de natuurfunctie van het Waterrijk. In het Waterrijk dient circa 22 hectare waterberging te worden gerealiseerd. Hierin wordt voorzien door verbreding van de Huissense Zeeg met 6 meter en de realisatie van een waterbergingsgebied nabij Huissense Zeeg ten behoeve van berging van circa 14 hectare in het oostelijke deel van het Waterrijk.

De waterberging in het Waterrijk wordt gerealiseerd in een concentratiegebied gekoppeld aan de Huissense Zeeg. Een deel van dit gebied zal frequent overstromen, een zogenaamde 1^e flush en een tweede deel zal eens in de zo veel tijd overstromen in de zgn. 2^e flush. Deze 2^e flush kan plaatsvinden op maaiveld. Er moet een fysieke scheiding worden gerealiseerd tussen de gebieden van de 1^e en 2^e flush. Dit gebied zal worden afgegraven ten behoeve van de te realiseren waterberging. Een deel van deze grond kan worden teruggebracht in het noordelijke deel van het gebied t.b.v bosontwikkeling en als fysieke scheiding van het waterbergingsgebied. Er vindt geen verhoging van de waterstand plaats ten behoeve van natuurontwikkeling maar er wordt gestreefd.

naar het vergraven van extra (diepe) sloten. Voor het zomerpeil wordt gestreefd naar 7,6 m +NAP en het winterpeil tot circa 8,0 m +NAP.

De aanleg van de natuurvriendelijke oevers draagt tevens bij aan verbetering van de waterkwaliteit.

Landbouwland

De waterhuishouding wordt afgestemd op het agrarisch gebruik van de gronden. Er worden natuurvriendelijke oevers aangelegd langs bestaande watergangen waar tevens extra water geborgen kan worden.

De Buitens

De waterhuishouding wordt afgestemd op de in het gebied voorkomende functies en gebruik van de gronden.

Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft een positief effect op de waterhuishouding in het gebied. Een aanzienlijk gedeelte van het plangebied wordt ingezet voor waterberging. Met de aanleg van deze waterberging wordt voldaan aan de normen van WB21.

In het Waterrijk worden oppervlaktewater gerealiseerd. Daarnaast worden bestaande watergangen verbreed door de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Het aanleggen van natuurvriendelijke oevers zal voor een verbetering zorgen van de waterkwaliteit. De effecten van het plan op de waterhuishouding zijn uitvoering beschreven en getoetst in de PlanMER.

7.9 Toets Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet

In het kader van gebiedsbescherming en soortenbescherming zoals geregeld in de Natuurbeschermingswet (waarin de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen) en de Flora- en faunawet dient bij ruimtelijke ingrepen te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermde soorten. Het voorliggende plan is vooral gericht op het beheersmatig bestemmen van de huidige situatie, maar er worden ook kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Zo kunnen agrarische bedrijven binnen hun bouwpercelen bebouwing oprichten en is natuurontwikkeling in bepaalde gebieden mogelijk. Deze ingrepen hebben mogelijk invloed op beschermde planten en dieren die ter plaatse voorkomen.

De inrichting van Park Lingezegen heeft verschillende effecten voor het gebied. Op verschillende locaties in het plangebied zijn recreatieve voorzieningen voorzien. Deze voorzieningen zorgen voor oppervlakteverlies, zowel door hun aanleg als door extra benodigde infrastructuur. Bij oppervlakteverlies gaat natuur verloren. Daarnaast zorgt recreatie voor meer bezoekers aan het Park en meer verkeersbewegingen. Hierdoor

is er sprake van meer verstoring, vooral in de vorm van geluid. Bovendien kan een recreatieve voorziening ook zorgen voor optische verstoring en verstoring door verlichting. In Park Lingezegen is veel aandacht voor natuurontwikkeling. Sommige percelen die nu in gebruik zijn als landbouwgebied, worden als bos heringericht. Andere delen worden ingericht als natte natuur, rietmoeras, etc. Dit komt de natuur in Park Lingezegen ten goede.

Gebiedsbescherming

De bescherming van natuurgebieden in Nederland is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Deze wet implementeert onder andere de Europese Vogel- en Habitatrichtlijngebieden als Natura 2000-gebieden in de Nederlandse wetgeving. Park Lingezegen grenst met de zuidoost punt van de Woerdt aan Natura 2000-gebied Gelderse Poort, Natura 2000-gebied Uiterwaarden Waal ligt op ongeveer 2 km afstand van Park Lingezegen.

Het Natura 2000 netwerk vormt de basis voor het behoud en herstel van de biodiversiteit in Europa. De Natura 2000-gebieden herbergen dan ook soorten en habitats die op Europees niveau van belang zijn, door bijvoorbeeld de functie als schakel van internationale trekroutes van trekvogels. Voor de Natura 2000-gebieden zijn in het ontwerpbesluit tot aanwijzing van het gebied instandhoudingsdoelen opgesteld. De instandhoudingsdoelen beschrijven de doelen voor de instandhouding van leefgebieden, natuurlijke habitats en populaties van in het wild levende plant- en diersoorten, zoals vereist door de Vogel- en Habitatrichtlijn.

De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan hebben mogelijk effecten op instandhoudingsdoelen van soorten van de Natura 2000-gebieden Gelderse Poort en Uiterwaarden Waal. In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 moet daarom getoetst worden of er kans is op significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden als gevolg van de ontwikkelingen in Park Lingezegen. Het gaat dan om uitstralingseffecten vanuit het plangebied tot binnen Natura 2000-gebied (zogenaamde externe werking) en effecten op (voel)soorten die afhankelijk zijn van rust- en foerageergebieden buiten de Natura 2000-gebieden.

Soortbescherming

In opdracht van DHV heeft EcoGroen Advies onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van op grond van de Flora- en faunawet beschermde flora en fauna en een aantal bedreigde soorten (Rode lijsten). Uit het onderzoek van EcoGroen Advies blijkt dat Park Lingezegen met name voor Steenuil en diverse beschermde vissoorten van belang is. Zo is van Steenuil een populatie aanwezig van 11 territoria in Park Lingezegen en 11 territoria in de directe omgeving van het park. De andere aanwezig beschermde soorten komen allen in lagere aantallen voor.

Soort/Soortgroep	Status	De Park	Het Waterrijk	Landbouwland + De Buitens	De Woerdt	Alleen nabijheid plangebied	Opmerkingen
Flora							
Eironde leeuwenbek	RL3	-	■	-	-		
Ruige weegbree	RL3	■	-	-	-		
Zoogdieren							
Bever	FF3/ HR IV	-	-	-	-	■	
Boommarter	FF3/ HR IV	-	-	-	■		Verkeerslachtoffer
Steenmarter	FF2	-	-	■	-		
Das	FF3	-	-	-	■		Geen burchten bekend
Waterspitsmuis	FF3	?	?	?	-		Aanvullend onderzoek noodzakelijk
Vleermuizen	FF3/ HR IV						Geen aantasting vaste verblijfplaatsen/ vliegroutes
Vogels							
Steenuil	RL3	■	■	■	■		
Kerkuil	RL3	-	-	-	■		
Grote bonte specht		■	-	-	■		
Buizerd		■	-	-	■		
Reptielen							
Amfibieën							
Poelkikker	FF3/ HR IV	-	■	-	?		Bij aantasting poel en omg. aanvullend onderzoek nodig
Rugstreeppad	FF3/ HR IV	-	-	-	-	■	
Kamsalamander	FF3/ HR IV	-	-	-	?	■	Bij aantasting poelen en omg. aanvullend onderzoek nodig
Vissen							
Giebel	FF2	-	-	-	■		
Bermpje	FF2	■	■	■	■		
Kleine modderkuiper	FF2	■	■	■	■		
Marmergrondel	FF2	-	■	■	■		
Witvingrondel	FF2	-	-	-	-	■	
Grote modderkuiper	FF3/ HR IV	-	■	-	■		
Bittervoorn	FF3/ HR IV	■	■	■	■		
Ongewervelden		-	-	-	-		

Legenda:

- FF = Flora- en faunawet
- HR IV = Habitatrichtlijn Bijlage IV
- RL = Rode lijst
- = aangetroffen
- = niet aangetroffen/ bekend/ te verwachten
- ? = onderzoek dient, indien nodig, te worden uitgevoerd

Aanvullend onderzoek naar de soorten Waterspitsmuis, Kamsalamander en Poelkikker dient te worden uitgevoerd wanneer het potentieel geschikte biotoop voor deze soorten wordt aangetast als gevolg van de voorgenomen plannen en werkzaamheden.

Binnen het plangebied is echter voldoende ruimte voor compenserende maatregelen. In een aantal situaties kan het gefaseerd uitvoeren van de werkzaamheden een oplossing bieden. Dit geldt bijvoorbeeld voor de inrichting van Waterrijk.

7.10 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het gebied wordt aanzienlijk verbeterd. Dit geldt met name voor fietsers en voetgangers. Er worden diverse nieuwe routestructuren in het plangebied aangelegd. Daarnaast wordt het plangebied voor een groot deel autoluw gemaakt. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de planbeschrijving. Bij het kasteelterrein worden parkeervoorzieningen aangebracht in de lanen.

7.11 Economische uitvoerbaarheid

Voor de aanleg van groene, blauwe, landschappelijke/ecologische en infrastructurele voorzieningen worden door het Rijk, de provincie, de Stadsregio, het Waterschap en diverse gemeenten gezamenlijk een bijdrage geleverd van 68,4 miljoen euro. De gemeente Lingewaard levert hieraan een bijdrage van 2,5 miljoen euro en de gemeente Overbetuwe levert hieraan een bijdrage van 3,5 miljoen euro.

De realisering van de basisuitrusting (publieke delen) uit het Masterplan Park Lingezegen, zoals uitgewerkt in de Intergemeentelijke Structuurvisie Park Lingezegen en vastgelegd in dit bestemmingsplan worden volledig vanuit deze, reeds beschikbaar gestelde, publieke middelen gefinancierd. De betrokken partijen hebben concrete afspraken gemaakt over het beheer, de verdeling en het beschikbaar stellen van de beschikbare financiële middelen.

Voor zover er binnen dit bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen ten behoeve van private ontwikkelingen, zijn er nog geen nadere afspraken gemaakt, en kan hier zo nodig bij de verlenging van de wijzigingsbevoegdheid in worden voorzien.

Voor dit bestemmingsplan zal voor de terinzagelegging van het ontwerpplan een planschaderisicoanalyse gemaakt waaruit blijkt op welke onderdelen en in welke mate rekening dient te worden gehouden met planschade. De kosten die hiermee gemoeid zijn worden tevens gedekt vanuit de reeds beschikbare publieke middelen.

Met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan besluit de gemeenteraad dat de realisering met de beschikbare middelen zal worden gefinancierd en dat kostenverhaal op derden niet aan de orde is. Daarmee besluit zij tevens om bij dit bestemmingsplan geen exploitatieplan op te stellen.

7.12 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in het bestemmingsplan ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente Overbetuwe vormt

de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regels kan gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een ontheffing.

Uitvoering van bestemmingsplannen dient strikt te worden toegepast en gehandhaafd, omdat met het bestemmingsplan het waarborgen en verbeteren van het leefmilieu kan worden aangestuurd. Een recent bestemmingsplan met duidelijke en hanteerbare regels maakt handhaving eenvoudiger. Wat hierbij wel noodzakelijk is zijn eenduidige en eenvoudige bestemmingsplanbepalingen die goed werkbaar zijn. De doeleindenomschrijving is daarbij belangrijk. Een duidelijke uitleg in de toelichting van het bestemmingsplan van de voorkomende bestemmingen kan verwarring en interpretatieverschillen voorkomen.

8 Procedure

8.1 Inspraak

P.M.

8.2 Vooroverleg

P.M.

8.3 Zienswijzen

P.M.

Bijlage beleidskader

Rijksbeleid

Nota Ruimte (2005) (Structuurvisie)

Het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 is vastgelegd in de nota Ruimte. De nota Ruimte bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het rijk schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. De nota Ruimte is door het rijk op dit moment vastgesteld als structuurvisie met een uitvoeringsparagraaf.

Ten opzichte van het beleidsvoornemen wordt het aantal regels dat het rijk aan anderen oplegt verminderd, terwijl de ruimte voor decentrale overheden, maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers wordt vergroot. Het rijk onderkent dat hierdoor de verschillen die er zijn tussen de verschillende provincies groter kunnen worden. In de nota Ruimte zijn regels opgenomen om met deze verschillen toch te zorgen voor een generieke basiskwaliteit in heel Nederland. Deze generieke regels zijn opgesteld om een aantal waarden te garanderen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. De regels hebben betrekking op onder andere het bundelingsbeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving, veiligheid, watertoets en groen in en om de stad.

De nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het rijk richt zijn aandacht met name op de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. In deze ruimtelijke structuur streeft het rijk naar meer kwaliteit dan de basiskwaliteit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de Ecologische hoofdstructuur en de nationale landschappen.

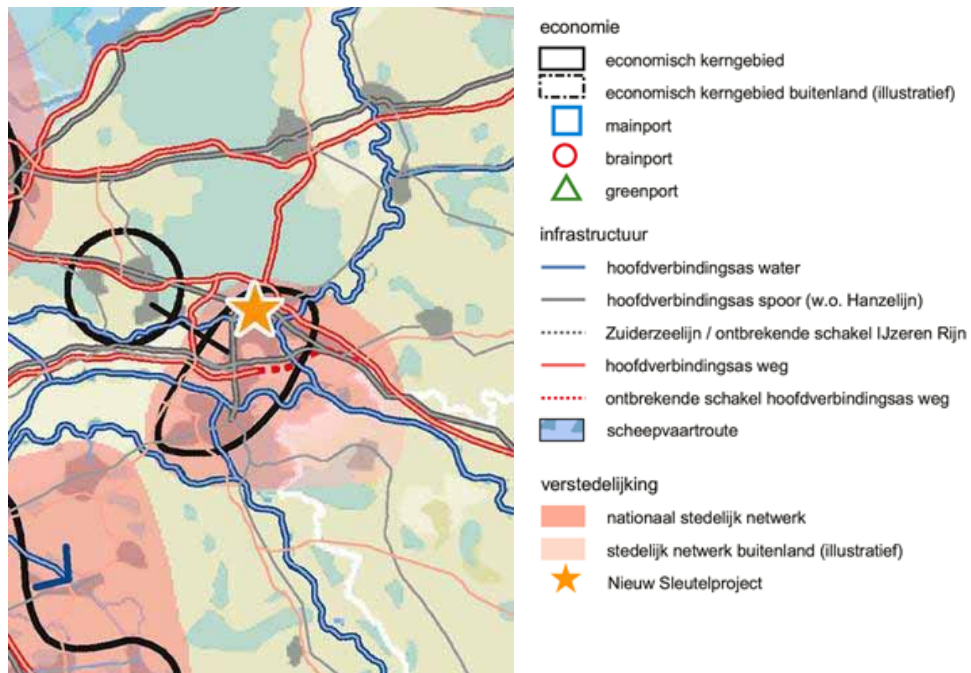
De centrale doelstellingen van de nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale waarden en de borging van veiligheid.

De nationale ruimtelijke hoofdstructuur bestaat enerzijds uit nationale stedelijke netwerken waarbinnen verstedelijking en infrastructuur worden gebundeld. De verhouding tussen de binnen deze gebieden gebundelde en de daarbuiten verspreide verstedelijking moet ten minste gelijk blijven. Dit draagt bij aan versterking van de economische positie van de (steden van de) nationale stedelijke netwerken en aan het draagvlak voor voorzieningen in en bij de steden.

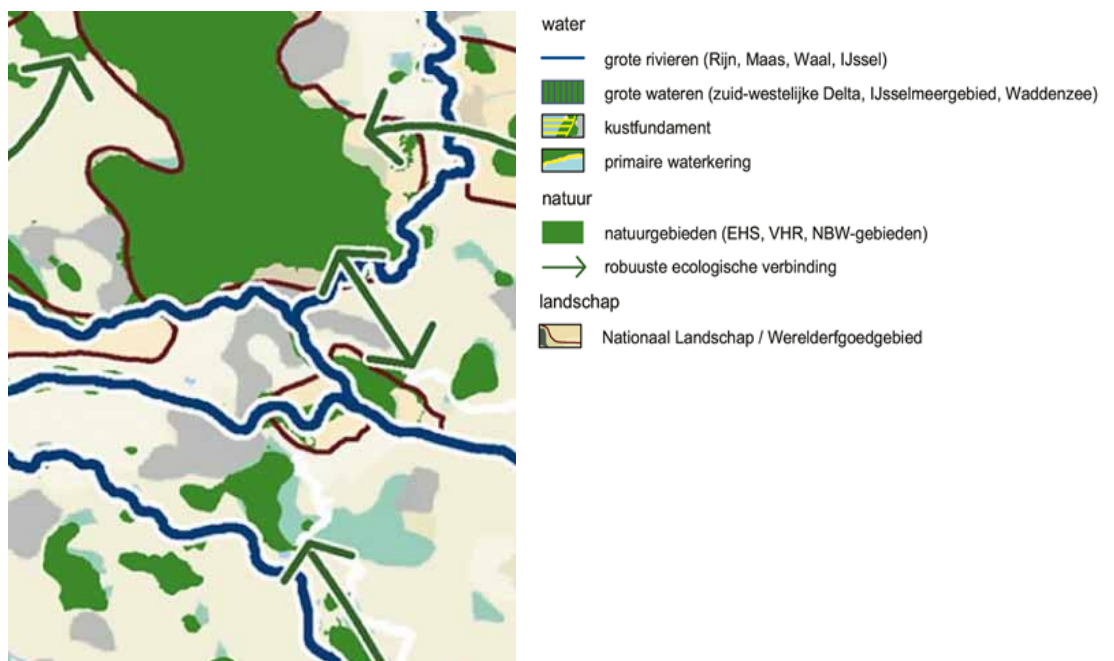
In de nationale stedelijke netwerken moeten tevens voldoende recreatieve groenvoorzieningen zijn. Aanbod van voldoende groene ontspanningsmogelijkheden is echter belangrijk voor de leefbaarheid, het welzijn en de gezondheid van bewoners en voor de economische concurrentiepositie. Het rijk heeft met het oog hierop Rijksbufferzo-

nes aangewezen. De dagrecreatieve functie van de Rijksbufferzones moeten verder worden versterkt, waarmee ze worden getransformeerd tot relatief grootschalige, groene gebieden met diverse mogelijkheden voor ontspanning en dagrecreatie.

De nationale hoofdstructuur bestaat tevens uit de groene en blauwe waarden in het buitengebied. Provincies en gemeenten zijn in belangrijke mate verantwoordelijk voor de vormgeving en realisering van het ruimtelijk beleid in het buitengebied. Het rijk heeft daarbij speciale aandacht voor het hoofdwatersysteem, de Ecologische Hoofdstructuur (inclusief robuuste ecologische verbindingen) en de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en natuurbeschermingswetgebieden. Hetzelfde geldt voor de nationale



Nationale ruimtelijke hoofdstructuur: economie, infrastructuur, verstedelijking



Nationale ruimtelijke hoofdstructuur: water, natuur, landschap

landschappen, de Werelderfgoedgebieden en de greenports. Een gedeelte van park Lingezegen ligt binnen de globaal begrensde EHS. De provincie dient de globale begrenzing nader uit te werken in een structuurvisie en de gemeente dienen deze begrenzing op te nemen in hun bestemmingsplan.

Het rijk vraagt in de nota Ruimte de provincies om een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied om het hergebruik van leegstaande gebouwen te stimuleren en de mogelijkheden te benutten die nieuwbouw biedt om de kwaliteit en vitaliteit van de groene ruimte te vergroten.

Provincies dienen in hun structuurvisies voldoende ruimte te scheppen om de veranderende behoefte aan toeristisch-recreatieve voorzieningen in de samenleving te faciliteren. Concreet betekent dit dat rekening moet worden gehouden met nieuwe vormen van recreatie en toerisme en met uitbreiding en aanpassing van bestaande toeristische en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Het gaat daarbij ook om vergroting van de mogelijkheden voor recreatie als nevenactiviteit op agrarische bedrijven.

Ontwerp-AMvB Ruimte (2009)

De Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) heeft tot doel de rijksbelangen directer door te laten werken in gemeentelijke bestemmingsplannen. De inwerkingtreding van de AMvB Ruimte is voorzien voor medio 2010. De AMvB bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking trad.

De kern van de nieuwe Wro is dat overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten.

Met de AMvB Ruimte maakt het rijk duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

Het plangebied is op grond van de AMvB Ruimte aangewezen als Rijksbufferzone met als doel deze groene ruimte binnen het stedelijk netwerk Arnhem Nijmegen niet te verstedelijken, maar duurzaam in stand te houden. Rijksbufferzones dienen te transformeren tot relatief grootschalige, groene gebieden met diverse mogelijkheden voor ontspanning en dagrecreatie.

Het ruimtelijke beleid voor de Rijksbufferzones vraagt enerzijds om het tegengaan van ongewenste stedelijke ruimtelijke ontwikkelingen en anderzijds om het stimuleren van functies die bijdragen aan de dagrecreatieve mogelijkheden en het groene karakter van de gebieden. Dit is een gebiedsopgave waarbij betrokken overheden gezamenlijk per Rijksbufferzone de ontwikkelingsrichting moeten bepalen en de uitvoering ter hand nemen. Hiermee wordt een duurzame instandhouding bereikt en behouden de Rijksbufferzones een meerwaarde voor het stedelijke netwerk waar ze onderdeel van uit maken.

Onder verdere verstedelijking worden gerekend nieuwe gebouwen voor wonen, detailhandel, bedrijven, dienstverlening en kantoren (anders dan gebouwen die noodzakelijk zijn voor dagrecreatie natuurbescherming, waterbeheer, veiligheid, hulpdiensten of voor de levering van gas, water of elektriciteit), gebouwen voor glastuinbouw of intensieve veeteelt, complexen van recreatiewoningen, grootschalige hotels, gebouwen voor bezoekersintensieve overdekte dagrecreatie en gebouwen voor bezoekersintensieve openlucht dagrecreatie. Tevens wordt onder verdere verstedelijking verstaan nieuwe bedrijfsmatige opslag van volumineuze goederen in de open lucht anders dan ten behoeve van agrarische bedrijvigheid op een oppervlakte van meer dan 500 m². Restaurants, cafés, kleinschalige hotels, kampeerbedrijven en zorgboerderijen worden expliciet niet als verdere verstedelijking aangemerkt omdat deze de recreatieve functie van de Rijksbufferzone versterken. Ook andere niet genoemde vormen van kleinschalige verblijfsrecreatie zijn passend binnen de Rijksbufferzones en daarom toegestaan.

Het besluit geeft in een rechtstreekse bepaling aan dat bestemmingsplannen voor gronden in Rijksbufferzones geen ruimte mogen bieden voor deze verdere verstedelijking. Nog niet benutte strijdige bebouwingsmogelijkheden die in vigerende bestemmingsplannen zijn opgenomen kunnen nog gedurende een beperkte periode worden gerealiseerd. Het besluit maakt het mogelijk om in een Rijksbufferzone nieuwe bovenlokale infrastructuur voor verkeer of voor het transport van energie aan te leggen, mits in de toelichting bij het desbetreffende bestemmingsplan wordt gemotiveerd dat de dagrecreatieve functie van de Rijksbufferzone hierdoor niet ernstig wordt belemmerd. Ook moet in de toelichting verantwoord worden dat de desbetreffende infrastructuur evenwichtig wordt ingepast in het landschap.

Provincies kunnen in een verordening het planologisch regime voor de Rijksbufferzones nader uitwerken. De kernelementen van die verordening zijn in het besluit geformuleerd waarbij nadrukkelijk ruimte is gelaten voor provinciaal maatwerk per Rijksbufferzone. De provinciale verordening kan het begrip 'verdere verstedelijking' verder aanvullen en kan de voorwaarden aanvullen waarmee van het verbod op verdere verstedelijking kan worden afgeweken. Nieuwe gebouwen voor intensieve recreatieve functies worden in principe aangemerkt als verdere verstedelijking. Het besluit biedt de mogelijkheid om in een provinciale verordening te bepalen waar en onder welke voorwaarden toch nieuwe gebouwen voor intensieve overdekte en openlucht dagrecreatie mogelijk zijn. Gebouwen voor kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn wel wenselijk en mogelijk. Tenslotte kunnen via een provinciale verordening de mogelijkheden en randvoorwaarden worden gegeven om ten behoeve van een niet agrarische nevenactiviteit ter ondersteuning van de bedrijfsvoering van een bedrijf voor grondgebonden landbouw, - tuinbouw, - of veeteelt nieuwe gebouwen toe te staan. Gedacht kan dan worden aan winkel voor verkoop van (streek- en) eigen bedrijfsproducten.

Natuurwetgeving: Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet

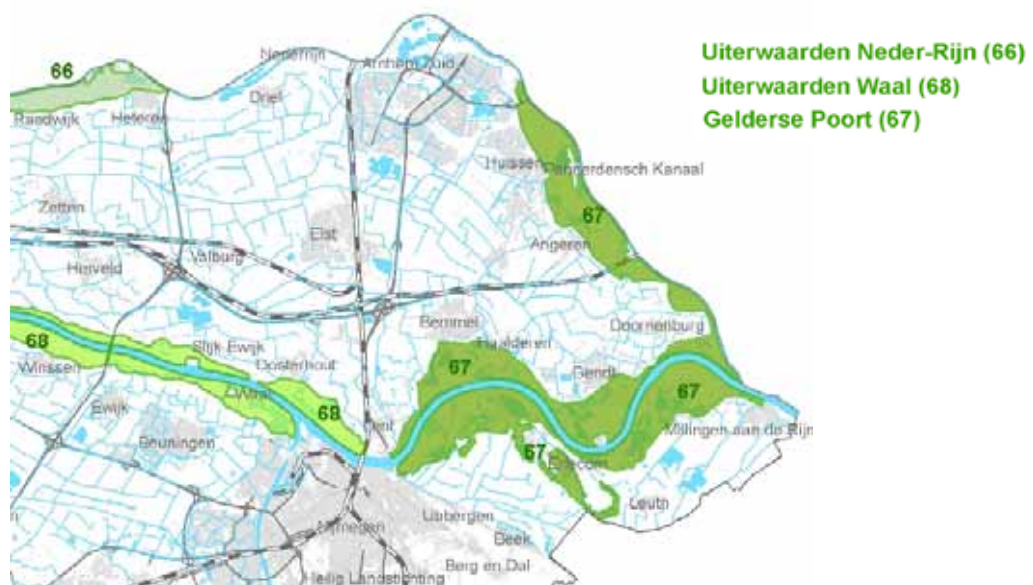
Bij planvorming moet rekening worden gehouden met bestaande natuurwaarden. Natuurbeschermingswetgeving vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is in de Nederlandse situatie gescheiden in soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Wettelijk kader voor de soortenbescherming in Nederland is de Flora- en Faunawet, die bescherming biedt aan vrijwel alle voorkomende diersoorten en sommige planten-

soorten. Deze wet is altijd van toepassing. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de bepalingen van de Flora- en Faunawet; voorafgaand aan de ontwikkeling dient te zijn getoetst of er sprake is van effecten op meer strikt beschermde soorten. Is dit het geval, dan moet er een ontheffing worden aangevraagd. Voor sommige strikt beschermde diersoorten zijn aan het toekennen van deze ontheffing strenge eisen verbonden.

Naast soortenbescherming heeft de Flora- en faunawet betrekking op jacht en de handel in dieren en planten. Dit is in het kader van het bestemmingsplan niet relevant.

Gebiedsbescherming vindt plaats in het kader van de Natuurbeschermingswet en daarmee de Natura 2000-gebieden. Dit zijn de Vogelrichtlijngebieden en (na aanwijzing) de Habitatrichtlijngebieden. De bescherming van de natuurwaarden heeft gevolgen voor het gebruik in en rondom dit gebied. Binnen de grenzen van park Lingezegen zijn geen Natura 2000 gebied gelegen. Binnen een straal van 4 km vanaf het plangebied zijn de Natura 2000 gebieden de Gelderse Poort en Uiterwaarden Waal gelegen. Activiteiten, plannen en projecten moeten vooraf worden getoetst op hun effecten op de natuur, waarbij ook de externe werking van een ingreep op het beschermde gebied en de aanwezige waarden getoetst dient te worden. De afstand van de externe werking is afhankelijk van de ingreep. Als er sprake is van ingrepen die een (significant) effect hebben op het betreffende beschermde gebied zal er een vergunning moeten worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. In de meeste gevallen is dit de provincie.



Natura 2000-gebieden

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Waterbeleid 21^e eeuw

In Nederland verscheen in het najaar van 2000 het rapport "Waterbeleid voor de 21^e eeuw", een advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (Commissie WB21). Deze door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat en de Unie van Waterschappen ingestelde commissie doet aanbevelingen over hoe in de komende eeuw met water moet worden omgegaan. De Commissie WB21 stelt dat de 21^e eeuw om een andere aanpak van het waterbeleid vraagt dan de 20^e eeuw.

Er moet minder accent op het technische beheer komen te liggen. Het water moet niet langer als vijand, maar veel meer als bondgenoot worden gezien. Het waterbeheer dient te worden gebaseerd op:

- stroomgebiedsbenadering;
- ruimte geven aan water;
- vasthouden en tijdelijk bergen van water, alvorens af te voeren;
- kansen benutten voor meervoudig ruimtegebruik;
- geen afwenteling van problemen in het watersysteem zelf, noch van bestuurlijke verantwoordelijkheden of kosten;
- te ontwikkelen normenstelsel per stroomgebied.

Bij grootschalige en/of ingrijpende locatiebesluiten dienen de kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen voor het watersysteem te worden onderzocht aan de hand van een zogenaamde watertoets. Zonodig moeten compensatiemaatregelen worden getroffen. Het huidige regime van schadevergoeding door de Rijksoverheid moet worden vervangen door een verzekeringsstelsel voor schade door regenval en, eventueel, overstrooming van boezems. Het ministerie van Verkeer en Waterstaat en de provincie dienen op respectievelijk nationaal en regionaal niveau een sterkere regierol te vervullen.

Naar verwachting zal de door de Commissie WB21 voorgestane aanpak belangrijke voordelen opleveren, zoals een toegenomen veiligheid van mens en dier en een betere bescherming van materiële goederen. Een snelle implementatie van de maatregelen voorkomt bovendien dat op termijn duurdere oplossingen voor de steeds nijpender problemen moeten worden gezocht.

Ruimte voor water heeft tevens een positieve invloed op de natuurontwikkeling, de landbouw en de ruimtelijke kwaliteit in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Nationale milieubeleidsplannen 3 en 4 (NMP3 en 4)

In het Nationaal Milieubeleidsplan 3 worden doelstellingen ten aanzien van milieukwaliteit geformuleerd. Het beleid is gericht op de instandhouding, het herstel of de ontwikkeling van functies en eigenschappen van bepaalde gebieden. Integraal waterbeheer wordt steeds belangrijker bij de inrichting van gebieden.

Door de watersysteembenadering worden de verschillende functies (landbouw, natuur en stedelijk gebied) aan elkaar gekoppeld. De waterschappen zijn in algemene zin verantwoordelijk voor het oplossen van lokale en regionale milieuproblemen die te

maken hebben met integraal waterbeheer. De gemeente staat als overheid het dichtst bij de burger en heeft daarom een speciale verantwoordelijkheid om de burger bij het milieubeleid te betrekken.

NMP 3 blijft ook na het uitkomen van NMP 4 (juni 2001) onverkort van kracht. NMP 4 heeft echter een andere opzet waarbij de beleidshorizon in het jaar 2030 is gelegd, dertig jaar vooruit. Centraal staat daarbij “een gezond en veilig leven in een aantrekkelijke leefomgeving en temidden van een vitale natuur zonder de mondiale biodiversiteit aan te tasten en hulpbronnen uit te putten”.

Monumentenwet 1988

De Monumentenwet 1988 heeft niet alleen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stads en dorpsgezichten en archeologische monumenten boven en onder water. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe gebouwde of archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. Daarnaast geeft de Monumentenwet 1988 voorschriften met betrekking tot het “wijzigen, verstoren, afbreken of verplaatsen” van een beschermd monument. Die voorschriften houden in dat er niets aan het monument mag worden veranderd zonder voorafgaande vergunning.

Het zonder meer opgraven van archeologische resten is op grond van de Monumentenwet 1988 niet toegestaan. De wet bevat voorschriften met betrekking tot de opgravingsvergunning en het melden van archeologische vondsten.

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de Monumentenwet 1988 ook gewijzigd. Uitgangspunt van de Monumentenwet is het, waar nodig, beschermen van archeologische waarden. Artikel 38 geeft aan dat rekening gehouden moet worden met de aanwezige en/of te verwachten archeologische waarden. De wet is alleen van toepassing op (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen.

Binnen de bepalingen van deze wet moet de gemeente de verantwoordelijk nemen voor het streven naar behoud ‘in situ’. Ook moet de gemeente vroegtijdig het behoud van archeologische waarden afwegen tegen andere maatschappelijke belangen. Gemeenten moeten hun eigen archeologiebeleid opstellen en hier uitvoering aan geven. De wet eist archeologisch vooronderzoek om de belangen goed af te kunnen wegen. De onderzoeksplicht is echter niet van toepassing op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Dit is het zogeheten archeologische vrijstellingenbeleid. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om (in een gemeentelijke archeologieverordening) een andere oppervlakte dan 100 m² vrij te stellen van de onderzoeksplicht. Overigens vallen activiteiten waarvoor geen of een lichte bouwvergunning is vereist buiten de werkingssfeer van de wet.

Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5, titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) gewijzigd. Deze wijziging wordt ook wel de ‘Wet luchtkwaliteit’ genoemd. Hieronder zal deze wetswijziging ook zo genoemd worden. De Wet luchtkwaliteit met onderliggende AMvB’s en ministeriële regelingen vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit 2008 en diverse dochterrichtlijnen, waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Met de Wet luchtkwaliteit, de bijbehorende bepalingen en maatregelenpakket wil

de overheid een zodanige verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen dat aan de grenswaarden wordt voldaan en de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang kunnen vinden.

De kern van de Wet is het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het doel van het NSL is om in 2015 overal aan de grenswaarden te voldoen. In het voorjaar van 2009 heeft de Europese Commissie ingestemd met deze Nederlandse aanpak. Concreet betekent dit dat Nederland uitstel (derogatie) heeft gekregen voor de ingangsdata voor de normen voor stikstofdioxide en fijn stof voor agglomeraties en zones die deel uit maken van het NSL. De ingangsdata zijn hier als gevolg van deze derogatie opgeschoven van januari 2010 naar juni 2011 (voor fijn stof) en januari 2015 (voor stikstofdioxide). De Derogatiwet implementeert de Europese richtlijn 2008/50/EG en de derogatie in de Nederlandse wetgeving. Tevens is hiermee het NSL sinds 1 augustus 2009 in werking getreden.

De wet maakt onderscheid in aard en omvang van projecten. Projecten die de concentratie meer dan 3% van de grenswaarde van een stof verhogen, dragen in betekenende mate (IBM) bij aan de luchtverontreiniging. Als dit niet het geval is, is de bijdrage van het project "niet in betekenende mate (NIBM)". NIBM-projecten hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden omdat ze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. IBM-projecten moeten wel getoetst worden aan de grenswaarden. Deze projecten zullen veelal zijn opgenomen in het NSL die tevens aantoont met welke maatregelen er in het betrokken gebied wordt gezorgd dat de grenswaarden worden gehaald.

Voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide betekent 3% van de grenswaarde van een stof een maximale toename van $1,2 \mu g/m^3$. Voor een aantal functies geeft de ministeriële regeling "niet in betekenende mate bijdragen" hier een cijfermatige invulling aan:

- woningen: 1.500 woningen met één ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met één ontsluitingsweg;
- landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

Andere functies moeten getoetst worden aan het 3% criterium.

Het Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" vormt een uitwerking van artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Dit artikel is erop gericht te voorkomen dat door de bouw van een gevoelige bestemming op een plek met een (dreigende) grenswaardenoverschrijding voor luchtkwaliteit het aantal ter plaatse verblijvende personen gaat toenemen. In de AMvB zijn de volgende categorieën gevoelige bestemmingen gedefinieerd:

- gebouwen ten behoeve van basisonderwijs;
- voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen;
- gebouwen ten behoeve van kinderopvang;
- bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen;
- een combinatie van genoemde functies.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

De AMvB kent vaste zones langs drukke infrastructuur. Langs rijkswegen is deze zone 300 meter vanaf de rand van de weg. Langs provinciale wegen wordt een zone van 50 meter genoemd. Binnen de genoemde zones mag een gevoelige bestemming niet gerealiseerd worden als er sprake is van een (dreigende) grenswaardenoverschrijding voor luchtkwaliteit en dit leidt tot een toename van het aantal ter plaatse verblijvende personen. Uitbreiding van bestaande gevoelige bestemmingen wordt in beperkte mate wel toegestaan. In een (dreigende) overschrijdingssituatie is dit toelaatbaar als de toename van het aantal ter plaatse verblijvende personen niet groter is dan 10%. Het besluit houdt een onderzoeksverplichting in binnen deze zones, in aanvulling op het onverkort geldende principe van een goede ruimtelijke ordening.

Het is nodig bij elke ruimtelijke ontwikkeling die 'in betekenende mate' leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of waarbij sprake is van een gevoelige bestemming, binnen respectievelijk 300 m en 50 m van een rijks- en provinciale weg aan de normen voor luchtkwaliteit te toetsen. Hierbij dient ook de toename van uitstoot door dieren meegenomen te worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet wat betreft luchtkwaliteit verder worden gekeken dan alleen de juridische verplichtingen uit de Wet milieubeheer. De handreiking bij de Wet milieubeheer geeft expliciet aan dat de AMvB 'gevoelige bestemmingen' nadere regels betreft die verplicht nageleefd moeten worden en geen vervanging zijn van het principe 'goede ruimtelijke ordening'.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005 incl. herzieningen en uitwerkingen (Structuurvisie)

Het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

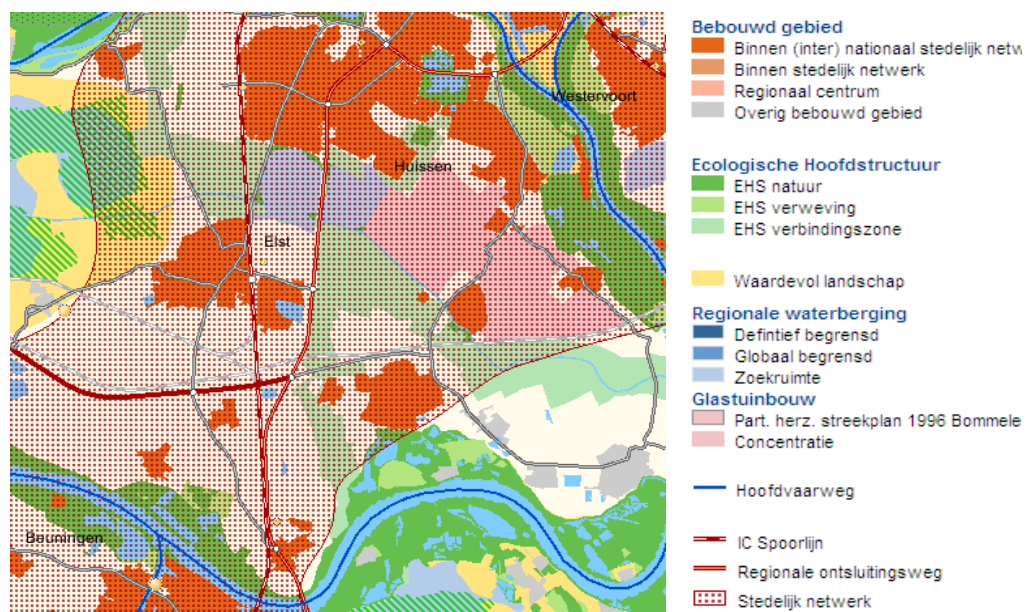
De uitgangspunten van het provinciaal beleid worden gevormd door regionale inzet en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. In het streekplan is generiek en regiospecifiek beleid opgenomen. Binnen de kaders van het generieke beleid hebben de (samenwerkende) gemeenten keuzevrijheid. Daarnaast hanteert de provincie een provinciale ruimtelijke hoofdstructuur waarbinnen provinciale ruimtelijke belangen in het geding zijn. Het provinciale beleid spitst zich toe op deze gebieden, terwijl in de overige gebieden, het multifunctionele gebied, de (samenwerkende) gemeenten meer beleidsvrijheid krijgen.

Daarnaast wil de provincie bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, op het gebied van water en ruimtegebruik, bundeling van infrastructuur en ruimtege-

bruik en bundeling van stedelijke functies in stedelijke netwerken. Door het bundelen van stedelijke functies wordt bijgedragen aan een efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Het provinciale beleid is verbeeld op de kaart ruimtelijke structuur. Hieronder is een uitsnede opgenomen.

Park Lingezegen ligt in het multifunctionele platteland en ligt in het stedelijk netwerk Arnhem Nijmegen. Gedeeltelijk is het plangebied aangewezen als ecologische verbindingzone en zoekruimte voor waterberging.

Het multifunctionele platteland behoort tot het multifunctionele gebied. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten wat is gericht op grondgebonden landbouw, vitale steden en dorpen buiten het stedelijk netwerk en nieuwe economische dragers in het landelijk gebied.



Uitsnede kaart ruimtelijke structuur

Stedelijke ontwikkeling

In overeenstemming met het hoofddoel van het streekplanbeleid hanteert de provincie het bundelingsbeleid. Met het bundelingsbeleid wordt de economische en culturele functie van de steden en het draagvlak voor stedelijke voorzieningen gehandhaafd en versterkt. Met bundeling ontstaan kansen voor een combinatie van arbeid/scholing, ontspanning en zorg-taken. Tevens kan ingezet worden op een optimale benutting van infrastructuur en liggen er kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik. Het is van belang dat bij stedelijke ontwikkeling gelijktijdig wordt voorzien in de behoefte aan 'groen in en om de stad' (GIOS). In stedelijke netwerken en bij regionale centra zijn op de beleidskaart 'ruimtelijke ontwikkeling' daarom in aanvulling op de uitbreiding van het stedelijk gebied -recreatief in te richten- GIOS - zones aangegeven. Park Lingezegen is op deze kaart grotendeels aangewezen als GIOS - zone. In de ontwikkeling van stadsranden moet rekening worden gehouden met de waterbergingsbehoefte van het aangrenzende stedelijk gebied.

Functieverandering en nevenfuncties van gebouwen in het buitengebied

Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie, verliezen in de komende periode veel (agrarische) gebouwen en bouwvlakken in het buitengebied hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. Ook zijn er agrariërs die hun agrarische gebouwen deels willen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in een landelijke omgeving. Bovendien wordt op deze wijze bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Van het provinciale beleid ten aanzien van functieverandering kan afgeweken worden, mits passend in een regionale beleidsinvulling voor functieverandering, welke goedgekeurd is door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.

Water

Binnen park Lingezegen bevindt zich een locatie die in het streekplan is aangewezen als 'zoekruimte regionale waterberging'. De waterschappen zullen binnen de zoekgebieden het areaal dat feitelijk nodig is voor regionale waterberging definitief begrenzen in overeenstemming met de gemeenten. In de Streekplanuitwerking waterberging worden richtlijnen gegeven om de tijdelijke berging van overtollig regenwater ruimtelijk mogelijk te maken. In deze streekplanuitwerking is de Linge aangewezen als te verruimen watergang waarbinnen waterberging plaats kan vinden. De zoekruimte is komen te vervallen. De provincie stelt dat voor het vasthouden van water waterlopen aangepast moeten worden, gericht op verruiming van de bergingscapaciteit van het watersysteem. Daarbij dient zo veel mogelijk een koppeling plaats te vinden met fysieke ingrepen in de nabijheid van bestaande waterlopen, bijvoorbeeld in het kader van het realiseren van andere (water)doelen.

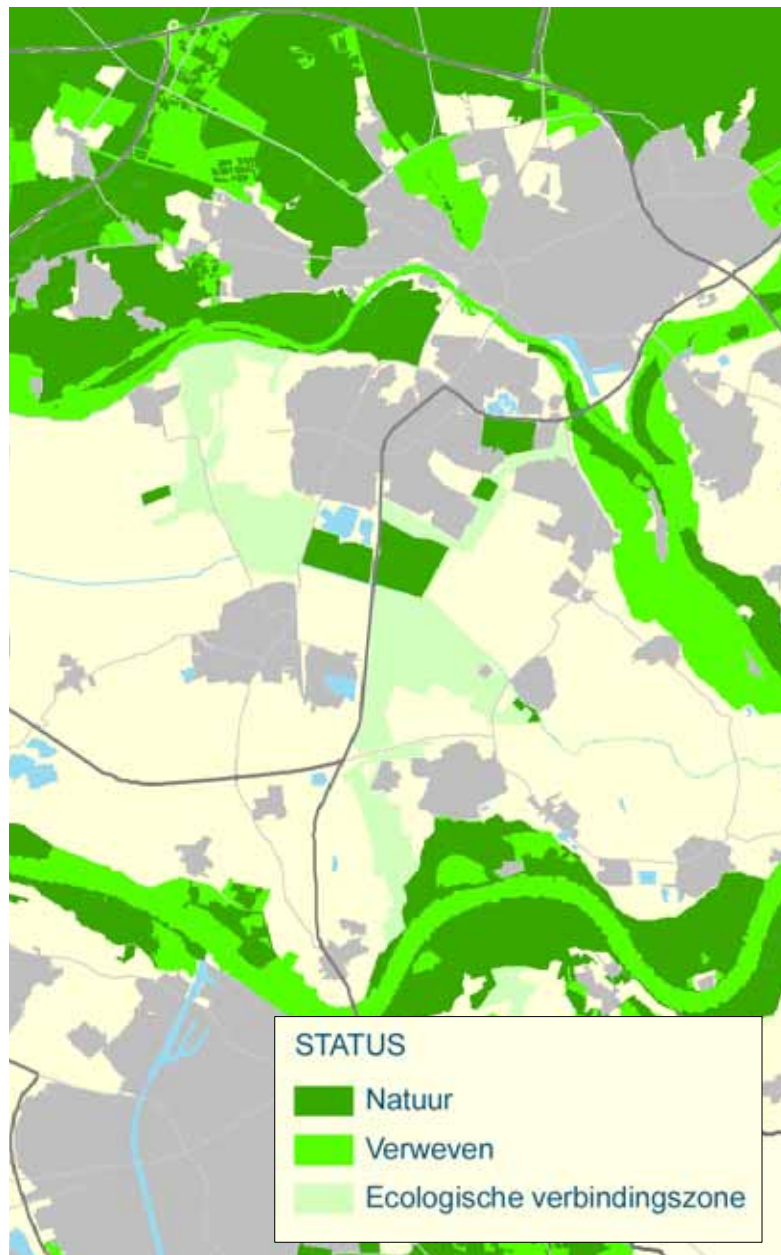
Natuur

De natuur in Gelderland is zeer divers van karakter. Bescherming en kwaliteitsverbetering is niet alleen ecologisch van belang, maar ook voor recreatie en toerisme en als vestigingsfactor voor wonen en bedrijvigheid.

De ecologische hoofdstructuur (EHS) in Gelderland (een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen) is in aanleg. Door het rijk aangewezen Natura 2000 gebieden behoren tevens tot de EHS. In juli 2009 is de EHS middels een streekplanherziening herbegrensd. Binnen de ecologische hoofdstructuur 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.

Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken, heeft de provincie de te beschermen en te behouden wezenlijke kenmerken en waarden gespecificeerd per gebied in de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse Ecologische hoofdstructuur'.

De EHS bestaat uit drie onderdelen, te weten EHS-natuur, EHS-verweving en ecologische verbindingzones. Op grond van de ruimtelijke structuurkaart uit het streekplan is een gedeelte van het grondgebied van park Lingezegen aangewezen als ecologische verbindingzone en een gedeelte als EHS-natuur.



De Ecologische Hoofdstructuur is binnen Park Lingezegen (voorheen Park Overbetuwe) ruim begrensd. Een groot deel van het Park is in het streekplan als EHS verbindingzone (evz) aangewezen. Om Park Lingezegen te realiseren, moet het Masterplan Park Lingezegen verder worden vertaald in een intergemeentelijke structuurvisie en bestemmingsplannen. Ten behoeve daarvan wordt een milieueffectrapportage uitgevoerd. De Intergemeentelijke Structuurvisie, die - naar verwachting - in 2010 wordt vastgesteld door de gemeenteraden van de gemeenten Overbetuwe en Lingewaard, zal de basis vormen voor het nader begrenzen van de EHS binnen Park Lingezegen.

Land- en tuinbouw

De Gelderse land- en tuinbouw is en blijft een sector waarin ingrijpende veranderingen plaatsvinden. Zuivere agrarische bedrijven die worden voortgezet hebben behoefte aan groei wat betreft oppervlakte, gebouwen en productie. Daarnaast is op veel bedrijven sprake van verbreding van functies en zijn er veel bedrijven die worden beëindigd. Dit zal leiden tot een forse toename van het aantal vrijkomende agrarische gebouwen. Uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid is dat de bedrijfsontwikkeling in de landbouw wordt gefaciliteerd onder voorwaarden van economische en ecologische duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

De grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol als beheerder van het landelijk gebied. De sector staat onder druk en de algemene tendens is dat er veel bedrijven stoppen en een relatief gering aantal overblijft. Zij krijgen ruimte om hun agrarische activiteiten uit te breiden. Nieuwvestiging van volwaardige grondgebonden melkveebedrijven en akkerbouwbedrijven is toegestaan, behalve in het groenblauwe raamwerk en in de weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang.

Recreatie en toerisme

De groeiende behoefte naar de beleving van natuur en landschap, rust en het buitenleven in het algemeen heeft geleid tot nieuwe toeristische concepten als natuurtoerisme, cultuurtoerisme en plattelandstoerisme. Deze vormen van recreatie en toerisme kunnen een waardevolle bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het landelijk gebied en kunnen ook een nieuwe functie vormen voor vrijgekomen agrarische bedrijven. De provincie wil dan ook de extensieve vormen van recreatie en toerisme stimuleren.

Voorwaarde blijft dat de extensieve vormen van recreatie te verenigen moeten zijn met natuur- en landschapsdoelstellingen.

Binnen het groenblauwe raamwerk en de concentratiegebieden voor intensieve teelten is nieuwvestiging en uitbreiding van intensieve recreatieve en toeristische voorzieningen uitgesloten. In multifunctioneel gebied blijft uitbreiding en nieuwvestiging mogelijk. Terreinen met recreatiewoningen en/of stacaravans dienen gezien hun aard en functie een aan de omgeving aangepast karakter te hebben. Uitbreiding of nieuwvestiging van een dergelijk terrein mag alleen indien er sprake is van een bedrijfsmatig geëxploiteerd terrein, vastgelegd in het bestemmingsplan.

Regioparagraaf KAN

In het streekplan is regiospecifiek beleid opgenomen, waarin door de regio's aangeleverde structuurvisies gecombineerd is met het generieke provinciale beleid. In de regioparagraaf is de ambitie en het beleid voor de regio's weergegeven. Een van de ambities van de stadsregio Arnhem Nijmegen (KAN) voor het landelijk gebied is het ontwikkelen van een regionaal landschapspark als impuls voor plattelandsvernieuwing: park Over-Betuwe.

In het park Over-Betuwe staan recreatieve doelen in combinatie met water- en natuurdoelen voorop. Daarvoor zal onder andere een recreatieve (fiets)verbinding tussen Arnhem en Nijmegen worden aangelegd. Verder geldt het gebied als zoekgebied voor regionale waterberging en is het onderdeel van de EHS: circa een derde van het park moet worden ontwikkeld tot nieuwe natuur, gericht op rietvogels en organismen die afhankelijk zijn van vochtig loofbos met open plekken en structuurrijke randen. Het park geldt als stedelijk uitloopgebied.

Ruimtelijke Verordening Gelderland (ontwerp)

Het ontwerp voor de Ruimtelijke verordening Gelderland is behandeld door Gedeputeerde Staten op 3 november 2009. Met een verordening kan de provincie regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

De regels voor de thema's die binnen het grondgebied van Park Lingezegen relevant zijn, werken direct door in het bestemmingsplan voor het park. De relevante thema's worden hieronder beschreven.

Nabij Doornik ligt een waterwingebied, met daaromheen een grondwaterbeschermingsgebied geprojecteerd. Deze moeten in het bestemmingsplan worden opgenomen. Binnen deze gebieden kunnen geen bestemmingen worden toegestaan met nadelige effecten voor het gebruik van grondwater voor drinkwaterconsumptie. De Linge en de zegen die in Park Lingezegen liggen zijn aangeduid als waterbergingsgebied. Indien het bestemmingsplan binnen deze gebied ontwikkelingen toestaan die bos- of natuurverlies tot gevolg hebben, dient dit te worden gecompenseerd.

Het gebied tussen de Rijksweg Noord, de Linge, de Huissense zeeg en de Zuidelijke Laarsche Pijp, en de Linge zijn aangewezen als EHS-natuur. Het overig deel van Park Lingezegen is aangewezen als EHS-verbinding.

Binnen de EHS zijn bestemmingsherzieningen en ontwikkelingen niet toegestaan, als de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast. De Ruimtelijke Verordening biedt in afwijking hiervan de mogelijkheid ontwikkelingen toe te staan die onder meer tot doel hebben de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur te verbeteren. Het resultaat moet zijn dat de kwaliteit of de oppervlakte van de EHS hierdoor per saldo verbetert respectievelijk vergroot. Aan deze ontwikkelingen dient een structuurvisie ten grondslag te liggen.

Op grond van de Ruimtelijke Verordening is nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven binnen Park Lingezegen niet toegestaan. Solitair gelegen glastuinbouwbedrijven kunnen eenmalig beperkt uitbreiden. Verdere uitbreiding kan alleen onder voorwaarden worden toegestaan. Aan bedrijven met glastuinbouw als neventak en aan gemengde bedrijven zijn tevens beperkte uitbreidingsmogelijkheden gegeven.

In het buitengebied is bouwen niet toegestaan, behalve voor functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid. De provincie biedt ook ruimte voor nieuwe functies op voormalige agrarische bedrijven en voor nieuwe landgoederen. Hierbij dient geïnvesteerd te worden in natuur, water, landschap of recreatie.

Nieuwe recreatiewoningen zijn mogelijk op voormalige agrarische bedrijven en op locaties waar reguliere woningen kunnen worden gebouwd. Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan, behalve situaties die stammen van voor 31 oktober 2003 en niet zijn gelegen binnen het groenblauwe raamwerk. Voor Park Lingezegen betreft dit de gebieden buiten de EHS.

Gebiedsplan natuur en landschap

Het doel van dit gebiedsplan is het versterken van natuur, bos en landschap in de provincie Gelderland. Dit plan geeft voor de gehele provincie aan welke natuur-, bos- en landschapsdoelen Gedeputeerde Staten willen realiseren met de inzet van de Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer en de Subsidieregeling Natuurbeheer. Het gebiedsplan vormt een belangrijke bouwsteen voor de realisering van natuur- en landschapsbeleid van rijk en provincie. Dat geldt in het bijzonder voor de totstandkoming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In het gebiedsplan worden zowel gebieden begrensd die al de hoofdfunctie natuur hebben (bestaande natuur), als landbouwgronden waar op termijn natuur kan worden ontwikkeld (nieuwe natuur). In nieuwe natuurgebieden kan op vrijwillige basis particulier natuurbeheer plaatsvinden. Ook kan de overheid gronden aankopen voor beheer door een natuurbeschermingsorganisatie. In het gebiedsplan wordt door middel van natuurdoeltypen aangegeven welke natuurdoelen gewenst zijn in begrensde natuurgebieden.

Om binnen en buiten de EHS voldoende natuurkwaliteit te garanderen heeft de provincie aangegeven welk soort natuur ze waar nastreeft, de zogenaamde natuurdoeltypen. Bij natuurdoeltypen gaat het niet om één bepaalde plantensoort, maar om een samenhangend geheel van planten en dieren die horen bij de omstandigheden in dat gebied. De gevlekte orchis houdt bijvoorbeeld van nattere, voedselarme omstandigheden, waar ook andere bijzondere plantensoorten van profiteren. Samen vormen deze soorten een zogenaamd 'blauwgrasland', dat weer een goede leefomgeving biedt voor bijzondere vogels, vlinders en amfibieën. Over de keuze voor een natuurdoeltype is goed nagedacht.

Op de provinciale site van het Gebiedsplan Natuur en Landschap staat exact aangegeven welke percelen in aanmerking komen voor vergoedingen voor beheer, behoud of ontwikkeling van natuur.

Nota Belvoir 2

In mei 2005 is de nieuwe beleidsnota cultuurhistorie voor de jaren 2005- 2008 vastgesteld, Belvoir 2. Hierin staat identiteit, ofwel het cultuurhistorische DNA van een gebied, centraal. Voor tien gebieden in Gelderland is een provinciale Cultuurhistorische Waarderingskaart met drie categorieën vervaardigd die een belangrijke factor is bij de ruimtelijke en economische ontwikkelingen. De provincie heeft via inventarisaties (Cultuurhistorische Waardenkaart) inhoud gegeven aan het begrip identiteit. Via gerichte keuzen uit deze inventarisatie is dit cultuurhistorisch DNA voor tien gebieden in Gelderland ontstaan: de Cultuurhistorische Beleidskaart.

Met deze Beleidskaart als uitgangspunt beschouwd de provincie cultuurhistorie wederom als belangrijke factor bij de ruimtelijke- en economische ontwikkelingen. Zo kan de provincie de identiteiten behouden, ontwikkelen en/of versterken.

Een krachtig cultuurhistorisch beleid dat erop gericht is de kwaliteit van de leefomgeving in de bestaande en toekomstige inrichting van Gelderland te behouden en verder te versterken door ontwikkeling is een onmisbaar onderdeel voor het Gelders omgevingsbeleid. Alleen op deze wijze wordt een kwalitatieve hoogstaande ruimtelijke inrichting mogelijk en blijft de culturele identiteit gewaarborgd. In de Nota Belvoir 2 wordt niet gekozen voor behoud of voor ontwikkeling van cultuurhistorische waarden, maar voor behoud in ontwikkeling.

Nota Belvoir 3 (2009-2012)

De nota is een vervolg op de eerdere nota's Belvoir 1 en 2 en vooral gericht op de uitvoering. In deze nota's is vastgelegd hoe de provincie haar cultuurhistorisch erfgoed wil bewaren en versterken. De provincie wil cultuurhistorische waarden actief betrekken bij de ruimtelijke inrichting en een actieve rol spelen bij de duurzame instandhouding daarvan. Het is een ontwikkelingsgericht beleid waarbij de cultuurhistorie als kernkwaliteit een volwaardige rol vertolkt bij de duurzame inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving.

Waterplan 2010-2015

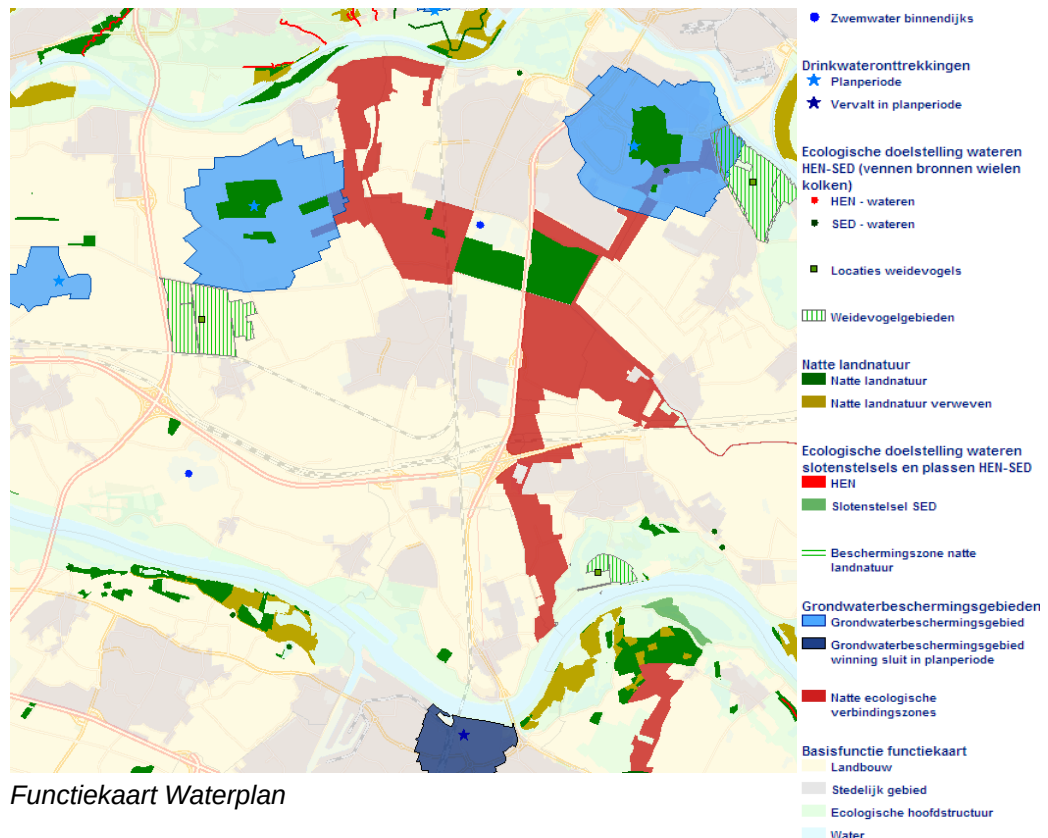
Het Waterplan Gelderland is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan Gelderland is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan is nog opgesteld onder de Wet op Waterhuishouding, maar valt na vaststelling onder het regime van de nieuwe Waterwet die in december 2009 in werking is getreden.

In het Waterplan is het waterbeleid beschreven aan de hand van een aantal thema's, zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2027 en 2015 er liggen. In het kort zijn de belangrijkste doelstellingen voor de planperiode:

- voor de 35 gebieden van de TOP-lijst is de GGOR bestuurlijk vastgesteld en zijn de maatregelen voor herstel uitgevoerd;
- de maatregelen voor herstel van de HEN-wateren zijn uitgevoerd;
- de natte ecologische verbindingzones zijn gerealiseerd, tenzij onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn;
- wateroverlast vanuit het regionale watersysteem wordt voorkomen door inrichting van waterbergingsgebieden en verruiming van watergangen;
- in het stedelijk gebied is urgente wateroverlast opgelost;
- de zwemwateren voldoen als minimum aan de categorie aanvaardbaar;
- toekomstvast hoogwaterbeleid.

Met de komst van de Waterwet gaat de vergunningverlening voor grondwateronttrekkingen over naar de waterschappen. Er is een uitzondering in de Waterwet gemaakt voor een drietal categorieën onttrekking. Voor de openbare drinkwatervoorziening, industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³ per jaar en bodemenergiesystemen blijft de provincie vergunning verlenen.

Het Waterplan krijgt zodra het overgangsrecht bij de Waterwet in werking treedt, de status van structuurvisie op grond van de Wro. Daarom is in het Waterplan beschreven welke onderwerpen van provinciaal belang zijn en waarvoor de provincie het tot haar beschikking staande instrumentarium uit de Wro wil inzetten. Het gaat om de volgende waterdoelen: regionale waterberging, de grote Gelderse rivieren, drinkwaterbescherming, de EHS, waterafhankelijke natuur en weidevogelgebieden.



Functiekaart Waterplan

In Park Lingezegen liggen met name gebieden met de hoofdfunctie landbouw. Binnen deze functie komt natte natuur verspreid in kleine elementen voor. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem allereerst gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);
- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveld daling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.

Een groot deel van Park Lingezegen heeft de dubbelfunctie natte ecologische verbindingzone. Stapstenen en corridors dragen bij aan de inrichting van watergangen binnen de EHS. Dit kan zijn binnen de EHS natuur, EHS verweving of in ecologische verbindingzones. Ecologische verbindingzones verbinden de natuurgebieden binnen de EHS met elkaar. Ecologische verbindingzones bestaan uit een aaneenschakeling van natuurelementen (corridors en stapstenen) al dan niet gelegen in een landschapszone. Bekken of andere watergangen vormen veelal de as van de ecologische verbindingzone. Dergelijke watergangen lopen meestal door in de EHS natuur of EHS verweving. Afhankelijk van de natuurdoeltypen die verbonden worden en de eisen die de soorten van de specifieke populaties stellen zijn inrichtingsmodellen ontworpen en aan watergangen binnen de EHS toegekend. Dit is vastgelegd in de

Streekplanuitwerking kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur.

Het is niet de bedoeling dat alle gronden die zich bevinden langs de aangegeven watergangen ook als nat terrein worden ingericht. Hiervoor zijn de specifieke inrichtingsmodellen richtinggevend. Er moeten wel voldoende natte elementen op de juiste afstand van elkaar in de zone aanwezig zijn. De inrichting van en langs de watergang is belangrijk voor het ecologisch functioneren. Voldoende water in de juiste periode is van belang, bijvoorbeeld voor de passeerbaarheid van stuwen. Stapstenen en landbouw kunnen waterhuishoudkundig gecombineerd worden door bij de inrichting rekening te houden met elkaars eisen. Nieuwe inzichten over de inrichting van watergangen om in elk jaargetijde de meest wenselijke waterstand te krijgen, moeten daarbij worden toegepast (verbreden en verondiepen van watergangen). In het Waterplan Gelderland is geen nieuw beleid geformuleerd voor de stapstenen en corridors. Inrichting van deze elementen vindt plaats op vrijwillige basis.

De functie 'natte natuur' geldt voor bestaande terreinen waarvan meer dan 50% van het areaal bestaat uit natte natuur. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn voor natte landnatuur gericht op:

- realisatie van de water- en milieufacties conform de in de Streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur' opgenomen natte natuurdoeltypen;
- het veiligstellen en zo mogelijk ontwikkelen van de landnatuur en minstens het handhaven van de huidige waterhuishoudkundige situatie. Dit betekent minimaal een 'stand still' van de huidige gemiddelde grondwaterstand;
- het beperken van nadelige effecten van grondwateronttrekkingen en het optimaliseren van ont- en afwatering in de omgeving;
- het afstemmen van het oppervlaktewaterbeheer in de natuurgebieden en wateren en in de omgeving daarvan op de natuurwaarden en doelen;
- het bewerkstelligen van een minimale nadelige invloed van menselijk handelen op de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater.

Rondom de Rijkerswoerdse Plassen is in het streekplan zoekgebied voor waterberging opgenomen. In de streekplanuitwerking waterberging (2006) zijn de definitieve waterbergingsgebieden begrensd. De waterbergingsopgave wordt niet alleen opgelost door de aanleg van waterbergingsgebieden, maar ook door water vast te houden in bovenstrooms gelegen watergangenstelsels (haarvaten) en berging in verruimde watergangen. Op grond van de streekplanuitwerking is het zoekgebied waterberging in het plangebied vervallen en zijn in plaats daarvan twee watergangen aangewezen waarbinnen waterberging plaats kan vinden.

Regionaal beleid

Regionaal plan 2005-2020

De Stadsregio Arnhem Nijmegen legt in dit regionaal plan de gemeenschappelijke beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio Arnhem Nijmegen. Dit regionaal plan laat zien hoe de betrokken gemeenten binnen de stadsregio streven naar een

hoogwaardige regionale ontwikkeling van het stedelijk netwerk Arnhem Nijmegen als geheel. Er worden vier doelstellingen onderscheiden:

- versterken van het economisch vestigingsklimaat;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie;
- verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn.

De stadsregio zet met dit plan in op het verbeteren van de bestaande kwaliteiten in stad en land boven nieuw ruimtebeslag. Voor de beleidsthema's is aansluiting gezocht bij het Streekplan. Alleen ten aanzien van het onderwerp hergebruik en functieverandering heeft de regio een nadere uitwerking gemaakt.

Eén van de tien prioriteiten in het regionaal plan is de aanleg van het regionaal landschapspark Over-Betuwe (het huidige Park Lingezegen) waarbinnen een recreatief routenetwerk wordt ontwikkeld. Dit routenetwerk wordt ontwikkeld in de hele stadsregio. Deze doelstelling heeft ertoe geleid dat in 2009 een fietsroutenetwerk met knooppunten en een snelfietsroute is ontwikkeld. Binnen het regionale landschapspark wordt daarnaast de ontwikkeling van natuur en landschap en cultuurhistorische hotspots en zones als speerpunten genoemd.

Notitie functieverandering buitengebied (2008)

Deze notitie bevat de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied. In het regionaal plan is gekozen voor kwaliteitsverbetering, waarbij wordt uitgegaan van de aanwezige en potentiële kwaliteiten van de verschillende deelgebieden in de regio. Ook wordt gekozen voor een ontwikkelingsgerichte aanpak, waarbij de kansen die zich voordoen zoveel mogelijk worden benut. In deze notitie wordt onderscheid gemaakt naar verschillende deelgebieden en worden verschillende mogelijkheden geboden om gewenste kwaliteitsverbetering te bereiken.

In ruil voor de mogelijkheid van hergebruik of functieverandering verwacht de provincie een tegenprestatie in de vorm van verevening met als doel een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij verevening wordt gedacht aan sloop, verkleining van het bouwvlak, behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing, verbetering van de infrastructuur, aanleg van recreatieve voorzieningen en eventueel een financiële bijdrage.

In de notitie worden de volgende mogelijkheden geboden:

- functieverandering naar wonen;
- hergebruik bedrijfsbebouwing voor wonen;
- sloop en vervangende nieuwbouw;
- functieverandering naar werken;
- woon-werkcombinaties;
- nevenfuncties;
- uitbreidingsmogelijkheden bij bestaande niet-agrarische bedrijven.

Op basis van de regionale nota geldt dat niet-agrarische bedrijven in het buitengebied in beperkte mate mogen uitbreiden. De omvang van de uitbreiding is afhankelijk van

de ligging binnen het plangebied (in EHS of in multifunctioneel gebied) en de aard van het bedrijf (gebiedsgebonden of niet-gebiedsgebonden). De uitbreidingsmogelijkheden zijn gebaseerd op het hiervoor aangehaalde beleid.

Het volgende beleid is van toepassing op gebiedsgebonden bedrijven, zoals loonbedrijven, gelegen:

- in EHS-Verweving en EHS-Verbinding:
 - bij recht 20% uitbreiding van de bestaande bebouwing tot maximaal 500 m²;
 - met ontheffing 10% uitbreiding van de bestaande oppervlakte bebouwing;
- in multifunctioneel gebied:
 - bij recht 10% uitbreiding van de bestaande oppervlakte bebouwing;
 - met ontheffing 20% uitbreiding van de bestaande oppervlakte bebouwing.

Het volgende beleid is van toepassing op niet-gebiedsgebonden bedrijven, zoals aannemers/rietdekkers, gelegen:

- in EHS:
 - bij recht 20% uitbreiding van de bestaande bebouwing tot maximaal 375 m²;
 - met ontheffing 10% uitbreiding van de bestaande oppervlakte bebouwing;
- in multifunctioneel gebied:
 - bij recht 20% uitbreiding van de bestaande bebouwing tot maximaal 500 m²;
 - met ontheffing 15% uitbreiding van de bestaande oppervlakte bebouwing.

Waterbeheerplan 2010-2015

Waterschap Rivierenland heeft een nieuw waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheersplan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen.

Het waterschap wil het beheergebied in 2015 klimaatbestendig hebben op basis van de huidige klimaatscenario's. De primaire waterkeringen zijn dan op orde -dat wil zeggen dat ze voldoen aan de dan geldende normen- en het bergend vermogen van watersysteem van het landelijk gebied is zodanig vergroot, dat slechts bij zeer uitzonderlijke regenval, wateroverlast optreedt. Met betrekking hierop wordt in Park Lingezegen retentie voorzien en worden natuurvriendelijke oevers in verbrede watergangen aangelegd.

Daarnaast stelt het waterschap zich tot doel dat in 2027 de KRW-doelstellingen voor de waterkwaliteit worden gehaald. Hiervoor is het nodig in de periode 2010 tot en met 2015 een groot aantal maatregelen te treffen om vooral de ecologische waterkwaliteit te verbeteren. Ook het stedelijk gebied zal klimaatbestendig moeten worden gemaakt. Samen met de gemeenten gaan we in de planperiode verder op de ingeslagen weg om het waterbergend vermogen van stedelijk water te vergroten en de waterkwaliteit te verbeteren. Daarnaast geeft het waterschap met de gemeenten verder vorm aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Tenslotte wil het waterschap de watercondities voor de natte natuur, zoals Natura-2000 gebieden en verdroogde gebieden, verbeteren en de waterkwaliteit in wateren met aquatische natuurwaarden beschermen en waar mogelijk verbeteren.

Gemeentelijk beleid Overbetuwe

Kadernota Visie op Ruimte (2004)

In 2004 heeft de gemeente Overbetuwe de Kadernota Visie op Ruimte vastgesteld. Deze kadernota biedt een landschappelijk en stedenbouwkundig kader waarin criteria zijn gegeven die de geschiktheid en beperkingen van gebieden voor verschillende vormen van grondgebruik aangeven. De kadernota gaat uit van twee uitgangspunten. In de eerste plaats geldt dat eerst gezocht wordt naar mogelijkheden voor inbreiding van bestaande kernen, alvorens gezocht wordt naar uitbreidingslocaties. Het onderscheid tussen het landelijk gebied en stedelijk gebied dient te worden behouden. De grootschaliger stedelijke ontwikkelingen kunnen in het oostelijke gelegen stedelijke deelgebied plaatsvinden, terwijl in het westelijk gelegen landelijke gebied het behoud van het lokale en landelijke karakter centraal staat.

Voor het gehele grondgebied van de gemeente is de landschappelijke karakteristiek in beeld gebracht. Op grond van de landschappelijke karakteristiek en de uitgangspunten is een afwegingskader opgesteld. Hiermee kan worden afgewogen welke functies op welke locaties gerealiseerd kunnen worden.

Toekomstvisie+ (2009)

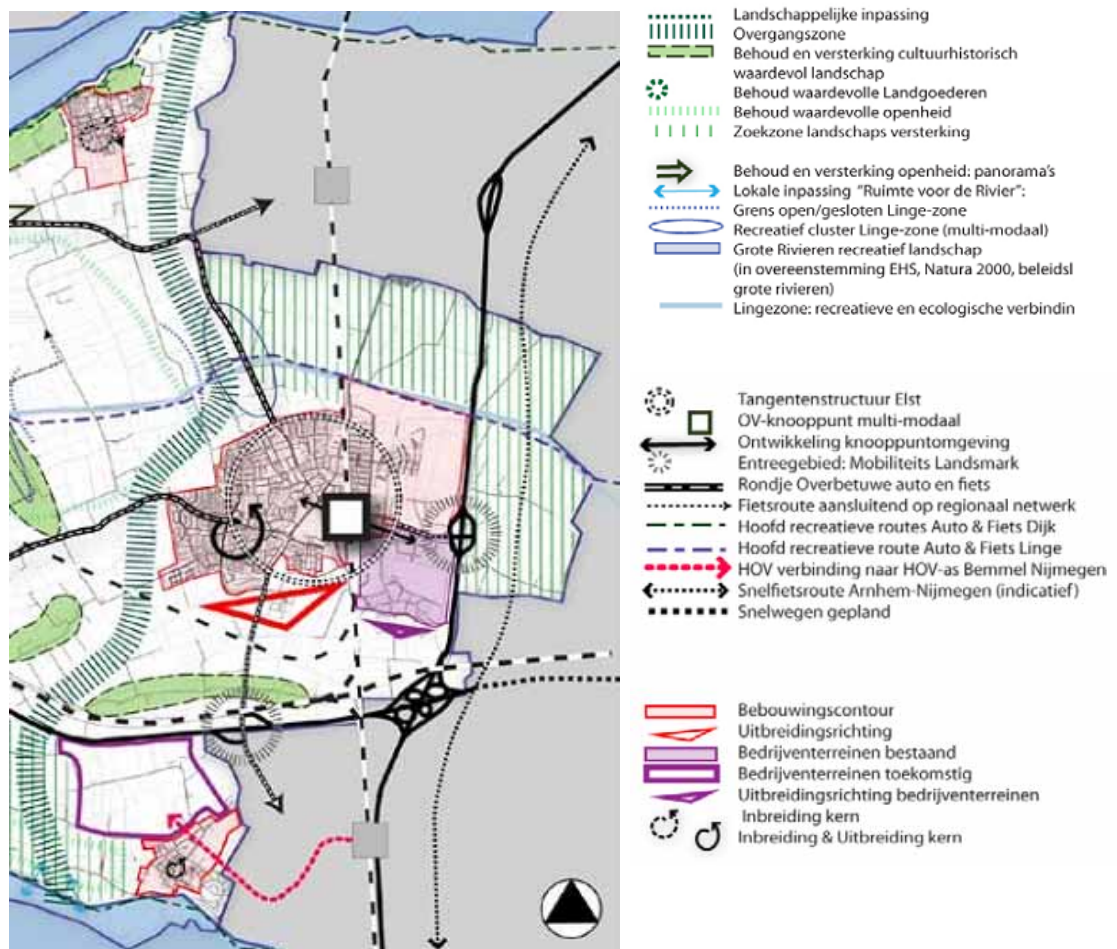
De Toekomstvisie+ van Overbetuwe is het kader voor de ontwikkeling van Overbetuwe tot 2020. De visie geeft een richting voor de ruimtelijke, maatschappelijke en economische ontwikkeling. De Toekomstvisie+ omvat het gehele gemeentelijke beleids-terrein. Voor wat betreft de ruimtelijke onderdelen is de Toekomstvisie+ te zien als structuurvisie in de zin van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De Toekomstvisie+ bouwt voort op bestaande beleidskaders, zoals het streekplan, het regionaal plan en de Kadernota Visie op Ruimte. De Toekomstvisie+ geeft geen kaders voor de ontwikkeling van Park Lingezegen, omdat hier een afzonderlijke structuurvisie voor wordt opgesteld.

Doelstelling van de Toekomstvisie+ is om Overbetuwe verder te ontwikkelen als een onderscheidende, krachtige gemeente die voortbouwt op de aanwezige omgevingskwaliteiten en kwaliteiten in de samenleving rekening houdend met de interne en externe ontwikkelingen in de toekomst. In de toekomstvisie zijn kernopgaven en en gewenste ontwikkelingsrichtingen voor de toekomst van Overbetuwe geformuleerd.

Het grondgebied van Overbetuwe dat binnen Park Lingezegen valt, is op de visiekaart aangewezen als zoekzone landschappelijke versterking. De kenmerkende waarden en de eigenheid van de gemeente Overbetuwe moeten beschermd, behouden en daar waar mogelijk versterkt worden. De bestaande landschapstypen, met het kenmerkende onderscheid tussen oeverwallen en komgronden, vormen de basis van de (historische) identiteit van de gemeente Overbetuwe. Deze landschapstypen zijn uitgangspunt en worden gebruikt als afwegingskader voor verdere ontwikkelingen. Bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied is slechts ruimte voor extensieve recreatie, agrarisch gebruik in de vorm van weiland, natuurontwikkeling, landgoederen en waterbeheersing. Voor agrarische gebouwen gelden de afmetingen zoals deze zijn opgenomen in bestemmingsplan(en) buitengebied.

Park Lingezegen valt op de visiekaart binnen het recreatief cluster Lingezone. De Lingezone wordt gezien als een kralensnoer van kwaliteiten, waarbij een aantal clusters van recreatief gebruik kan worden ontwikkeld. De route langs de Linge wordt onderdeel van het recreatieve netwerk binnen de gemeente Overbetuwe, waarbij gebruik wordt gemaakt van de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten. Het (doorgaande) verkeer wordt zoveel mogelijk geweerd op de weg langs de Linge (Weteringsewal). Binnen het recreatief cluster zijn mogelijkheden voor (extensief) recreatief medegebruik.



Visiekaart

Overbetuwe zet zich in op het verbeteren van de doorstroming van het verkeer op het hoofdwegennet door het breder inzetten en inpassen van de knooppunten benadering. De aansluiting van de tangentenstructuur op de A325 ('Aamsepoort') wordt verbeterd om een hoogwaardig knooppunt ontstaat. De A15 wordt uitgebreid en zal daarmee een meerwaarde hebben voor de gemeente. De gemeente wil verder onderzoeken hoe de snelwegentrees naar de gemeente toe verbeterd vormgegeven kunnen worden.

Door Park Lingezegen is een hoofd recreatieve route voor fiets en auto gepland langs de Linge, als onderdeel van de oost-west verbinding in de Lingezone. Dit draagt bij aan de versterking van het recreatieve netwerk in combinatie met het versterken van het landschap en het zichtbaar en beleefbaar maken van cultuurhistorie. Hier liggen kansen voor projecten waarin recreatie, cultuurhistorie en landschap gecombineerd worden. Dit willen wij doen in samenwerking; bijvoorbeeld met eigenaren en (agrari-

sche) bedrijven in deze gebieden. Ook liggen mogelijkheden in het landschappelijk afronden en recreatief ontwikkelen van recreatieplassen, zoals de Rijkerswoerdse Plas-sen.

Tussen Arnhem en Nijmegen is een snelfietsroute gepland, wat een belangrijk onderdeel is van de oplossing van mobiliteits- en milieuproblemen. Overbetuwe zet zich in voor realisatie van een snelfietsroute ten oosten van de A325. Belangrijk hierbij is dat de aansluiting met woon- en werkgebieden ten westen van de A325 goed is. Vol-doende stallingsmogelijkheden bij belangrijke voorzieningen horen hier uiteraard ook bij.

De Toekomstvisie+ benoemt ook als opgave het verbeteren van waterkwaliteit in wa-teren met recreatieve en/of ecologische functies, waaronder de Linge. Deze benade-ringswijze kan de ecologische kwaliteit en de beleving van watergangen verhogen.

Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied (2008)

De gemeente Overbetuwe heeft recent het bestaande beleid voor vrijkomende agrari-sche bedrijfsgebouwen en functieverandering geactualiseerd en vastgelegd in de be-leidsregel 'Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied' (1 november 2008). Deze beleidsregel is een actualisatie van het huidige gemeentelijke beleid voor hergebruik en is tevens de implementatie van het provinciale en regionale beleid ten aanzien van functieverandering in het buitengebied.

De beleidsregel is bedoeld als toetsingsinstrument voor functieverandering en nieu-w-vestiging van agrarische en niet-agrarische functies in het buitengebied. Dit beleid heeft als algemene doelstelling vrijkomende bebouwing in het buitengebied her te kunnen gebruiken om hierdoor de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren/op peil te houden. Een functieverandering kan hiermee bijdragen aan behoud van karakteristieke be-bouwing in het buitengebied. De mogelijkheden voor functieverandering en nieuwves-tiging zijn gekoppeld aan verschillende gebiedstypen, namelijk de uiterwaarden, bij-zonder gebied, agrarisch gebied met waarden en agrarisch gebied.

Het grondgebied van Overbetuwe dat behoort tot Park Lingezegen valt geheel binnen het bijzonder gebied. In de bijzondere gebied is behoud en herstel van de voorko-mende waarden belangrijk. In het algemeen wordt hier terughoudend omgegaan met nieuwe activiteiten door functieverandering, behalve binnen een concreet project van grootschalige aard, zoals het landschapspark. Hier wordt bekeken welke activiteiten en functies passen binnen de doelstellingen van het project, bijvoorbeeld op recreatief gebied.

Functieverandering

Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied. Deze beleidsre-gel is niet alleen van toepassing op vrijkomende agrarische bebouwing, maar ook op overige functieveranderingen. Door functieverandering van bestaande gebouwen kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen.

Per gebiedstype zijn voorwaarden opgesteld voor één of meer van de volgende mogelijkheden:

- functieverandering naar wonen;
- functieverandering naar werken;
- functieverandering naar woon-werkcombinaties;
- functieverandering bij glastuinbouw;
- nevenfuncties;
- nieuwvestiging.

Hieronder worden alleen de mogelijkheden voor het bijzonder gebied besproken.

Functieverandering naar wonen door sloop en nieuwbouw of hergebruik opstallen

Bij bedrijfsbeëindiging van een (agrarisch) bedrijf waarbij sloop van alle opstallen (met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning en karakteristieke opstallen) kan nieuwbouw ten behoeve van wonen plaatsvinden. De volgende bepalingen gelden:

Te slopen oppervlakte bedrijfsbebouwing	Aantal gebouwen en woningen
100 m ² - 500 m ²	maximaal 1 woning in één bestaand bijgebouw
500 m ² - 1.500 m ²	maximaal 1 nieuwe vrijstaande woning óf maximaal 2 woningen in één bestaand bijgebouw óf
1.500 m ² tot 3.000 m ²	maximaal 2 woningen in één nieuw gebouw maximaal 3 woningen in één bestaand bijgebouw óf 1 woning in één bestaand bijgebouw en maximaal 2 woningen in één nieuw gebouw óf maximaal 3 woningen in één nieuw woongebouw óf
Meer dan 3.000 m ²	maximaal 2 nieuwe vrijstaande woningen maatwerk (uitgangspunt maximaal 3 woningen)

Als voorwaarden gelden dat alle voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt dienen te worden, met uitzondering van de karakteristieke bijgebouwen (welke gebruikt kunnen worden voor de functieverandering). Uitgangspunt is een reductie van minimaal 50% van de bebouwing. Het terugbouwen van nieuwe woongebouwen en/of woningen mag tot maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte. De nieuw te realiseren woningen hebben een minimale inhoudsmaat van 400 m³ en een maximale inhoudsmaat van 600 m³.

Bijgebouwen (garage/berging) bij de nieuw te realiseren woningen (dus niet de voormalige bedrijfswoning) mogen een oppervlakte krijgen van maximaal 75 m² per woning. De nieuwe bijgebouwen moeten binnen 25 m vanaf de nieuwe woning worden opgericht binnen het voormalige bouwvlak/bestemmingsvlak.

Daar waar meerdere nieuwe woningen worden opgericht dienen de bijgebouwen voor de nieuwe woningen in één gebouw te worden ondergebracht.

Ten behoeve van de te handhaven voormalige bedrijfswoning mag één bijgebouw met een maximale oppervlakte van 150 m² behouden blijven voor machineberging, als er minimaal 1 ha grond in eigendom is/blijft wat onderhouden moet worden. Het totaal

bebouwd oppervlak mag echter nooit meer bedragen dan maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Nevenactiviteiten en hergebruik

Het soort bedrijvigheid dat kan worden toegestaan staat aangegeven in de indicatieve lijst met hergebruiksactiviteiten. Deze lijst is niet uitputtend, maar geeft wel een indicatie. Bedrijvigheid met een milieucategorie 3 of hoger (VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering) is zeker uitgesloten. In de beleidsregel worden de hergebruiksvormen en nevenactiviteiten in acht categorieën ingedeeld:

- landbouw verwante functies;
- opslag (o.a. boten, caravans, meubels);
- recreatie (dag- en verblijfsrecreatie);
- medisch (verwante) dienstverlening;
- overige dienstverlening;
- publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- ambachtelijke landbouwverwerkende bedrijven.

Enkele vormen van hergebruik worden expliciet uitgesloten, vanwege verkeersaan-trekkende werking, milieuhinder, de planologische situatie of een landschappelijk ongewenste activiteit. Dit zijn:

- detailhandel, anders dan de verkoop van lokaal geproduceerde agrarische producten en/of industriële bedrijvigheid;
- bedrijven met een gemiddelde of hoge milieubelasting (categorie 3 en 4 van de VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering), met uitzondering van categorie 3 bedrijven welke sterk aan de agrarische sector verwant zijn;
- bordelen en seksinrichtingen.

Functieverandering naar werken

Het kan voorkomen dat een agrarisch bedrijf stopt en dat de bedrijfsgebouwen worden hergebruikt voor werk-, recreatieve of maatschappelijke functies (bijvoorbeeld door voortzetting van nevenactiviteiten bij een voormalig agrarisch bedrijf).

De beoogde functieveranderingsactiviteit dient plaats te vinden in maximaal 50 % tot maximaal 500 m² van de bestaande bebouwing. In het multifunctioneel gebied (zie streekplankaart) is functieverandering naar werken mogelijk tot maximaal 50 % van de bestaande bebouwing tot een maximum van 750 m² in bestaande gebouwen. De overige bebouwing dient gesloopt te worden, met uitzondering van karakteristieke bebouwing. Indien meer dan 500 m² gebruikt wordt voor de nieuwe werkfunctie, dient verevening plaats te vinden.

In het bijzonder gebied kan functieverandering naar activiteiten die gericht zijn op natuur- en landschapsbeheer en -educatie en (kleinschalige verblijfs)recreatie mogelijk zijn. Indien sprake is van functies voor verblijf- of dagrecreatie of zorg (maatschappelijke functie), of de functieverandering komt in de nabijheid van het recreatief routenetwerk en versterkt deze, wordt het hiervoor genoemde maximum verhoogd met 250 m².

Indien het een woon-werkcombinatie vormt, dient tussen het wonen en het werken een maximale afstand van 25 m te bestaan.

Nevenactiviteiten

Nevenactiviteiten mogen plaatsvinden bij agrarische bedrijven. In het bijzonder gebied zijn nevenactiviteiten onder voorwaarden mogelijk bij bestaande agrarische bedrijven. Hiervoor geldt dat maximaal 25% van de bestaande oppervlakte bebouwing tot maximaal 350 m² mag worden gebruikt voor een nevenactiviteit. In het multifunctioneel gebied mag ten hoogste 50 % van het bebouwd oppervlak tot een maximum van 750 m² voor nevenfuncties worden gebruikt. Bij gebruik van meer dan 350 m² voor nevenfuncties dient verevening plaats te vinden. Voor specifieke functies zoals verblijfsrecreatie, dagrecreatie en zorg en voor functies die het nabijgelegen recreatief routenetwerk versterken, is minder verevening nodig dan voor de overige functies.

Nieuwvestiging

Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is in het bijzonder gebied nergens mogelijk, vanwege de waarde die deze gebieden hebben en het toekomstperspectief dat voor deze gebieden geldt, namelijk gericht op de natuur, het landschap, de cultuurhistorische waarden en de recreatie. Nieuwe agrarische bedrijven zouden deze functies in de weg staan.

Algemene voorwaarden

Bij het toestaan van nieuwe activiteiten en/of functieverandering dient daarnaast aan de volgende algemene voorwaarden te worden voldaan:

- de activiteit moet binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden; nieuwbouw ten behoeve van functieverandering is niet mogelijk. Bij volledige sloop is herbouw ten behoeve van functieverandering onder voorwaarden mogelijk;
- het uitgangspunt is een reductie van de bebouwing met tenminste 50%. Eventueel kan gezocht worden naar een andere vorm van verevening. Vormen van verevening worden beschreven in de Toelichting van de beleidsregel;
- de karakteristieke bebouwing met cultuurhistorische en/of architectonische waarde moet behouden blijven;
- de landschappelijke inpassing moet gewaarborgd zijn en eventuele voorwaarden moeten in een (privaatrechtelijke) overeenkomst opgenomen worden;
- buitenopslag, detailhandel (anders dan verkoop van lokaal geproduceerde agrarische producten) en/of industriële bedrijvigheid is niet toegestaan;
- de bestaande infrastructuur moet voldoende zijn voor de nieuwe activiteit; aanpassingen zijn niet toegestaan. Verkeersaantrekkende werking in principe niet meer dan 50 verkeersbewegingen per dag. Voorts moet meegewogen worden eventuele verkeersbewegingen op een zelfde wegtraject van andere bedrijfsactiviteiten in het buitengebied;
- er mag geen nadelige invloed worden uitgeoefend op al aanwezige agrarische bedrijven en woningen en andere functies als scholen, campings, niet-agrarische bedrijven, door het veroorzaken van milieu- of verkeersoverlast. De actueel aanwezige milieuwaarden moeten worden afgewogen;
- de parkeervoorzieningen moeten op het bestaande erf gerealiseerd worden.

Beleidsplan Recreatie en Toerisme (2008)

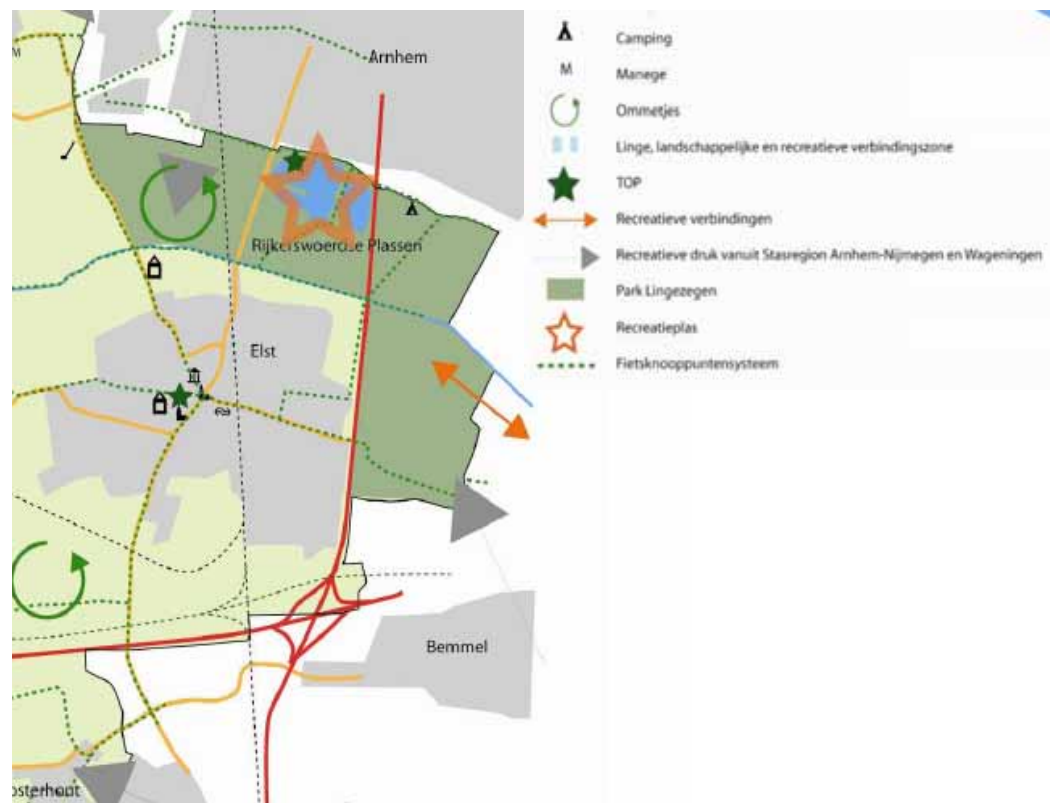
De gemeente Overbetuwe heeft haar gemeentelijke beleid voor recreatie en toerisme geactualiseerd om beleidsmatig beter te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen en veranderingen. Het beleidsplan heeft tot doel de toeristisch recreatieve aantrekkelijkheid van het Overbetuwse grondgebied te vergroten. Dit wil de gemeente doen

door het zicht- en beleefbaar maken van kunst, cultuur, historie, landschap en evenementen. Daarnaast wil de gemeente ruimte bieden aan nieuwe economische impulsen op het gebied van recreatie en toerisme.

Op basis van het aanwezige toeristisch-recreatief product, waarden en kwaliteiten in combinatie met de marktontwikkelingen heeft de gemeente haar visie opgesteld. Deze strategische visie heeft vervolgens tot specifieke beleidsdoelstellingen en een concreet actieprogramma geleid.

De gemeente kiest voor een versterking en doorontwikkeling van het toeristisch-recreatieve product, waarbij de gemeente zich erop richt een attractief recreatief uitloopgebied te creëren, waarbinnen uiteenlopende kleinschalige agro-, natuur en cultuurtoeristische ontwikkelingen mogelijk zijn. In bepaalde delen is daarnaast ook ruimte voor meer intensieve vormen van dagrecreatie. De ontwikkeling van het toeristisch-recreatieve product dient aan te sluiten op het karakteristieke landschap en de cultuurhistorische waarden van de gemeenten en zo mogelijk gebruik maken van deze kernkwaliteiten.

De beleidsdoelstellingen hebben betrekking op het versterken van verschillende soorten routegebonden recreatie, dagrecreatie en verblijfsrecreatie. Bij het versterken van routes kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het realiseren van lokale ommetjes, het ontwikkelen van een fietsknooppuntensysteem, een snelfietsroute en toeristische overstappunten (TOP's). Op het gebied van dagrecreatie zijn er mogelijkheden voor de verkoop van streekproducten en verbrede landbouw. De ontwikkeling van een Fruitpark, bijvoorbeeld in Park Lingezegen wordt als concreet project genoemd. Verder wil de gemeente ruimte bieden aan niet alledaagse vormen van verblijfsrecreatie, wat zich kan onderscheiden van andere producten.



Visiekaart

Nota Kampeerbeleid (2008)

De gemeente Overbetuwe heeft tegelijk met het actualiseren van haar toeristisch-recreatieve beleid haar kampeerbeleid opgesteld. In de nota zijn beleidskeuzes gemaakt voor de mogelijkheden voor de verschillende vormen van verblijfsrecreatie in de gemeente Overbetuwe, met uitzondering van recreatiewoningen. In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende vormen van verblijfsrecreatie:

- kampeerterreinen;
- kleinschalig kamperen;
- tijdelijk kamperen;
- natuurkampeerplaatsen;
- vrij kamperen en kamperen voor eigen gebruik.

Kampeerterreinen zijn regulieren kampeerterreinen welke mogelijkheden bieden voor toeristisch kamperen, stacaravans en chalets. In de nota is voor elk van deze drie typen beleid opgesteld. Een verblijfsrecreatieterrein wordt aangeduid als kleinschalig kampeerterrein wanneer maximaal 25 kampeerplaatsen aanwezig zijn. Kamperen op deze terreinen is van 31 oktober tot 15 maart niet toegestaan. De gemeente acht een koppeling met het agrarisch bedrijf niet nodig.

Tijdelijk kamperen hangt samen met evenementen en festiviteiten zoals de Nijmeegse Vierdaagse. Deze vorm kan vastgelegd worden in het bestemmingsplan door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Natuurkampeerterreinen worden beheerd door natuurorganisaties. De beleidskeuzes sluiten aan op de voorwaarden van stichting Natuurkampeerterreinen. Vrij kamperen en kamperen voor eigen gebruik wordt niet toegestaan.

In de nota heeft de gemeente voor alle categorieën de gemeente beleidskeuzes gemaakt. In de nota zijn de mogelijkheden voor nieuwvestiging of uitbreiding van kampeerterreinen gekoppeld aan een zonering. Voor de mogelijkheden in Park Lingezegen, één van de deelgebieden, zijn echter geen beleidskeuzes gemaakt in het kader van deze nota. In de huidige situatie zijn geen kampeerterreinen in het Overbetuwse deel van Park Lingezegen aanwezig.

Erfgoedplan Sleutel tot de schatkist

Het erfgoedplan van de gemeente Overbetuwe beoogt versterking van de plaats en de betekenis van cultuurhistorie als factor in het ruimtelijk beleidsproces. Geïntegreerd zijn historisch landschap, monumentenzorg en archeologie een belangrijke richtinggevende factor in dat proces. Het erfgoedplan draagt daarvoor tal van bouwstenen aan: kaartmateriaal, beleidsaanbevelingen, inrichtingsschetsen voor in- en beleving.

De geschiedenis van de mens in het landschap speelt in het erfgoedplan een belangrijke rol. De overgebleven waarden moeten worden uitgelegd en begrepen als een erfenis uit het verleden; fysiek erfgoed waaraan mensen zicht kunnen spiegelen, zich mee kunnen identificeren of hechting aan ontleen. Het zijn mentale waarden en kwaliteiten voor zowel inwoners als bezoekers.

Doel van het erfgoedplan is het geven van een integraal kader met beleidsvoornemens om het cultuurhistorisch erfgoed, met name archeologie, beter te verankeren in de ruimtelijke planvorming, beter zichtbaar maken in de gemeente en de educatieve en recreatieve waarde ervan te verhogen. Het erfgoedplan bevat verschillende kaarten, aanbevelingen voor beleids- en gebiedsgerichte maatregelen, de planologisch-

juridische inbedding van het archeologisch erfgoed en de toeristisch-recreatieve en educatieve ontwikkeling van het Romeinse verleden.

Het erfgoedplan is de 'sleutel' waarmee de 'schatkist vol parels en kroonjuwelen' wordt ontsloten.

De archeologische beleidsadvieskaart geeft inzicht in de bestaande archeologische toestand van het landelijke en bebouwde gebied van de gemeente Overbetuwe. Dit inzicht is noodzakelijk om in de beleidsuitvoering een weloverwogen omgang met archeologie te bereiken. De archeologische beleidsadvieskaart geeft een zo actueel mogelijk inzicht overzicht van bekende en te verwachten archeologische waarden. Door aan deze waarden een advies te koppelen ten aanzien van het te voeren beleid, vormt de kaart een instrument om behoedzaam om te gaan met archeologische waarden in ruimtelijke planvorming en ontwikkeling. Tevens biedt de kaart perspectieven met betrekking tot het ontwikkelen/versterken en verbeelden van cultuurhistorische waarden.

De archeologische beleidsadvieskaart is gebaseerd op een verwachtingsmodel: de verspreiding van vindplaatsen, met name nederzettingsterreinen, is niet willekeurig, maar sterk gerelateerd aan de opbouw van het landschap. Aan de hand van een analyse van de bewoningsmogelijkheden van het landschap door de tijd, is een gemeentespecifiek verwachtingsmodel geformuleerd op grond waarvan een archeologische verwachtingskaart is vervaardigd. Hierop staat de verwachte relatieve dichtheid aan archeologische resten vlakdekkend weergegeven.

Het landschap is onderverdeeld in zones met een lagen, middelmatige en (zeer) hoge archeologische verwachting.

Startnota archeologische monumentenzorg Overbetuwe 2010

In de Startnota is opgenomen dat de gemeente Overbetuwe al enkele jaren praktijkervaring met archeologie binnen ruimtelijke projecten. Met de vaststelling van de nieuwe Monumentenwet 1988 wil de gemeente de wettelijke verplichtingen op een pragmatische manier nakomen. Behalve het nakomen van de wettelijke verplichtingen heeft de gemeente natuurlijk ook haar eigen koers.

Overbetuwe is zich bewust van haar landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Het beleid is daarom gericht op het beschermen, beheren, in stand houden en ontwikkelen van gebieden en cultuurhistorische (en dus ook archeologische) elementen in het landschap. Belangrijke doelstellingen daarbij zijn de bewustmaking van de burgers van de cultuurhistorische elementen in het landschap en het promoten van de gemeente op het gebied van cultuurhistorie. Daarnaast heeft de gemeente als doelstelling om waardevolle gebieden en elementen in ons landschap te beschermen en in te passen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het verbeteren van de informatievoorziening, de zichtbaarheid en de verbeelding van het cultuurhistorische en archeologische erfgoed, is op grond van de Startnota cruciaal voor de archeologische en cultuurhistorische beleidsopgave van de gemeente Overbetuwe in de komende jaren.

Waterplan Overbetuwe (2008)

De gemeente Overbetuwe en waterschap Rivierenland hebben gezamenlijk een waterplan opgesteld. Het waterplan draagt bij aan het verwezenlijken van een gezond, veerkrachtig en goed functionerend watersysteem en waterketen in samenhang met

de ruimtelijke inrichting. Binnen het waterplan wordt het beleidskader geschetst en worden concrete maatregelen voor het watersysteem uitgewerkt. Het beleidskader heeft betrekking op het watersysteem, waterketen, water en RO en waterorganisatie. Voor het voorkomen van wateroverlast en watertekort wordt de drietrapsstrategie vasthouden - bergen - af-/aanvoeren gehanteerd. Hemelwater dient zoveel mogelijk geweerd te worden uit de afvalwaterketen. Water is met betrekking tot ruimtelijke plannen meeordenend, om mogelijke toekomstige problemen te voorkomen. Anderzijds kan water een bijdrage leveren aan het verhogen van de leefomgeving en beleevingswaarde.

Beleidsnota prostitutiebeleid

Met het verdwijnen van het bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht in 2000 is de noodzaak ontstaan om niet-verboden vormen van exploitatie van prostitutie te reguleren en daarvoor beleid te ontwikkelen. Bij de formulering van het prostitutiebeleid zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- ruimtelijke planologische criteria opstellen waaraan voldaan moet worden wil een seksinrichting zich kunnen vestigen;
- regulering van seksinrichtingen door middel van de APV;
- het maximum aantal te vestigen seksinrichtingen of escortbedrijven te bepalen op één;
- op voorhand geen sekswinkel toestaan;
- straatprostitutie niet toestaan.

In de bestemmingsplannen wordt een verbod opgenomen voor seksinrichtingen/ escortbedrijven of sekswinkels.

De gemeente Overbetuwe wil ruimte geven aan de agrarische sector en natuur- en landschapsontwikkeling in het buitengebied. Dit is mogelijk door bijvoorbeeld de ontwikkeling van bedrijvigheid anders dan agrarische bedrijvigheid te beperken tot agrarisch verwante bedrijven of bedrijven die functioneel zijn verbonden aan het buitengebied. Toestemming tot vestiging van een seksinrichting in het buitengebied zal aan de hand van ruimtelijke criteria worden afgewogen. Alleen via een herziening van het bestemmingsplan kan een eventuele vestiging, onder de genoemde voorwaarden in de beleidsnota, worden toegestaan.

Landschapsontwikkelingsplan (ontwerp)

Het hoofddoel van het landschapsontwikkelingsplan is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. De voornemens in het LOP moeten in vervolgprojecten tot uitvoering worden gebracht. Meer concreet is het de bedoeling dat het LOP een bijdrage levert aan:

- behoud, herstel, versterking en vernieuwing van landschappelijke kwaliteiten;
- een vitaal en veerkrachtig landschap;
- het bijsturen van ontwikkelingen;
- een gezamenlijke aanpak.

Meer specifieke doelen van de gemeente zijn:

- (mede)gebruik van het buitengebied vergroten;
- bestaande natuurgebieden en potentiële natuurwaarden versterken;
- monumenten, archeologie en kunst meer zichtbaar en beleefbaar maken.

In eerste instantie geeft het landschapsontwikkelingsplan een visie op het veranderende landschap. Het landschapsontwikkelingsplan kent een ontwikkelingsgerichte benadering, in tegenstelling tot het oude landschapsbeleidsplan. Tevens geeft het landschapsontwikkelingsplan de gemeente een duidelijk toetsingskader voor landschapsplannen, aanleg- en kapvergunningen en subsidieaanvragen.

Het landschapsontwikkelingsplan is daarnaast ook voor het vergroten van het maatschappelijk draagvlak voor natuur en landschap in brede zin. Het helpt de kwaliteit van het landschap te verbeteren en betreft de burgers bij het beleid van de gemeente. Door projectvoorstellen is het uitvoeringsgericht en geeft het financieringsmogelijkheden aan. Het landschapsontwikkelingsplan heeft een directe relatie met verschillende gemeentelijke plannen. Adviezen over de inpassing van een gebouw in het landschap kunnen bijvoorbeeld een goede aanvulling vormen op de welstandsbepalingen.

Milieubeleidsplan 2010-2014

Het Milieubeleidsplan bestaat uit drie delen: het Milieukompas, het Milieubeleid op Hoofdpijnen en het Uitvoeringsplan Milieu. Het Milieukompas is een strategische nota en geeft de koers aan voor de langere termijn. Het Milieubeleid op hoofdpijnen geeft aan welke Milieukwaliteit de gemeente wil bereiken en waar de prioriteiten liggen. Het Uitvoeringsplan Milieu is gericht op de uitvoering van het milieubeleid en geeft aan waar de gemeente zich in de periode van 2010 tot 2014 op gaat richten. De basis voor het uitvoeringsplan zijn de instrumenten en strategieën die de gemeente ter beschikking staan bij de uitvoering van het beleid.

De gemeente Overbetuwe kenmerkt zich als een gebied met zeer uiteenlopende milieukwaliteiten. Er zijn op het niveau van de gehele gemeente grofweg vijf milieutypen met een specifieke milieukwaliteit te onderscheiden:

- 1 intermediair gebied tussen Arnhem en Nijmegen;
- 2 wegzones langs grote infrastructuren zoals A50 en A15/Betuwelijn;
- 3 uiterwaarden met directe omgeving;
- 4 waardevolle open gebieden (landbouwgronden en weidevogelgebieden);
- 5 dorpen en kernen.

Bij het stellen van prioriteiten, het maken van keuzes en het uitvoeren van het milieubeleid, zal de gemeente Overbetuwe rekening houden met de volgende strategische beleidsdoelen:

- Bij de uitvoering van het Milieubeleid op hoofdpijnen is gekozen voor een heldere strategie gericht op gebiedsgericht werken aan milieu in beleid en uitvoering;
- Binnen milieu wordt een afweging gemaakt tussen duurzaamheid, ecologie en milieuhygiëne:
 - Duurzaamheid en ecologie gaan voor milieuhygiëne. Wel zal een minimale milieuhygiënische kwaliteit moeten worden behaald;
 - Duurzaamheid gaat voor jonge, vervangbare natuur (compensatie verplicht) en milieuhygiëne (waarborg minimale kwaliteit);

- Oude, niet-vervangbare natuur gaat voor duurzaamheid en milieuhygiëne (waarborg minimale kwaliteit).
- Bij het overheidshandelen wordt het goede voorbeeld gegeven. Dit resulteert in 'good practices' voor particulieren en bedrijven;
- De gemeente zal voorwaarden scheppen voor milieuvriendelijk gedrag voor particulieren en bedrijven;
- De gemeente zal kansrijke initiatieven voor milieu zoveel mogelijk steun geven;
- Goed uitgevoerde milieu-initiatieven worden door de gemeente actief gecommuniceerd;
- De gemeente zet bij de uitvoering van het milieubeleid in op het brede palet aan voorhanden zijnde instrumenten;
- De gemeente zal geen medewerking verlenen aan en niet investeren in projecten die (grote) inbreuk doen op duurzaamheid, ecologie en milieuhygiëne.

Welstandsnota

De welstandsnota gaat over het duurzaam bevorderen van de kwaliteit van de bebouwing en omgeving in de gemeente Overbetuwe. Oude en nieuwe gebouwen, in al hun verscheidenheid, vormen met elkaar het aanzien en daarmee de welstand van de gemeente. De gemeente Overbetuwe wil zorgvuldig omgaan met de bebouwing en de openbare ruimte. Zij wil ook haar burgers inspireren en stimuleren zorgvuldig om te gaan met (verbouwingen aan) hun gebouwde eigendommen.

Met de welstandsnota geeft de gemeente uitvoering aan de eisen die de gewijzigde Woningwet stelt ten aanzien van het welstandstoezicht.

Een aantal ruimtelijke plannen is van invloed op welstandsbeleid. Daartoe behoren in ieder geval bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplannen. Voor de gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan is vastgesteld en die nog in ontwikkeling zijn, geldt het beeldkwaliteitplan in plaats van de welstandsnota. De welstandstoets is een belangrijk instrument bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid van de gemeente.

In de welstandsnota zijn voor de welstandstoets criteria geformuleerd. Het gaat enerzijds om meer algemene criteria, zoals de criteria voor architectonische kwaliteit. Anderzijds gaat het om objectgerichte criteria, bijvoorbeeld de criteria voor monumenten, nutsgebouwen, civieltechnische bouwwerken etc.

De gemeente Overbetuwe is in vijftien gebieden ingedeeld. Ieder gebied is beschreven en aan de hand daarvan zijn welstandscriteria opgesteld. De vijftien gebieden die de gemeente telt zijn in drie categorieën onder te verdelen: generiek, specifiek en buitengebied. De generieke gebieden, zoals de woonwijken uit de wederopbouw, komen door de hele gemeente voor. De specifieke gebieden zijn unieke gebieden, voorbeelden zijn de kern van Elst of Zetten. Het buitengebied is naar aanleiding van landschappelijke aspecten in drie gebieden ingedeeld: oeverwallen en stroomruggen, kommengebied en uiterwaarden. De gebiedsbeschrijving is de basis voor de formulering van het welstandsbeleid. Het beleid is uitgewerkt in welstandscriteria. De criteria zijn toegespitst op drie schaalniveaus van de bouwplannen:

- situering;
- vormgeving,
- detaillering, kleuren en materiaalgebruik.

Alle vergunningplichtige gebouwen worden aan de welstandscriteria getoetst. Voor licht vergunningplichtige bouwaanvragen gelden sneltoetscriteria.

Bestemmingsplan

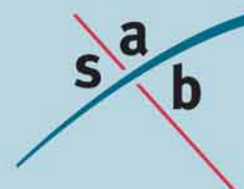
Park Lingezen

Gemeente Overbetuwe

Datum: 6 mei 2010

Projectnummer: 80917

ID: NL.IMRO.1734.0020BUIParklingeZ-VO01



INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	12
2	Bestemmingsregels	14
Artikel 3	Agrarisch - De Buitens	14
Artikel 4	Agrarisch - De Park	23
Artikel 5	Agrarisch - Landbouwland	31
Artikel 6	Agrarisch - Waterrijk	38
Artikel 7	Bedrijf	43
Artikel 8	Bos	46
Artikel 9	Groen	47
Artikel 10	Groen - Laanbeplanting	48
Artikel 11	Horeca	49
Artikel 12	Natuur	50
Artikel 13	Recreatie	51
Artikel 14	Sport	52
Artikel 15	Sport - Golfbaan	53
Artikel 16	Sport - Pitch en Putt	54
Artikel 17	Verkeer	54
Artikel 18	Verkeer - Spoor	55
Artikel 19	Verkeer - Verblijf	55
Artikel 20	Water	55
Artikel 21	Water - Recreatieplas	56
Artikel 22	Wonen	56
Artikel 23	Leiding - Gas	61
Artikel 24	Leiding - Hoogspanningsverbinding	62
Artikel 25	Leiding - Riool	63
Artikel 26	Waarde - Archeologie	64
Artikel 27	Waarde - Archeologische verwachting 1	68
Artikel 28	Waarde - Archeologische verwachting 2	70
Artikel 29	Waarde - Archeologische verwachting 3	73
Artikel 30	Waarde - Ecologische verbindingszone	76
3	Algemene regels	78
Artikel 31	Anti-dubbeltelbepaling	78
Artikel 32	Algemene bouwregels	78
Artikel 33	Algemene gebruiksregels	79
Artikel 34	Algemene aanduidingsregels	79
Artikel 35	Algemene ontheffingsregels	80
Artikel 36	Algemene wijzigingsregels	80
Artikel 37	Algemene procedureregels	81

4	Overgangs- en slotregel	82
Artikel 38	Overgangsrecht	82
Artikel 39	Slotregel	82

Bijlagen

- Bijlage 1: Indicatieve bedrijvenlijst bij functieverandering binnen agrarische bestemmingen
- Bijlage 2: Type bedrijvigheid
- Bijlage 3: Adressen gesplitste woningen
- Bijlage 4: Het Voorkeursalternatief

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan

het bestemmingsplan Park Lingezen van de gemeente Overbetuwe;

bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.0020BUIParklingez-VO01 met bijbehorende regels en bijlagen;

verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

aanduiding

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

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aan huis verbonden beroepsactiviteit

een beroepsactiviteit dat op kleine schaal in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

aanlegvergunning

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

afhankelijke woonruimte

een bijgebouw waarin mantelzorg gehuisvest is, gelegen bij een woning;

agrarisch bedrijf

een bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

agrarisch hulpbedrijf

een niet- industrieel bedrijf dat is gericht op het leveren goederen en diensten aan agrarische bedrijven dan wel op het verwerken of opslaan van goederen, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven;

agrarisch verwant bedrijf

een bedrijf dat qua aard van de bedrijfsuitoefening vergelijkbaar is met het agrarisch bedrijf, waaronder een paardenhouderij of imkerij, met uitzondering van een landbouwmecanisatiebedrijf;

ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

archeologisch deskundige

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

archeologisch onderzoek

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

archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

bebouwing

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

bed & breakfast

het kleinschalig verlenen van logies en ontbijt in een woning, inclusief bijbehorende bijgebouwen;

bedrijf

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

bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

bedrijfswoning

een complex van ruimten in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, welk huishouden gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

begane grond vloer

de vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het peilniveau;

beperkt kwetsbaar object

a verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen;

- b kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
- c sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
- d objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

bestaand

- a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en is gebouwd krachtens een onherroepelijke bouwvergunning, of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een onherroepelijke bouwvergunning, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;
- b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime;

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw;

boerderij

een gebouw dat voor een deel wordt gebruikt als bedrijfswoning en voor het overige deel wordt gebruikt als bedrijfsgebouw;

boerderijterras

een terras bij een agrarisch bedrijf of bij een woning, waar in hoofdzaak eigen of door agrariërs uit de regio geproduceerde producten worden verkocht voor consumptie ter plaatse;

bouwen

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

bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

bouwperceel

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

bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

bouwvlak

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

bouwwerk

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

cultuurhistorische waarden

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

detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen 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;

dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;

evenement

een georganiseerde gebeurtenis (openlucht)manifestatie, themadag of -week in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;

extensieve dagrecreatie

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, kanoën, zwemmen en vissen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte;

geaccidenteerd terrein

een (gedeelte van een) bouwperceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van 5 m;

gebouw

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

gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

glastuinbouwbedrijf

niet-grondgebonden agrarisch bedrijf dat geheel of gedeeltelijk is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waarbij de productie in kassen plaatsvindt;

grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het voortbrengen van agrarische goederen, waarbij gebruik wordt gemaakt van de grond als productiemiddel, inclusief een melkveehouderij en paardenfokkerij;

hobbymatig

niet bedrijfsmatig of in een omvang alsof het bedrijfsmatig is;

hoge open teeltondersteunende voorzieningen

bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 5 meter, bedoeld ter tijdelijke ondersteuning van open grondteelt, in de vorm van hagelnetten;

hoofdgebouw

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

hoofdverblijf

- a het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
- b het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden tenminste twee derde van de tijd zal overnachten;

horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie en niet zijnde lichte en/of zware horeca;

huishouden

een persoon die of groep personen die gezamenlijk een huishouding voert;

intergemeentelijke structuurvisie

de intergemeentelijke structuurvisie Park Lingezegen als vastgesteld door de gemeenten Overbetuwe op P.M. datum en de gemeente Lingewaard op P.M. datum;

inwoning

twee huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

kampeermiddel

tenten, tentwagens, kampeerauto's of toercaravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, niet zijnde een stacaravan, chalet of trekkershut;

kampeerterrein

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

karakteristiek

gebouwen met een voor Overbetuwe typische bouwstijl of bebouwing die deel uitmaakt van een beeldbepalend ensemble dan wel bebouwing die door de welstandscommissie als zodanig kan worden aangemerkt;

kas

een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal ten behoeve van het kweken van vruchten, bloemen en/of planten;

kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven peil;

kleinschalig kampeerterrein

het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, met dien verstande dat buiten de periode van 15 maart tot en met 31 oktober geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;

kwetsbaar object

- a woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a;
- b gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - 1 ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - 2 scholen;
 - 3 gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;

- c gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - 1 kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 - 2 complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

lage teeltondersteunende voorzieningen

bouwwerken met een maximale hoogte van 1,5 meter, bedoeld ter tijdelijke ondersteuning van open grondteelt gedurende het teeltseizoen, zoals regenkappen, kweek-tunnels, tunnel-, boog- en rolkassen;

landschappelijke waarden

de aan een gebied aanwezige en toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare -al dan niet begroeide- deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

landschapsplan

een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke inpassing ten behoeve van landschappelijke kwaliteiten wordt beschreven;

lichte horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers van andere functies, met name functies ten behoeve van dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven;

maatschappelijke voorzieningen

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

manege

een inrichting waar paarden worden gehouden en rijlessen worden gegeven;

mantelzorg

het binnen één woning toestaan van maximaal twee afzonderlijke huishoudens in verband met het bieden van zorg door de bewoners van de woning aan maximaal twee personen die hulpbehoevend zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak;

natuurwaarden

de in een gebied aanwezige en aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge ecologische samenhang;

nevenactiviteit

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

de agrarische bedrijfsvoering die niet geheel of hoofdzakelijk van de open grond als agrarisch productiemiddel afhankelijk is, maar waarvan de productie geheel of overwegend in gebouwen plaatsvindt, zoals varkens-, kalver- of pluimveefokkerij, een-denmesterij of -fokkerij, glastuinbouw, champignonkwekerij en pot- en containerteelt;

normaal onderhoud, gebruik en beheer

werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen; hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde;

ondergronds

onder peil;

ondersteunende horeca

horeca die ondergeschikt is en gerelateerd is aan een andere, nader in de regels omschreven (hoofd)functie en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en niet- of zwak-alcoholische dranken;

onthefving

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

paardenbak

een omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

paardenfokkerij

een agrarisch bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen van paarden alsmede het africhten, trainen en verhandelen van ter plaatse gefokte paarden;

paardenhouderij

een agrarisch bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen alsmede het opvangen en stallen van paarden en/of pony's in de vorm van een paardenpension, al dan niet in combinatie met elkaar;

peil

- a voor bebouwing in geaccidenteerd terrein voor zover de bebouwing met de gevel is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt (de dijk) en is gesitueerd op of binnen een afstand van 3 m uit de grens van het openbaar gebied: 35 cm boven de kruin van de dijk;
- b voor overige bebouwing in geaccidenteerd terrein: de bestaande gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar deze direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;

- c voor gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- d voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein;

permanente bewoning

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte/gebouw als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats;

pocketpark

een compact parkachtig gebied met een recreatieve doelstelling, dat een rustpunt vormt voor bezoekers en dat het landschap en cultuurhistorie beleefbaar maakt;

prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

publieksgerichte bedrijfsactiviteit aan huis

een publieksgerichte bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieks-aantrekkelijk zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een (bedrijfs-)woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

recreatiewoning

een (deel van een) gebouw dat naar de aard en inrichting uitsluitend is bedoeld voor recreatief gebruik gedurende maximaal 2 maanden binnen een periode van 3 maanden;

recreatieve voorzieningen

faciliteiten ten behoeve van recreatief gebruik;

seksinrichting

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

slaapplaats

een plaats ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor één persoon;

speelbos

speelvoorzieningen in een bos of natuuumgeving waarbij de speelvoorzieningen op een natuurlijke manier zijn geïntegreerd in deze omgeving;

teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen, anders dan een kas, die door grondgebonden agrarische bedrijven toegepast worden om de teelt van fruit, bomen, groente of potplanten te bevorderen en te beschermen. Teeltondersteunende voorzieningen worden onderscheiden in hoge open teeltondersteunende voorzieningen en lage teeltondersteunende voorzieningen;

uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

vorste bouwgrens

de naar de weg gekeerde bouwgrens waarop de bebouwing is georiënteerd;

vorste gebouw

het gebouw dat het dichtst bij de vorste bouwgrens is gelegen;

wijziging

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

woning

een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

woongebouw

een gebouw dat wordt gebruikt ten behoeve van het wonen;

zware horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk in de avonden en/of de vroege nacht dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals een bar-dancing, discotheek of nachtclub, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de goothoogte van een bouwwerk

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

de inhoud van een bouwwerk

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

de bouwhoogte van een bouwwerk

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

de oppervlakte van een bouwwerk

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

de afstand tot bouwperceelgrenzen

tussen de grenzen van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

- 2.2** Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.
- 2.3** Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.
- 2.4** Daar waar twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - De Buitens

3.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Agrarisch - De Buitens aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan;
 - b het bestaande aantal bedrijfswoningen, waarbij inwoning is toegestaan in één van de bedrijfswoningen;
 - c de ontwikkeling en het behoud van kleinschalige landschapselementen, waaronder houtwallen, houtsingels, kleinschalige waterelementen en natuurvriendelijke oevers;
 - d aan huis verbonden beroepsactiviteiten, met dien verstande dat:
 - 1 maximaal 40% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;
 - 2 degene die de activiteit in de bedrijfswoning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten mag plaatsvinden met dien verstande dat horeca niet is toegestaan;
 - e de bestaande publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis;
 - f de bestaande paardenbakken binnen het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak;
 - g de bestaande (verblijfs)recreatieve voorzieningen;
 - h extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
 - i water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
 - j de bestaande nutsvoorzieningen;
- met bijbehorende (bedrijfs-)gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, teeltondersteunende voorzieningen, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

3.2 *bouwregels*

3.2.1 Bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b goothoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen maximaal 6 m;
- c bouwhoogte van:
 - 1 hoge open teeltondersteunende voorzieningen maximaal 5 m;
 - 2 lage teeltondersteunende voorzieningen maximaal 1,5 m;
 - 3 overige bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
 - 4 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
- d inhoud van een bedrijfswoning maximaal 600 m³.

- 3.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 75 m²;
 - c goothoogte maximaal 3 m;
 - d bouwhoogte maximaal 5 m.
- 3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen, voldoen aan de volgende kenmerken:
- a bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt maximaal:
 - 1 mestsilo's, hooibergen, voedersilo's 15 m;
 - 2 sleufsilos en kuilvloerplaten 2 m;
 - 3 erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 m;
 - 4 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m;
 - b bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 1 m;
 - c lichtmasten zijn niet toegestaan bij paardenbakken.

3.3 ontheffing van de bouwregels

- 3.3.1 tijdelijke hoge open teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak
- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a voor het bouwen van tijdelijke hoge open teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits:
- a situering binnen het bouwvlak niet mogelijk is;
 - b aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd;
 - c de voorzieningen noodzakelijk zijn in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
 - d de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt;
 - e de oppervlakte maximaal 3 ha bedraagt;
 - f in het ontheffingsbesluit wordt opgenomen dat teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan gedurende de periode van 1 april tot en met 31 oktober;
 - g geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4 specifieke gebruiksregels

De uitoefening van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt is niet toegestaan binnen een afstand van 50 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies. Dit zijn alle functies behoudens de agrarische bedrijvigheid.

3.5 ontheffing van de gebruiksregels

- 3.5.1 mantelzorg
- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:
- a een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
 - b duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevenden zijn;
 - c de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
 - d de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
 - e er geen zelfstandige woning ontstaat;

- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 3.5.2 De ontheffing zoals bedoeld in artikel 3.5.1 vervalt indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
- 3.5.3 publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 onder e voor het toestaan van een publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis, mits:

 - a maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;
 - b degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 - c er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
 - d er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten mag plaatsvinden.
- 3.5.4 paardenbakken

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 onder f voor het toestaan van paardenbakken, mits:

 - a binnen dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd dan wel aansluitend aan de gronden met een andere bestemming met inachtneming van de volgende maten:
 - 1 minimaal 30 m uit de as van de weg;
 - 2 minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
 - b de oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt.
- 3.5.5 recreatieve nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van

 - a kleinschalige kampeerterrein op of aangrenzend aan het bouwvlak, mits:
 - 1 de afstand tot de bouwperceelgrens van het dichtstbijzijnde ander (kleinschalige) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
 - 2 de afstand tot de bouwperceelgrens van gronden met een (bedrijfs)woning van derden minimaal 50 m bedraagt;
 - 3 de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
 - 4 indien het gestelde onder 3 niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen met een maximale oppervlakte van 50 m², wordt opgericht binnen het bouwvlak;
 - 5 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van het kampeerterrein bedraagt maximaal 45;
 - 6 er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 - 7 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 8 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 9 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

- 10 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b bed & breakfast, mits:
- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2 gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen en er maximaal 10 slaapplekken worden gerealiseerd;
 - 3 er maximaal één vrijstaand bijgebouw wordt opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
 - 4 er verder geen voorzieningen als speeltuin, stallingen, detailhandel e.d. worden opgericht;
 - 5 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c recreatiewoningen, mits:
- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2 maximaal 3 recreatiewoningen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning, inclusief berging;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d groepsaccommodatie, mits:
- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2 de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 de brandweer is gehoorde omtrent de brandveiligheid;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e kleinschalig boerderijterras, mits:
- 1 ten behoeve van het boerderijterras mag maximaal 50 m² binnenruimte en 50 m² buitenruimte worden gebruikt met dien verstande dat voor de binnenruimte uitsluitend de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing, mag worden gebruikt;
 - 2 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 3 er sprake is van een landschappelijke inpassing van de buitenruimte;
 - 4 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

- 3.5.6 evenementen
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van tijdelijke evenementen, mits:
- a maximaal 10 evenementen als medegebruik per kalenderjaar, gedurende maximaal 7 dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen;
 - b er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - c geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 3.5.7 stapeling
Bij een combinatie van ontheffingen uit artikel 3.5.5 onder c, d en e geldt de hoogste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.

3.6 aanlegvergunning

- 3.6.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - b het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van watergangen;
 - c het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - d het verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van houtgewassen met uitzondering van de laanbeplanting langs de openbare wegen;
 - e het aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.
- 3.6.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de kleinschalige landschapselementen en de waterhuishoudkundige situatie en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 3.6.3 Een aanlegvergunning ten behoeve van het uitvoeren van andere-werken als genoemd in artikel 3.6.1 onder b wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de watergang.
- 3.6.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - c andere-werken die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak;
 - d andere-werken die de uitvoering van het Voorkeursalternatief als opgenomen in bijlage 4 betreffen.

3.7 wijzigingsbevoegdheid

- 3.7.1 wijzigen en/of vergroten van het bouwvlak
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het wijzigen van het bouwvlak en/of vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven, mits:

- a de wijziging en/of vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b het bouwvlak hierdoor geen groter aaneengesloten oppervlak krijgt dan 1,5 ha;
- c er een compacte bouwvlak blijft bestaan;
- d uit een landschapsplan de ruimtelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving blijkt;
- e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.7.2 omschakeling van agrarisch bedrijf naar recreatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Recreatie, mits:

- a de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten maximaal 500 m² in de bestaande met bouwvergunning gebouwde bedrijfsgebouwen bedraagt;
- b het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- c er geen buitenopslag plaatsvindt;
- d er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- e er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- h er wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- i geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- j geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.7.3 omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a het aantal woningen niet mag worden vergroot, met dien verstande dat woningsplitsing in twee woningen is toegestaan, mits:
 - 1 de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
 - 2 de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen niet wordt vergroot;
- b bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning; dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
- c het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- d er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- f uitsluitend de (voormalige) bedrijfswoning(en) mogen worden gebruikt voor bewoning;
- g het aantal woningen mag, in afwijking van het bepaalde onder a, worden vermeerderd indien het een Rijks- of gemeentelijke monumenten betreft, dan wel een aantoonbaar cultuurhistorisch waardevol pand betreft. In dat geval is:

- 1 splitsing in meerdere woningen toegestaan, dan wel;
 - 2 het toevoegen van een extra woning toegestaan, met dien verstande dat de extra woning uitsluitend mag worden gevestigd in een Rijks- of gemeentelijk monument;
- waarbij de volgende extra voorwaarden gelden:
- a de woningtoevoeging noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden;
 - b de bestaande inhoud van de woning c.q. het pand mag niet worden vergroot;
 - c de woningen dienen na splitsing / toevoeging elk een inhoud te hebben van minimaal 350 m³;
 - d per woning mogen vrijstaande bijgebouwen worden opgericht tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 75 m²;
- 3 de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per nieuw bouwperceel maximaal 250 m². Voor zover de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen meer bedraagt, zal aan deze wijziging slechts kunnen worden meegewerkt indien deze overmaat wordt gesloopt; sloop behoeft niet plaats te vinden voor zover het cultuurhistorische bebouwing betreft of wanneer slechts sprake is van één bijgebouw;
 - 4 uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;

h voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.

3.7.4 wonen in bedrijfsgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, waarbij tevens een karakteristiek bedrijfsgebouw mag worden hergebruikt voor wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a sanering plaatsvindt van minimaal 100 m² van de bedrijfsbebouwing niet zijnde karakteristieke bebouwing;
- b bijgebouwen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 75 m² per woning;
- c de nieuw te realiseren woning(en) mag een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
- d uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- e er wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- f er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.7.5 extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen:
 - 1 twee woningen in één nieuw gebouw of
 - 2 één nieuwe woning
 worden opgericht;

- b ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen:
 - 1 maximaal drie woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 - 2 één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of
 - 3 maximaal drie woningen in één nieuw woongebouw of
 - 4 maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen
 worden opgericht;
- c alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dienen gesloopt te worden met uitzondering van de karakteristieke bedrijfsgebouwen;
- d de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld in het bepaalde onder a en b voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaren agrarisch in gebruik zijn geweest;
- e de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 40% van de gesloopte oppervlakte;
- f de nieuw te realiseren woningen mogen een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
- g de bestaande perceelontsluiting moet worden gebruikt voor alle woningen, tenzij het vanuit landschappelijke overwegingen wenselijk is om een andere locatie aan te wijzen voor de ontsluiting van het perceel;
- h bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1 oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
 - 2 gebouwd op maximaal 25 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
 - 3 indien er meerdere nieuwe woningen worden gerealiseerd, dienen de bijgebouwen bij voorkeur in één gebouw te worden ondergebracht;
- i oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m², dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
- j parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- k uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- l er wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- m er sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld.

3.7.6 realisering van nieuwe landgoederen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het wijzigen van de bestemming in de bestemmingen Wonen en/of Natuur en/of Bos ten behoeve van de realisering van een nieuw landgoed, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de omvang van een nieuw landgoed bedraagt tezamen met de omliggende gronden minimaal 5 hectare;
- b per 5 hectare krijgt maximaal 1.500 m² de bestemming Wonen;
- c binnen de bestemming Wonen mag maximaal één landhuis worden gebouwd met een inhoud van minimaal 1.000 m³ en maximaal 2.000 m³ en een bouwhoogte van maximaal 10 m;
- d indien er sprake is van een combinatie van wonen en zorg kunnen in plaats van een woning meerdere wooneenheden worden toegestaan;
- e per woning is maximaal 75 m² aan bijgebouwen toegestaan;
- f uit een inrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit die tot uitdrukking komt in de versterking van natuurlijke, landschappelijke en recreatieve waarde van het gebied;

- g uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 - h er wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
 - i in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
 - j de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
- 3.7.7 extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing op een andere locatie
- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van de bestemming Agrarisch in de bestemming Wonen, waarbij de bouw van één of meerdere woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing op een andere locatie binnen het plangebied, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² tot 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen:
 - 1 één woning in één bestaand gebouw of
 - 2 één woning in een nieuw gebouw;
 worden opgericht;
 - b ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen:
 - 1 maximaal twee woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 - 2 één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal één woningen in één nieuw woongebouw of
 - 3 maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of
 - 4 maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen
 worden opgericht;
 - c het aantal nieuwe woningen mag nooit meer dan twee bedragen;
 - d alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op de betreffende slooplocatie dienen gesloopt te worden met uitzondering van de karakteristieke bedrijfsgebouwen;
 - e de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld in het bepaalde onder a tot en met d voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaren agrarisch in gebruik zijn geweest;
 - f de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 40% van de gesloopte oppervlakte;
 - g de nieuw te realiseren woningen mogen een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
 - h de bestaande perceelsontsluiting moet worden gebruikt voor alle woningen;
 - i bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1 oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
 - 2 gebouwd op maximaal 25 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
 - 3 indien er meerdere nieuwe woningen worden gerealiseerd, dienen de bijgebouwen bij voorkeur in één gebouw te worden ondergebracht;
 - j oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m², dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
 - k parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
 - l er sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld.

Artikel 4 Agrarisch - De Park

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - De Park aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt' uitsluitend hoogstam fruitteelt is toegestaan;
 - 2 niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan;
 - b het bestaande aantal bedrijfswoningen, waarbij inwoning is toegestaan in één van de bedrijfswoningen;
 - c de ontwikkeling en het behoud van kleinschalige landschapselementen, waaronder houtwallen, houtsingels, kleinschalige waterelementen en natuurvriendelijke oevers;
 - d aan huis verbonden beroepsactiviteiten, met dien verstande dat:
 - 1 maximaal 40% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;
 - 2 degene die de activiteit in de bedrijfswoning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten mag plaatsvinden met dien verstande dat horeca niet is toegestaan;
 - e de bestaande publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis;
 - f de bestaande paardenbakken binnen het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak;
 - g de bestaande (verblijfs)recreatieve voorzieningen;
 - h extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
 - i water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
 - j de bestaande nutsvoorzieningen;
- met bijbehorende (bedrijfs-)gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, teeltondersteunende voorzieningen, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

4.2 bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b de gezamenlijke oppervlakte van kassen maximaal de bestaande oppervlakte;
- c goothoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen maximaal 6 m;
- d bouwhoogte van
 - 1 hoge open teeltondersteunende voorzieningen maximaal 5 m;
 - 2 lage teeltondersteunende voorzieningen maximaal 1,5 m;
 - 3 overige bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
 - 4 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
- e inhoud van een bedrijfswoning maximaal 600 m³;

- 4.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 75 m²;
 - c goothoogte maximaal 3 m;
 - d bouwhoogte maximaal 5 m.
- 4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt maximaal:
 - 1 mestsilo's, hooibergen, voedersilo's 15 m;
 - 2 sleufsilos en kuilvloerplaten 2 m;
 - 3 erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 m;
 - 4 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m;
 - b bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 1 m;
 - c lichtmasten zijn niet toegestaan bij paardenbakken.

4.3 ontheffing van de bouwregels

- 4.3.1 tijdelijke hoge open teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak
- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a voor het bouwen van tijdelijke hoge open teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits:
- a situering binnen het bouwvlak niet mogelijk is;
 - b aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd;
 - c de voorzieningen noodzakelijk zijn in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
 - d de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt;
 - e de oppervlakte maximaal 3 ha bedraagt;
 - f in het ontheffingsbesluit wordt opgenomen dat teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan gedurende de periode van 1 april tot en met 31 oktober;
 - g geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.4 specifieke gebruiksregels

De uitoefening van tuinbouw, fruit- en boomteelt is niet toegestaan binnen een afstand van 50 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies. Dit zijn alle functies behoudens de agrarische bedrijvigheid.

4.5 ontheffing van de gebruiksregels

- 4.5.1 mantelzorg
- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:
- a een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
 - b duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevenden zijn;
 - c de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
 - d de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
 - e er geen zelfstandige woning ontstaat;

- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 4.5.2 De ontheffing zoals bedoeld in artikel 4.5.1 vervalt indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
- 4.5.3 publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.1 onder e voor het toestaan van een publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis, mits:
 - a maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;
 - b degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 - c er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
 - d er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten mag plaatsvinden.
- 4.5.4 paardenbakken
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.1 onder f voor het toestaan van paardenbakken, mits:
 - a binnen dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd dan wel aansluitend aan de gronden met een andere bestemming met inachtneming van de volgende maten:
 - 1 minimaal 30 m uit de as van de weg;
 - 2 minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
 - b de oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt.
- 4.5.5 recreatieve nevenactiviteiten
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van
 - a kleinschalige kampeerterrein op of aangrenzend aan het bouwvlak, mits:
 - 1 de afstand tot de bouwperceelgrens van het dichtstbijzijnde ander (kleinschalige) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
 - 2 de afstand tot de bouwperceelgrens van gronden met een (bedrijfs)woning van derden minimaal 50 m bedraagt;
 - 3 de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
 - 4 indien het gestelde onder 3 niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen met een maximale oppervlakte van 50 m², wordt opgericht binnen het bouwvlak;
 - 5 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van het kampeerterrein bedraagt maximaal 45;
 - 6 er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 - 7 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 8 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 9 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

- 10 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b bed & breakfast, mits:
- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2 gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen en er maximaal 10 slaapplekken worden gerealiseerd;
 - 3 er maximaal één vrijstaand bijgebouw wordt opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
 - 4 er verder geen voorzieningen als speeltuin, stallingen, detailhandel e.d. worden opgericht;
 - 5 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c recreatiewoningen, mits
- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2 maximaal 3 recreatiewoningen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning, inclusief berging;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d groepsaccommodatie, mits:
- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2 de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 de brandweer is gehoorde omtrent de brandveiligheid;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e kleinschalig boerderijterras, mits:
- 1 ten behoeve van het boerderijterras mag maximaal 50 m² binnenruimte en 50 m² buitenruimte worden gebruikt met dien verstande dat voor de binnenruimte uitsluitend de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing, mag worden gebruikt;
 - 2 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 3 er sprake is van een landschappelijke inpassing van de buitenruimte;
 - 4 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

- 4.5.6 evenementen
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van tijdelijke evenementen, mits:
- a maximaal 10 evenementen als medegebruik per kalenderjaar, gedurende maximaal 7 dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen;
 - b er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - c geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

- 4.5.7 stapeling
Bij een combinatie van ontheffingen uit artikel 4.5.5 onder c, d en e geldt de hoogste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.

4.6 aanlegvergunning

- 4.6.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - b het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van watergangen;
 - c het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - d het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van houtgewassen;
 - e het aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.
- 4.6.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen: blijvend afbreuk wordt gedaan aan:
- a blijvend afbreuk wordt gedaan aan de kleinschalige landschapselementen, dan wel;
 - b blijvend afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishoudkundige situatie, dan wel;
 - c afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarde in verband met de aanwezigheid van hoogstam fruitteelt ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt';
- en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 4.6.3 Een aanlegvergunning ten behoeve van het uitvoeren van andere-werken als genoemd in artikel 4.6.1 onder b wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de watergang.
- 4.6.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - c andere-werken die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak;
 - d andere-werken die de uitvoering van het Voorkeursalternatief als opgenomen in bijlage 4 betreffen.

4.7 wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 wijzigen en/of vergroten van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het wijzigen van het bouwvlak en/of vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven, mits:

- a de wijziging en/of vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b het bouwvlak hierdoor geen groter aaneengesloten oppervlak krijgt dan 1,5 ha;
- c er een compacte bouwvlak blijft bestaan;
- d uit een landschapsplan de ruimtelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving blijkt;
- e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.7.2 omschakeling van agrarisch bedrijf naar recreatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Recreatie, mits:

- a de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten maximaal 500 m² in de bestaande met bouwvergunning gebouwde bedrijfsgebouwen bedraagt;
- b het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- c er geen buitenopslag plaatsvindt;
- d er sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- e er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- h er wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- i geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- j geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.7.3 omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a het aantal woningen niet mag worden vergroot, met dien verstande dat woningsplitsing in twee woningen is toegestaan, mits:
 - 1 de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
 - 2 de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen niet wordt vergroot;
- b bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning; dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
- c het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- d er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

- f uitsluitend de (voormalige) bedrijfswoning(en) mogen worden gebruikt voor bewoning;
- g het aantal woningen mag, in afwijking van het bepaalde onder a, worden vermeerderd indien het een Rijks- of gemeentelijk monumenten betreft, dan wel een aantoonbaar cultuurhistorisch waardevol pand betreft. In dat geval is:
 - 1 splitsing in meerdere woningen toegestaan, dan wel;
 - 2 het toevoegen van een extra woning toegestaan, met dien verstande dat de extra woning uitsluitend mag worden gevestigd in een Rijks- of gemeentelijk monument;
 waarbij de volgende extra voorwaarden gelden:
 - a de woningtoevoeging noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden;
 - b de bestaande inhoud van de woning c.q. het pand mag niet worden vergroot;
 - c de woningen dienen na splitsing / toevoeging elk een inhoud te hebben van minimaal 350 m³;
 - d per woning mogen vrijstaande bijgebouwen worden opgericht tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 75 m²;
 - 3 de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per nieuw bouwperceel maximaal 250 m². Voor zover de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen meer bedraagt, zal aan deze wijziging slechts kunnen worden meegewerkt indien deze overmaat wordt gesloopt; sloop behoeft niet plaats te vinden voor zover het cultuurhistorische bebouwing betreft of wanneer slechts sprake is van één bijgebouw;
 - 4 uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- h voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.

4.7.4 wonen in bedrijfsgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwblok in de bestemming Wonen, waarbij tevens een karakteristiek bedrijfsgebouw mag worden hergebruikt voor wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a sanering plaatsvindt van minimaal 100 m² van de bedrijfsbebouwing niet zijnde karakteristieke bebouwing;
- b bijgebouwen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 75 m² per woning;
- c de nieuw te realiseren woning(en) mag een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
- d uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- e er wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- f er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.7.5 extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen:
 - 1 twee woningen in één nieuw gebouw of
 - 2 één nieuwe woning
 worden opgericht;
- b ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen:
 - 1 maximaal drie woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 - 2 één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of
 - 3 maximaal drie woningen in één nieuw woongebouw of
 - 4 maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen
 worden opgericht;
- c alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dienen gesloopt te worden met uitzondering van de karakteristieke bedrijfsgebouwen;
- d de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld in het bepaalde onder a en b voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaren agrarisch in gebruik zijn geweest;
- e de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 40% van de gesloopte oppervlakte;
- f de nieuw te realiseren woningen mogen een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
- g de bestaande perceelontsluiting moet worden gebruikt voor alle woningen, tenzij het vanuit landschappelijke overwegingen wenselijk is om een andere locatie aan te wijzen voor de ontsluiting van het perceel;
- h bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1 oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
 - 2 gebouwd op maximaal 25 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
 - 3 indien er meerdere nieuwe woningen worden gerealiseerd, dienen de bijgebouwen bij voorkeur in één gebouw te worden ondergebracht;
- i oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m², dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
- j parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- k uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- l er wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- m er sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld.

4.7.6 wijzigingsbevoegdheid Bos

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het wijzigen van de bestemming Agrarisch - De Park in de bestemming Bos, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a maximaal 50% van de gronden met deze bestemming mag worden verdicht met bos, boomgaarden of singel-/laanbeplanting;
- b de oppervlakte van de bospercelen dient minimaal 1 ha en maximaal 3,5 ha te bedragen;
- c nieuwe bospercelen dienen te passen binnen de in de Intergemeentelijke Structuurvisie Lingezen beoogde verkavelingsstructuur;

- d bospercelen direct tegen het spoor dienen hier dwars op te worden geprojecteerd om voldoende openheid en doorzicht naar De Park te bewaren;
- e in een inrichtings- en beheersvisie dient de natuurontwikkeling dan wel de mate van recreatief medegebruik te zijn uitgewerkt;
- f bospercelen met een minimale oppervlakte van 2 ha mogen worden gebruikt ten behoeve van intensieve dagrecreatie in de vorm van een speelbos;
- g in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- h de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 5 Agrarisch - Landbouwland

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - Landbouwland aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 - 1 fruit- en boomteelt niet is toegestaan;
 - 2 niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan, met uitzondering van:
 - a de intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
 - b het bestaande aantal bedrijfswoningen, waarbij inwoning is toegestaan in één van de bedrijfswoningen;
 - c het behoud en de bescherming van openheid;
 - d aan huis verbonden beroepsactiviteiten, met dien verstande dat:
 - 1 maximaal 40% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;
 - 2 degene die de activiteit in de bedrijfswoning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten mag plaatsvinden met dien verstande dat horeca niet is toegestaan;
 - e bestaande publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis;
 - f de bestaande paardenbakken binnen het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak;
 - g de bestaande (verblijfs)recreatieve voorzieningen;
 - h extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
 - i water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
 - j de bestaande nutsvoorzieningen;
- met bijbehorende (bedrijfs-)gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, teeltondersteunende voorzieningen, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

5.2 bouwregels

- 5.2.1 Bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b de gezamenlijke oppervlakte van:
 - 1 kassen bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte;
 - 2 bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte vermeerderd met 10%;
 - c goothoogte van
 - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 6 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 6 m;
 - d bouwhoogte van
 - 1 hoge open teeltondersteunende voorzieningen maximaal 5 m;
 - 2 lage teeltondersteunende voorzieningen maximaal 1,5 m;
 - 3 bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
 - 4 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
 - e inhoud van een bedrijfswoning maximaal 600 m³.
- 5.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 75 m²;
 - c goothoogte maximaal 3 m;
 - d bouwhoogte maximaal 5 m.
- 5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen, voldoen aan de volgende kenmerken:
- a bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt maximaal:
 - 1 mestsilo's, hooibergen, voedersilo's 15 m;
 - 2 sleufsilos en kuilvloerplaten 2 m;
 - 3 erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 m;
 - 4 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m;
 - b bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 1 m;
 - c lichtmasten zijn niet toegestaan bij paardenbakken.

5.3 ontheffing van de bouwregels

- 5.3.1 overschrijding bouwgrenzen
- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder a voor het overschrijden van de bouwgrenzen aan maximaal twee zijden, mits:
- a de bouwgrens per zijde met maximaal 10 m wordt overschreden;
 - b de overschrijding noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
 - c de overschrijding alleen is toegestaan ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven;
 - d de oppervlakte van het fictieve bouwvlak dat ontstaat niet groter wordt dan 1,5 ha;
 - e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.4 specifieke gebruiksregels

De uitoefening van tuinbouw is niet toegestaan binnen een afstand van 50 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies. Dit zijn alle functies behoudens de agrarische bedrijvigheid.

5.5 ontheffing van de gebruiksregels

5.5.1 mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5.1 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevenden zijn;
- c de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
- d de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
- e er geen zelfstandige woning ontstaat;
- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.5.2 De ontheffing zoals bedoeld in artikel 5.5.1 vervalt indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

5.5.3 publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5.1 onder e voor het toestaan van een publieksgerichte bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

- a maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;
- b degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- c er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- d er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten mag plaatsvinden.

5.5.4 paardenbakken

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5.1 onder f voor het toestaan van paardenbakken, mits:

- a binnen dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd dan wel aansluitend aan de gronden met een andere bestemming met inachtneming van de volgende maten:
 - 1 minimaal 30 m uit de as van de weg;
 - 2 minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
- b de oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt.

5.5.5 recreatieve nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van

- a kleinschalige kampeerterrein op of aangrenzend aan het bouwvlak, mits:
 - 1 de afstand tot de bouwperceelgrens van het dichtstbijzijnde ander (kleinschalige) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
 - 2 de afstand tot de bouwperceelgrens van gronden met een (bedrijfs)woning van derden minimaal 50 m bedraagt;

- 3 de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
 - 4 indien het gestelde onder 3 niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen met een maximale oppervlakte van 50 m², wordt opgericht binnen het bouwvlak;
 - 5 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van het kampeerterrein bedraagt maximaal 45;
 - 6 er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 - 7 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 8 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 9 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 10 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b bed & breakfast, mits:
- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2 gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen en er maximaal 10 slaapplekken worden gerealiseerd;
 - 3 er maximaal één vrijstaand bijgebouw wordt opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
 - 4 er verder geen voorzieningen als speeltuin, stallen, detailhandel e.d. worden opgericht;
 - 5 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c recreatiewoningen, mits:
- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2 maximaal 3 recreatiewoningen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning, inclusief berging;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d groepsaccommodatie, mits:
- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2 de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 de brandweer is gehoorde omtrent de brandveiligheid;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

- 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e kleinschalig boerderijterras, mits:
 - 1 ten behoeve van het boerderijterras mag maximaal 50 m² binnenruimte en 50 m² buitenruimte worden gebruikt met dien verstande dat voor de binnenruimte uitsluitend de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing, mag worden gebruikt;
 - 2 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 3 er sprake is van een landschappelijke inpassing van de buitenruimte;
 - 4 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- 5.5.6 stapeling
 Bij een combinatie van ontheffingen uit artikel 5.5.5 onder c, d en e geldt de hoogste toegestane vloeropervlakte als totale toegestane maximum.

5.6 aanlegvergunning

- 5.6.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
 - a het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - b het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van watergangen;
 - c het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - d het aanbrengen van hoogopgaande beplanting, houtopstanden en bebossing;
 - e het aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.
- 5.6.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de openheid en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 5.6.3 Een aanlegvergunning ten behoeve van het uitvoeren van andere-werken als genoemd in artikel 5.6.1 onder b wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de watergang.
- 5.6.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
 - a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - c andere-werken die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak;
 - d andere-werken die de uitvoering van het Voorkeursalternatief als opgenomen in bijlage 4 betreffen.

5.7 wijzigingsbevoegdheid

- 5.7.1 wijzigen en/of vergroten van het bouwvlak
 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het wijzigen van het bouwvlak en/of vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven, mits:

- a de wijziging en/of vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b het bouwvlak hierdoor geen groter aaneengesloten oppervlak krijgt dan 2,0 ha;
- c er een compacte bouwvlak blijft bestaan;
- d uit een landschapsplan de ruimtelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving blijkt;
- e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.7.2 omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a het aantal woningen niet mag worden vergroot, met dien verstande dat woningsplitsing in twee woningen is toegestaan, mits:
 - 1 de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
 - 2 de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen niet wordt vergroot;
- b bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning; dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
- c het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- d er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- f uitsluitend de (voormalige) bedrijfswoning(en) mogen worden gebruikt voor bewoning;
- g het aantal woningen mag, in afwijking van het bepaalde onder a, worden vermeerderd indien het een Rijks- of gemeentelijk monumenten betreft, dan wel een aantoonbaar cultuurhistorisch waardevol pand betreft. In dat geval is:
 - 1 splitsing in meerdere woningen toegestaan, dan wel;
 - 2 het toevoegen van een extra woning toegestaan, met dien verstande dat de extra woning uitsluitend mag worden gevestigd in een Rijks- of gemeentelijk monument;
 waarbij de volgende extra voorwaarden gelden:
 - a de woningtoevoeging noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden;
 - b de bestaande inhoud van de woning c.q. het pand mag niet worden vergroot;
 - c de woningen dienen na splitsing / toevoeging elk een inhoud te hebben van minimaal 350 m³;
 - d per woning mogen vrijstaande bijgebouwen worden opgericht tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 75 m²;
- 3 de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per nieuw bouwperceel maximaal 250 m². Voor zover de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen meer bedraagt, zal aan deze wijziging slechts kunnen worden meegewerkt indien deze overmaat wordt gesloopt; sloop behoeft niet plaats te vinden voor zover het cultuurhistorische bebouwing betreft of wanneer slechts sprake is van één bijgebouw;

- 4 uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 - h voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.
- 5.7.3 wonen in bedrijfsgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwblok in de bestemming Wonen, waarbij tevens een karakteristiek bedrijfsgebouw mag worden hergebruikt voor wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

 - a sanering plaatsvindt van minimaal 100 m² van de bedrijfsbebouwing niet zijnde karakteristieke bebouwing;
 - b bijgebouwen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 75 m² per woning;
 - c de nieuw te realiseren woning(en) mag een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
 - d uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 - e er wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.
 - f er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - g er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 5.7.4 aanleg kleinschalige recreatieve voorziening en parkeervoorziening

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 1' wijzigen ten behoeve van de realisering van een kleinschalige recreatieve voorziening en parkeervoorziening, mits er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld.
- 5.7.5 extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

 - a ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen:
 - 1 twee woningen in één nieuw gebouw of
 - 2 één nieuwe woning
 worden opgericht;
 - b ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen:
 - 1 maximaal drie woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 - 2 één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of
 - 3 maximaal drie woningen in één nieuw woongebouw of
 - 4 maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen
 worden opgericht;
 - c alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dienen gesloopt te worden met uitzondering van de karakteristieke bedrijfsgebouwen;
 - d de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld in het bepaalde onder a en b voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaren agrarisch in gebruik zijn geweest;

- e de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 40% van de gesloopte oppervlakte;
- f de nieuw te realiseren woningen mogen een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
- g de bestaande perceelsontsluiting moet worden gebruikt voor alle woningen, tenzij het vanuit landschappelijke overwegingen wenselijk is om een andere locatie aan te wijzen voor de ontsluiting van het perceel;
- h bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1 oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
 - 2 gebouwd op maximaal 25 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
 - 3 indien er meerdere nieuwe woningen worden gerealiseerd dienen de bijgebouwen in één gebouw te worden ondergebracht;
- i oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m², dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
- j parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- k uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- l er wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- m er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld.

Artikel 6 Agrarisch - Waterrijk

6.1 bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - Waterrijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 - 1 fruit- en boomteelt niet is toegestaan;
 - 2 niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan, met uitzondering van de intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- b het bestaande aantal bedrijfswoningen, waarbij inwoning is toegestaan in één van de bedrijfswoningen;
- c het behoud en de bescherming van openheid (oude sloot en kavelpatronen);
- d aan huis verbonden beroepsactiviteiten, met dien verstande dat:
 - 1 maximaal 40% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;
 - 2 degene die de activiteit in de bedrijfswoning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten mag plaatsvinden met dien verstande dat horeca niet is toegestaan;
- e bestaande publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis;
- f de bestaande paardenbakken binnen het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak;
- g de bestaande (verblijfs)recreatieve voorzieningen;
- h extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;

- i water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
- j de bestaande nutsvoorzieningen;
met bijbehorende (bedrijfs-)gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, teeltondersteunende voorzieningen, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

6.2 bouwregels

- 6.2.1 Bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b de gezamenlijke oppervlakte van:
 - 1 kassen bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte;
 - 2 bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte vermeerderd met 10%;
 - c goothoogte van
 - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 6 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 6 m;
 - d bouwhoogte van
 - 1 hoge open teeltondersteunende voorzieningen maximaal 5 m;
 - 2 lage teeltondersteunende voorzieningen maximaal 1,5 m;
 - 3 bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
 - 4 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
 - e inhoud van een bedrijfswoning maximaal 600 m³;
- 6.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 75 m²;
 - c goothoogte maximaal 3 m;
 - d bouwhoogte maximaal 5 m.
- 6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen, voldoen aan de volgende kenmerken:
- a bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt maximaal:
 - 1 mestsilo's, hooibergen, voedersilo's 15 m;
 - 2 sleufsilos en kuilvloerplaten 2 m;
 - 3 erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 m;
 - 4 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m;
 - b bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 1 m;
 - c lichtmasten zijn niet toegestaan bij paardenbakken.

6.3 ontheffing van de bouwregels

- 6.3.1 overschrijding bouwgrenzen
- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder a voor het overschrijden van de bouwgrenzen aan maximaal twee zijden, mits:
- a de bouwgrens per zijde met maximaal 10 m wordt overschreden;
 - b de overschrijding noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;

- c de overschrijding alleen is toegestaan ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven;
- d de oppervlakte van het fictieve bouwvlak dat ontstaat niet groter wordt dan 1,5 ha;
- e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

6.4 specifieke gebruiksregels

De uitoefening van tuinbouw is niet toegestaan op een afstand van 50 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies. Dit zijn alle functies behoudens de agrarische bedrijvigheid.

6.5 ontheffing van de gebruiksregels

6.5.1 mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.1 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevenden zijn;
- c de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
- d de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
- e er geen zelfstandige woning ontstaat;
- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

6.5.2 De ontheffing zoals bedoeld in artikel 6.5.1 vervalt indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

6.5.3 publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.1 onder e voor het toestaan van een publieksgerichte bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

- a maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;
- b degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- c er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- d er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten mag plaatsvinden.

6.5.4 paardenbakken

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.1 onder f voor het toestaan van paardenbakken, mits:

- a binnen dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd dan wel aansluitend aan de gronden met een andere bestemming met inachtneming van de volgende maten:
 - 1 minimaal 30 m uit de as van de weg;
 - 2 minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
- b de oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt.

6.5.5 recreatieve nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van

a kleinschalige kampeerterrein op of aangrenzend aan het bouwvlak, mits:

- 1 de afstand tot de bouwperceelgrens van het dichtstbijzijnde ander (kleinschalige) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
- 2 de afstand tot de bouwperceelgrens van gronden met een (bedrijfs)woning van derden minimaal 50 m bedraagt;
- 3 de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
- 4 indien het gestelde onder 3 niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen met een maximale oppervlakte van 50 m², wordt opgericht binnen het bouwvlak;
- 5 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van het kampeerterrein bedraagt maximaal 45;
- 6 er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
- 7 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- 8 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
- 9 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- 10 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

b bed & breakfast, mits:

- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
- 2 gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen en er maximaal 10 slaapplekken worden gerealiseerd;
- 3 er maximaal één vrijstaand bijgebouw wordt opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
- 4 er verder geen voorzieningen als speeltuin, stallingen, detailhandel e.d. worden opgericht;
- 5 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

c recreatiewoningen, mits

- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
- 2 maximaal 3 recreatiewoningen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning, inclusief berging;
- 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- 4 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

- d groepsaccommodatie, mits:
 - 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2 de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 de brandweer is gehoorde omtrent de brandveiligheid;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e kleinschalig boerderijterras, mits:
 - 1 ten behoeve van het boerderijterras mag maximaal 50 m² binnenruimte en 50 m² buitenruimte worden gebruikt met dien verstande dat voor de binnenruimte uitsluitend de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing, mag worden gebruikt;
 - 2 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 3 er sprake is van een landschappelijke inpassing van de buitenruimte;
 - 4 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

6.5.6 stapeling

Bij een combinatie van ontheffingen uit artikel 6.5.5 onder c, d en e geldt de hoogste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.

6.6 aanlegvergunning

- 6.6.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
 - a het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - b het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van watergangen;
 - c het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - d het aanbrengen van hoogopgaande beplanting, houtopstanden en bebossing;
 - e het aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.
- 6.6.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de openheid en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 6.6.3 Een aanlegvergunning ten behoeve van het uitvoeren van andere-werken als genoemd in artikel 6.6.1 onder b wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de watergang.
- 6.6.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
 - a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - c andere-werken die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak;

- d andere-werken die de uitvoering van het Voorkeursalternatief als opgenomen in bijlage 4 betreffen.

6.7 wijzigingsbevoegdheid

6.7.1 wijzigen en/of vergroten van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het wijzigen van het bouwvlak en/of vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven, mits:

- a de wijziging en/of vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b het bouwvlak hierdoor geen groter aaneengesloten oppervlak krijgt dan 1,5 ha;
- c er een compacte bouwvlak blijft bestaan;
- d uit een landschapsplan de ruimtelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving blijkt;
- e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

6.7.2 omschakeling van agrarisch bedrijf naar recreatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Recreatie ten behoeve van verblijfs- en/of dagrecreatie, mits:

- a maximaal 50% van de oppervlakte van de bestaande met bouwvergunning gebouwde bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de nieuwe bestemming tot een maximum van 1.000 m²;
- b het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- c er geen buitenopslag plaatsvindt;
- d er sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- e er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- h er wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.
- i geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- j geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 7 Bedrijf

7.1 bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a een bedrijf als bedoeld in bijlage 2 kolom "aard bedrijvigheid" ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - overige bedrijvigheid';
- b een vulpunt lpg ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg': met doorzet kleiner dan 1,000 m³;

- c het bestaande aantal bedrijfswoningen, waarbij inwoning is toegestaan in één van de aanwezige bedrijfswoningen;
met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de water-huishouding, tuinen en erven.

7.2 bouwregels

7.2.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a goothoogte van:
 - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 4,5 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 6 m;
- b bouwhoogte van:
 - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 7 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
- c oppervlakte bedrijfsgebouwen maximaal de in bijlage 2 kolom "toegestaan m² bij recht " per bedrijf aangegeven oppervlakte;
- d inhoud van de bedrijfswoning maximaal 600 m³.

7.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 75 m²;
- c goothoogte is maximaal 3 m;
- d bouwhoogte is maximaal 5 m.

7.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

7.3 ontheffing van de bouwregels

vergroting oppervlakte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder c voor het (eenmalig) vergroten van de oppervlakte met maximaal 10%, mits:

- a de vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- b in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- c de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

7.4 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt mede verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a buitenopslag voor de voorgevels;
- b detailhandel;
- c bedrijven als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer;
- d bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- e vuurwerkbedrijven;
- f inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r..

7.5 ontheffing van de gebruiksregels

7.5.1 ander bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 7.1 voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a het bedrijf niet meer milieuhinder veroorzaakt dat het ter plaatse toegestane bedrijf;
- b er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- c geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

7.5.2 mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 7.1 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevenden zijn;
- c de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
- d de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
- e er geen zelfstandige woning ontstaat;
- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

7.5.3 De ontheffing zoals bedoeld in artikel 7.5.2 vervalt indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

7.6 wijzigingsbevoegdheid

7.6.1 omschakeling van bedrijf naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen van de bestemming Bedrijf in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a het aantal woningen niet mag worden vergroot, met dien verstande dat woningsplitsing in twee woningen is toegestaan, mits:
 - 1 de te splitsen woning met eventueel bestaande inpandige bedrijfsruimten, een inhoud heeft van minimaal 800 m³;
 - 2 de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
 - 3 de oppervlakte en inhoud van de gesplitste woningen niet wordt vergroot;
- b bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning;
- c uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- d er wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- e in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- f de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

7.6.2 omschakelen van bedrijf naar verblijfsrecreatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van de bestemming in de bestemming Recreatie ten behoeve van verblijfs- en/of dagrecreatie, mits:

- a maximaal 50% van de oppervlakte van de bestaande met bouwvergunning gebouwde bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de nieuwe bestemming tot een maximum van 1.000 m²;
- b het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- c er geen nieuwe gebouwen worden opgericht;
- d er geen buitenopslag plaatsvindt;
- e er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- f er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- g voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- h uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- i er wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- j in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- k de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 8 Bos

8.1 bestemmingsomschrijving

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bos;
 - b extensieve dagrecreatie;
 - c het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van algemene natuur- en landschapswaarden;
 - d water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen, parkeervoorzieningen.

8.2 bouwregels

8.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

8.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a speelvoorzieningen 6 m;
- b overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

8.3 aanlegvergunning

8.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 8.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b het verwijderen van diepwortelende beplantingen, het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- c het aanleggen en verharden van wegen, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
- d het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van vijvers, poelen, kolken en waterlopen;

- e het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
- 8.3.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschapswaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 8.3.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
 - a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - c andere-werken die de uitvoering van het Voorkeursalternatief als opgenomen in bijlage 4 betreffen.

Artikel 9 Groen

9.1 bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
 - b de aanleg, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van groenelementen in de vorm van een pocketpark ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - pocketpark 2';
 - c de bescherming en het behoud van de bestaande defensiedijk ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
 - d voet- en fietspaden;
 - e speelvoorzieningen;
 - f waterbeheer en waterberging;
 - g recreatief gebruik;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen.

9.2 bouwregels

9.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

9.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a speelvoorzieningen 6 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2 m;

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - pocketpark 2', de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals bedoeld onder b maximaal 5 m mag bedragen.

9.3 aanlegvergunning

9.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 9.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;

- b het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
 - c het aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
 - d het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van vijvers, poelen, kolken en waterlopen;
 - e het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
- 9.3.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de defensiedijk, dan wel afbreuk wordt gedaan aan de waarden van de pocketpark, en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 9.3.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - c andere-werken ter realisatie van de pocketpark;
 - d andere-werken die de uitvoering van het Voorkeursalternatief als opgenomen in bijlage 4 betreffen.

Artikel 10 Groen - Laanbeplanting

10.1 bestemmingsomschrijving

De voor Groen - Laanbeplanting aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bomen in de vorm van laanbeplanting;
 - b versterking van de landschappelijke waarden van het gebied;
 - c groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
 - d parkeervoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren';
 - e voet- en fietspaden;
 - f waterbeheer en waterberging;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen.

10.2 bouwregels

10.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

10.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a lichtmasten 6 m;
- b overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

10.3 aanlegvergunning

- 10.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 10.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het verwijderen, rooien en kappen van diepwortelende beplantingen en andere houtachtige gewassen;
 - b het aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.
- 10.3.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarde van de laanbeplanting en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 10.3.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - c andere-werken die de uitvoering van het Voorkeursalternatief als opgenomen in bijlage 4 betreffen.

Artikel 11 Horeca

11.1 bestemmingsomschrijving

- 11.1.1 De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a horeca als bedoeld in bijlage 2 kolom "aard bedrijvigheid";
 - b een bed & breakfast, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen en het aantal slaapplekken maximaal 12 mag bedragen, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
 - c het bestaande aantal bedrijfswoningen, waarbij inwoning is toegestaan in één van de aanwezige bedrijfswoningen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

11.2 bouwregels

- 11.2.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a goothoogte maximaal:
 - 1 gebouwen ten behoeve van horeca maximaal 4,5 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 6 m;
 - b bouwhoogte van:
 - 1 gebouwen ten behoeve van horeca maximaal 7 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
 - c oppervlakte bedrijfsgebouwen maximaal de in bijlage 2 kolom "toegestaan m² bij recht" per bedrijf aangegeven oppervlakte;
 - d inhoud bedrijfswoning maximaal 600 m³.
- 11.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 75 m²;

- b goothoogte is maximaal 3 m;
 - c bouwhoogte is maximaal 6 m.
- 11.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a speelvoorzieningen 6 m;
 - b overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

11.3 ontheffing van de gebruiksregels

- 11.3.1 andere vorm van horeca
- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 11.1 voor het toestaan van een andere vorm van horeca, mits:
- a in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
 - b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

11.4 ontheffing van de bouwregels

- 11.4.1 vergroting oppervlakte
- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 11.2.1 onder c voor het (eenmalig) vergroten van de oppervlakte met maximaal 10%, mits:
- a de vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
 - b in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
 - c de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 12 Natuur

12.1 Bestemmingsomschrijving

- 12.1.1 De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a de aanleg, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden met dien verstande dat:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - natte natuur' uitsluitend natte natuur is toegestaan;
 - 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - droge natuur' uitsluitend droge natuur is toegestaan;
 - b de aanleg, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van een pocketpark ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - pocketpark 1';
 - c uitsluitend hoogstam fruitteelt ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt';
 - d waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
 - e uitsluitend waterretentie ter plaatse van de aanduiding 'water';
 - f extensieve dagrecreatie;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden.
- 12.1.2 Overschrijding van de aanduidingsgrenzen van aanduidingen zoals bedoeld in artikel 12.1.1 onder a sub 1 en 2 ten behoeve van een andere vorm van natuur dan ter plaatse is toegestaan, is toegelaten voor zover de overschrijding niet meer bedraagt dan 50 meter.

12.2 bouwregels

12.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

12.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - pocketpark 1', de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 5 m mag bedragen.

12.3 aanlegvergunning

12.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 12.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- c het aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
- d het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van vijvers, poelen, kolken en waterlopen;
- e het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en/of aanleg- en vissteigers;
- f het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

12.3.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschapswaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

12.3.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:

- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c andere-werken ter realisatie van de pocketpark;
- d andere-werken die de uitvoering van het Voorkeursalternatief als opgenomen in bijlage 4 betreffen.

Artikel 13 Recreatie

13.1 bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor een evenemententerrein met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, alsmede overige voorzieningen ten behoeve van het evenemententerrein.

13.2 bouwregels

- 13.2.1 Uitsluitend de bestaande gebouwen zijn toegestaan.
- 13.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- | | |
|---|------|
| a erf- en terreinafscheidingen | 2 m; |
| b overige bouwwerken geen gebouwen zijnde | 6 m. |

13.3 wijzigingsbevoegdheid

- 13.3.1 recreatieve attractie of maatschappelijk
- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het gebruik ten behoeve van een recreatieve attractie met bijbehorende bebouwing dan wel de bestemming Maatschappelijk ten behoeve van culturele en/of educatieve functies, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
 - b voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming;
 - c in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
 - d de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 14 Sport

14.1 bestemmingsomschrijving

- 14.1.1 De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor een manege ter plaatse van de aanduiding 'manege', met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.
- 14.1.2 Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

14.2 bouwregels

- 14.2.1 Gebouwen ten behoeve van buitensportvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b de goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte.
- 14.2.2 Gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'manege' voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b goothoogte maximaal 4,5 m;
 - c bouwhoogte maximaal 7 m.
- 14.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m;
 - b bouwwerken die direct verband houden met de sportbeoefening 10 m, met dien verstande dat lichtmasten niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'manege';
 - c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 m.

Artikel 15 Sport - Golfbaan

15.1 bestemmingsomschrijving

De voor Sport - Golfbaan aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de instandhouding van een terrein ten behoeve van de golfsport;
- b de ontwikkeling en het behoud van de aanwezige natuur- en landschapswaarden; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeer-voorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

15.2 bouwregels

- 15.2.1 Uitsluitend kleine bouwwerken ten dienst van de golfsport, zoals schuilhutten en toiletten zijn toegestaan die voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a bouwhoogte maximaal 2,5 m;
 - b gezamenlijke inhoud op gronden gelegen ten noorden van de bestemming Verkeer maximaal 300 m³;
 - c gezamenlijke inhoud op gronden gelegen ten zuiden van de bestemming Verkeer maximaal 100 m³.
- 15.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
 - a erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m;
 - b bouwwerken die direct verband houden met de sportbeoefening 10 m;
 - c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 m.

15.3 aanlegvergunning

- 15.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 15.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
 - a het aanleggen van verharde en onverharde paden;
 - b het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 - c het dempen of graven van watergangen of waterpartijen;
 - d het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - e het vellen, rooien of beschadigen van houtopstanden, hagen, hout- en struikgewas;
- 15.3.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschapswaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 15.3.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
 - a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Artikel 16 Sport - Pitch en Putt

16.1 bestemmingsomschrijving

De voor Sport - Pitch en Putt aangewezen gronden zijn bestemd voor een terrein ten behoeve van de uitoefening van de pitch & putt-sport met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en horecavoorzieningen zonder overnachtingsfaciliteiten.

16.2 bouwregels

16.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b bouwhoogte maximaal 2,5 m;
- c gezamenlijke inhoud maximaal 100 m³.

16.2.2 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a licht-, vlaggen- en antennemasten op de bestaande locaties 10 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

Artikel 17 Verkeer

17.1 bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie zowel gericht op verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- c waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- d een zend-/ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';

met bijbehorende gebouwen, waaronder de bestaande nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen.

17.2 bouwregels

17.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen, die voldoen aan de volgende kenmerken:

- a bouwhoogte maximaal 3 m;
- b inhoud maximaal 36 m³;

17.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, maximaal:

- a zend-/ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' 40 m;
- b overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 10 m.

17.3 ontheffing van de bouwregels

bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 17.2.2 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een doelmatig wegbeheer met een maximale hoogte van 15 m.

Artikel 18 Verkeer - Spoor

18.1 bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer- Spoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a spoorwegen;
 - b parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - c waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

18.2 bouwregels

18.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

18.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde anders dan voor de geleiding, beveiliging en regeling van het railverkeer maximaal 10 m.

Artikel 19 Verkeer - Verblijf

19.1 bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a parkeren;
 - b groenvoorzieningen;
- met bijbehorende gebouwen, waaronder de bestaande nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen en toegangswegen.

19.2 bouwregels

19.2.1 Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van de bestaande nutsvoorzieningen.

19.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, maximaal 10 m.

19.3 ontheffing van de bouwregels

19.3.1 bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 19.2.2 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een doelmatig wegbeheer met een maximale hoogte van 15 m.

Artikel 20 Water

20.1 bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a waterhuishoudkundige doeleinden;
 - b waterberging en waterlopen;
 - c groenvoorzieningen;
 - d paden;
 - e extensieve dagrecreatie;
 - f de aanleg, het behoud en versterking van de natuurwaarden;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

20.2 bouwregels

20.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

20.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de waterweg-aanduiding, geleiding of tolheffing, maximaal:

- | | | |
|---|--|------|
| a | bruggen en viaducten | 8 m; |
| b | overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 4 m. |

Artikel 21 Water - Recreatieplas

21.1 bestemmingsomschrijving

De voor Water - Recreatieplas aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a water met recreatieve doeleinden;
 - b groenvoorzieningen;
 - c recreatieve oevers;
 - d waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paden, speelvoorzieningen, tuinen en erven en parkeervoorzieningen.

21.2 bouwregels

21.2.1 Gebouwen, in de vorm van recreatieve accommodatie zoals kleed- en toiletgebouwen, stallingsruimten en kiosken, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a oppervlakte maximaal 200 m² binnen de gehele bestemming;
- b bouwhoogte maximaal 3,5 m, welke bij gebruik van een schuine dakconstructie mag worden verhoogd tot 6,5 m.

21.2.2 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- | | | |
|---|--|------|
| a | erf- en terreinafscheidingen | 2 m; |
| b | overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 6 m. |

Artikel 22 Wonen

22.1 bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maximaal één woning per bestemmingsvlak met dien verstande dat inwoning is toegestaan;
- b aan huis verbonden beroepsactiviteiten, met dien verstande dat:
 - 1 maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;
 - 2 degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten mag plaatsvinden met dien verstande dat horeca niet is toegestaan;
- c kleinschalige agrarische activiteiten, waaronder het houden van dieren, uitsluitende ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch';
- d de bestaande publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis;
- e de bestaande paardenbakken;
- f de bestaande (verblijfs)recreatieve voorzieningen;
- g hobbymatige agrarische activiteiten;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en groenvoorzieningen.

22.2 bouwregels

22.2.1 Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a goothoogte is maximaal 6 m;
- b bouwhoogte is maximaal 10 m;
- c inhoud maximaal:
 - 1 woningen in voormalige boerderijen de bestaande inhoud van het totale woongebouw;
 - 2 gesplitste woningen als genoemd in bijlage 3 maximaal de bestaande inhoud;
 - 3 woningen met een bestaande inhoud kleiner dan of gelijk aan 450 m³ maximaal 450 m³;
 - 4 overige woningen maximaal 600 m³.

22.2.2 Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- b afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 m;
- c gezamenlijke oppervlakte maximaal 75 m²;
- d goothoogte maximaal 3 m;
- e bouwhoogte maximaal 5 m.

22.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van)
de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van)
de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

22.2.4 Lichtmasten zijn niet toegestaan bij paardenbakken.

22.2.5 Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.2.1.

22.3 ontheffing van de bouwregels

22.3.1 verplaatsing van de woning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 22.2.5 ten behoeve van het verplaatsen van de woning, mits:

- a woning op maximaal 10 m van de bestaande (voormalige) woning wordt gebouwd, met dien verstande dat wanneer in verband met het bepaalde onder b een grotere afstand vereist is, deze afstand wordt aangehouden;
- b met betrekking tot wegverkeergeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- d er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- f voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 22.2.1.

22.4 ontheffing van de gebruiksregels

22.4.1 mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 22.1 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevenden zijn;
- c de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
- d de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
- e er geen zelfstandige woning ontstaat;
- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

22.4.2 De ontheffing zoals bedoeld in artikel 22.4.1 vervalt indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

22.4.3 publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 22.1 onder d voor het toestaan van een publieksgerichte bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

- a maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² wordt gebruikt voor de activiteit;
- b degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- c er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- d geen horeca-activiteiten ontstaan;
- e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

22.4.4 paardenbak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 22.1 onder e voor het gebruik van de gronden ten behoeve van één paardenbak, mits:

- a de volgende maten in acht worden genomen:
 - 1 minimaal 30 m uit de as van de weg;
 - 2 minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
- b oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt.

22.4.5 recreatieve nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 22.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

- a kleinschalige kampeerterrein op of aangrenzend aan het bouwvlak, mits:
 - 1 de afstand tot de bouwperceelgrens van het dichtstbijzijnde ander (kleinschalige) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
 - 2 de afstand tot de bouwperceelgrens van gronden met een (bedrijfs)woning van derden minimaal 50 m bedraagt;

- 3 de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
 - 4 indien het gestelde onder 3 niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen met een maximale oppervlakte van 50 m², wordt opgericht binnen het bouwvlak;
 - 5 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van het kampeerterrein bedraagt maximaal 45;
 - 6 er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 - 7 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 8 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 9 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 10 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b bed & breakfast, mits:
- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2 gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c recreatiewoningen, mits
- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2 maximaal 3 recreatiewoningen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning, inclusief berging;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d groepsaccommodatie, mits:
- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2 de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 de brandweer is gehoorde omtrent de brandveiligheid;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e kleinschalig boerderijterras, mits:
- 1 ten behoeve van het boerderijterras mag maximaal 50 m² binnenruimte en 50 m² buitenruimte worden gebruikt met dien verstande dat voor de binnenruim-

- te uitsluitend de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing, mag worden gebruikt;
 - 2 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 3 er sprake is van een landschappelijke inpassing van de buitenruimte;
 - 4 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 22.4.6 stapeling

Bij een combinatie van ontheffingen uit artikel 22.4.5 onder c, d en e geldt de hoogste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.
- 22.5 wijzigingsbevoegdheid**
 - 22.5.1 woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het splitsen van woningen in twee woningen, mits:

 - a de te splitsen woning, met eventueel bestaande voormalige inpandige bedrijfsruimten, een inhoud heeft van minimaal 800 m³;
 - b de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
 - c de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen en de bijgebouwen niet wordt vergroot;
 - d in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
 - e de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
 - 22.5.2 wonen in vrijstaande voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van woningen in vrijstaande voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

 - a sanering plaatsvindt van minimaal 100 m² van de bedrijfsbebouwing;
 - b de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld onder a voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaren agrarisch in gebruik zijn geweest;
 - c het aantal woningen maximaal 2 mag zijn;
 - d bijgebouwen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 75 m² per woning;
 - e in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
 - f de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
 - 22.5.3 extra woningen bij sloop van voormalige agrarische bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor de bouw van één of meerdere extra woningen, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

 - a ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen:
 - 1 twee woningen in één bestaand bijgebouw of
 - 2 twee woningen in één nieuw gebouw worden opgericht;

- b ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen:
 - 1 maximaal drie woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 - 2 één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of
 - 3 maximaal drie woningen in één nieuw woongebouw of
 - 4 maximaal twee vrijstaande woningen
 worden opgericht;
- c alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dienen gesloopt te worden met uitzondering van de karakteristieke bijgebouwen;
- d de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld in het bepaalde onder a en b voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaren agrarisch in gebruik zijn geweest;
- e de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 40% van de gesloopte oppervlakte;
- f de nieuw te realiseren woningen mag een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
- g bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1 oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
 - 2 gebouwd op maximaal 25 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
 - 3 indien er meerdere nieuwe woningen worden gerealiseerd dienen de bijgebouwen in één gebouw te worden ondergebracht;
- h oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m², dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
- i parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- j er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- k in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- l de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 23 Leiding - Gas

23.1 bestemmingsomschrijving

23.1.1 De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a een ondergrondse gasleiding met een diameter van 12 inch en een druk van 40 bar ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas';
- b het beheer en onderhoud van de leiding;
- c de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

23.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 22) mag binnen een afstand van 4 m aan weerszijden van de gasleiding geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd.

23.3 ontheffing van de bouwregels

- 23.3.1 bouwen overeenkomstig voorkomende bestemmingen
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 23.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is gevraagd aan de leidingbeheerder.

23.4 aanlegvergunning

- 23.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 23.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - d het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.
- 23.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 23.4.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is gevraagd aan de leidingbeheerder.
- 23.4.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - b andere-werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning;
 - c andere-werken die de uitvoering van het Voorkeursalternatief als opgenomen in bijlage 4 betreffen.

Artikel 24 Leiding - Hoogspanningsverbinding

24.1 bestemmingsomschrijving

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

- a een bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
- b het beheer en onderhoud van de verbinding;
- c de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

24.2 bouwregels

- 24.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 22) mag uitsluitend ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.
- 24.2.2 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 24.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:
- | | | |
|---|---|-------|
| a | hoogspanningsmasten | 40 m; |
| b | overige bouwwerken geen gebouwen zijnde | 3 m. |

24.3 ontheffing van de bouwregels

- 24.3.1 bouwen overeenkomstig voorkomende bestemmingen
- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 24.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, mits advies is gevraagd aan de leidingbeheerder.

24.4 aanlegvergunning

- 24.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 24.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- het ophogen van gronden;
 - het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - het aanbrengen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden.
- 24.4.2 Een aanlegvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is gevraagd aan de leidingbeheerder.
- 24.4.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - andere-werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning;
 - andere-werken die de uitvoering van het Voorkeursalternatief als opgenomen in bijlage 4 betreffen.

Artikel 25 Leiding - Riool

25.1 bestemmingsomschrijving

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

- een ondergrondse rioolpersleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn - riool';
- het beheer en onderhoud van de leiding;
- de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

25.2 bouwregels

- 25.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 22) mag uitsluitend ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.
- 25.2.2 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 25.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 m.

25.3 ontheffing van de bouwregels

- 25.3.1 bouwen overeenkomstig voorkomende bestemmingen
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 25.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, mits advies is gevraagd aan de leidingbeheerder.

25.4 aanlegvergunning

- 25.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 25.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en
 - d overige waterpartijen;
 - e het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.
- 25.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 25.4.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is gevraagd aan de leidingbeheerder.
- 25.4.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - b andere-werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning;
 - c andere-werken die de uitvoering van het Voorkeursalternatief als opgenomen in bijlage 4 betreffen.

Artikel 26 Waarde - Archeologie

26.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 23), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

26.2 bouwregels

- 26.2.1 Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:
- a bij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een bouwwerk dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
 - b indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
 - c het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.
- 26.2.2 Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vergunning als bedoeld in artikel 26.2.1 onder a winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 26.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.
- 26.2.3 Het bepaalde in artikel 26.2.1 onder a is niet van toepassing indien:
- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
 - b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
 - c gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

26.3 nadere eisen

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

26.4 aanlegvergunning

- 26.4.1 Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 26.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren:
- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
 - b het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
 - c het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - d het aanleggen van drainage;
 - e het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - f het verlagen of afgraven van de bodem;
 - g het verlagen van het waterpeil;
 - h het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - i het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
 - j het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - k het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 26.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 26.4.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
 - b andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - c andere-werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 - d andere-werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - e andere-werken en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.
- 26.4.4 Ten aanzien van de in artikel 26.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
- a de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
 - b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

- 26.4.5 Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.16 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders de aanlegvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen voorschriften worden verbonden aan de aanlegvergunning, waaronder:
- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen of;
 - c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen.
- 26.4.6 Voordat burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 26.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

26.5 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologie, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 27 Waarde - Archeologische verwachting 1

27.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 23), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

27.2 bouwregels

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

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

27.2.2 Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vergunning als bedoeld in artikel 27.2.1 onder a winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 27.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

27.2.3 Het bepaalde in artikel 27.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

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

27.3 nadere eisen

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

27.4 aanlegvergunning

- 27.4.1 Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 27.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren:
- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
 - b grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - c het verlagen of afgraven van de bodem;
 - d het verlagen van het waterpeil;
 - e het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - f het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
 - g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 27.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 27.4.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 - c andere-werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - d andere-werken en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.
- 27.4.4 Ten aanzien van de in artikel 27.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
- a de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;

- b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- 27.4.5 Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.16 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders de aanlegvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen voorschriften worden verbonden aan de aanlegvergunning, waaronder:
 - a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen of;
 - c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen.
- 27.4.6 Voordat burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 27.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

27.5 wijzigingsbevoegdheid

- 27.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 1, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.
- 27.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 1 om te zetten in de bestemming Waarde - Archeologie, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 28 Waarde - Archeologische verwachting 2

28.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 23), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

28.2 bouwregels

- 28.2.1 Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:
 - a bij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
 - b indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden ver-

stoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

- 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.
- 28.2.2 Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vergunning als bedoeld in artikel 28.2.1 onder a winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 28.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.
- 28.2.3 Het bepaalde in artikel 28.2.1 onder a is niet van toepassing indien:
- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
 - b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
 - c gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

28.3 nadere eisen

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

28.4 aanlegvergunning

- 28.4.1 Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 28.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren:
- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
 - b grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - c het verlagen of afgraven van de bodem;

- d het verlagen van het waterpeil;
 - e het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - f het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
 - g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 28.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 28.4.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 - c andere-werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - d andere-werken en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.
- 28.4.4 Ten aanzien van de in artikel 28.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
- a de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
 - b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- 28.4.5 Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.16 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders de aanlegvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen voorschriften worden verbonden aan de aanlegvergunning, waaronder:
- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen of;
 - c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen.

- 28.4.6 Voordat burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 28.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

28.5 wijzigingsbevoegdheid

- 28.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 2, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.
- 28.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 2 om te zetten in de bestemming Waarde - Archeologie, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 29 Waarde - Archeologische verwachting 3

29.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 23), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

29.2 bouwregels

- 29.2.1 Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:
- a bij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 2.500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
 - b indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
 - c het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

- 29.2.2 Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vergunning als bedoeld in artikel 29.2.1 onder a winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 29.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.
- 29.2.3 Het bepaalde in artikel 29.2.1 onder a is niet van toepassing indien:
- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
 - b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 2.500 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
 - c gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

29.3 nadere eisen

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

29.4 aanlegvergunning

- 29.4.1 Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 29.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren:
- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
 - b grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2.500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - c het verlagen of afgraven van de bodem;
 - d het verlagen van het waterpeil;
 - e het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - f het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
 - g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 29.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 29.4.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;

- c andere-werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - d andere-werken en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.
- 29.4.4 Ten aanzien van de in artikel 29.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
- a de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
 - b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- 29.4.5 Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.16 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders de aanlegvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen voorschriften worden verbonden aan de aanlegvergunning, waaronder:
- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen of;
 - c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen.
- 29.4.6 Voordat burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

29.5 wijzigingsbevoegdheid

- 29.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 3, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.
- 29.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 3 om te zetten in de bestemming Waarde - Archeologie, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 30 Waarde - Ecologische verbindingszone

30.1 bestemmingsomschrijving

- 30.1.1 De voor Waarde - Ecologische verbindingszone aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en beheer van de ecologische verbindingszone, waarvan specifiek ten behoeve van een droge verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - droge natuur'.
- 30.1.2 Op de in artikel 30.1.1 bedoelde gronden worden als stapstenen van de ecologische verbindingszone ingericht:
- a volgens het ijsvogelvinder model ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - ijsvogelvinder';
 - b volgens het rietzanger model ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - rietzanger';
- met dien verstande dat voor zover de aanduidingen onder a en b op dezelfde locatie zijn opgenomen, de in artikel 30.1.1 bedoelde gronden worden ingericht volgens zowel het ijsvogelvinder model als het rietzanger model.

30.2 bouwregels

- 30.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 22) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.
- 30.2.2 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 30.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 1 m.

30.3 aanlegvergunning

- 30.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 30.1.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b het aanbrengen, bebossen en aanplanten van diepwortelende beplantingen en andere houtachtige gewassen;
 - c het aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
 - d het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van vijvers, poelen, kolken en waterlopen;
 - e het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en/of aanleg- en vissteigers;
 - f het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
- 30.3.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschapswaarden van de ecologische verbindingszone en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 30.3.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;

- b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

3 Algemene regels

Artikel 31 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 32 Algemene bouwregels

32.1 *bestaande maten*

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

32.2 *bestaande afstanden*

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

32.3 *Ondergronds bouwen*

32.3.1 Bouwregels

Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

32.3.2 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 32.3.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage dan wel de maximaal toegestane oppervlakte met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. In afwijking van het bepaalde in Artikel 2 wordt als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast, dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 33 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

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

Artikel 34 Algemene aanduidingsregels

veiligheidszone - lpg

34.1 aanduidingomschrijving

- 34.1.1 De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie.
- 34.1.2 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 22) zijn op de in artikel 34.1.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

34.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 22) mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de in artikel 34.1.2 genoemde functies.

34.3 ontheffing van de bouwregels

- 34.3.1 bouwen overeenkomstig voorkomende bestemmingen
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de artikelen 34.1.2 en 34.2 voor het toestaan van de in artikel 34.1.2 genoemde functies en het bouwen van gebouwen ten behoeve van die functies voor zover in overeenstemming met de andere bestemming, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

34.4 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a het verplaatsen of verkleinen van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' in verband met het verplaatsen van het LPG-vulpunt c.q. het verkleinen van de LPG-doorzet als aangeduid op de verbeelding, mits het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert;
- b het verwijderen van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg', mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de LPG-installatie wordt beëindigd.

Artikel 35 Algemene ontheffingsregels

- 35.1** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:
- a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen met uitzondering van inhoudsmaat van woningen;
 - b de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
 - c de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
 - d van de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd;
 - e de bouw van een schuilgelegenheid voor dieren met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een hoogte van maximaal 2,7 m, mits de perceelsgrootte minimaal 1 ha bedraagt en het perceel niet direct grenst aan het erf van een woning.
- 35.2** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van in het plan genoemde inhoudsmaten van (bedrijfs)woningen waarbij de inhoud maximaal 800 m³ mag bedragen.
- 35.3** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van in het plan genoemde gebruiksregels voor het toestaan van tijdelijk kamperen voor een maximale aaneengesloten duur van 10 dagen.
- 35.4** Ontheffing als bedoeld in de artikelen 35.1, 35.2 en 35.3 kan slechts worden verleend, mits:
- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 36 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1 bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
 - 2 de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - 3 het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;

- b het toestaan van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een hoogte van ten hoogste 3,5 m en een inhoud van ten hoogste 75 m³ ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening;
- c de reconstructie van de binnen het plangebied gelegen wegen, met dien verstande dat de bestemmingen Verkeer en Verkeer - Verblijf ter weerszijden van de weg met ten hoogste 25 m mogen worden verbreed.

Artikel 37 Algemene procedureregels

37.1 ontheffing

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing is de volgende procedure van toepassing:

- a een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 4 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

37.2 wijziging

Ten aanzien van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moeten zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:

- a bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
- b met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- d met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- e beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
- f het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

4 Overgangs- en slotregel

Artikel 38 Overgangsrecht

38.1 overgangsrecht bouwwerken

- 38.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 38.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 38.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 38.1.1 met maximaal 10%.
- 38.1.3 Artikel 38.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

38.2 overgangsrecht gebruik

- 38.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 38.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 38.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 38.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 38.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 38.2.4 Artikel 38.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 39 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan
Park Lingezegen van de gemeente Overbetuwe.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De griffier, De voorzitter,

.....

Bijlage 1:

Bedrijvigheid bij functieverandering binnen agrarische bestemmingen

Recreatie o.a.

- dagrecreatie
- bezoekerscentrum
- verblijfsrecreatie
- paardenpension/-stalling
- sauna
- verhuur (paarden, fietsen, kano's, e.d.)
- huifkarcentrum

Ambachtelijke landbouwproduktverwerkende bedrijven o.a.

- slachterij
- wijnmakerij
- riet- en vlechtwerk

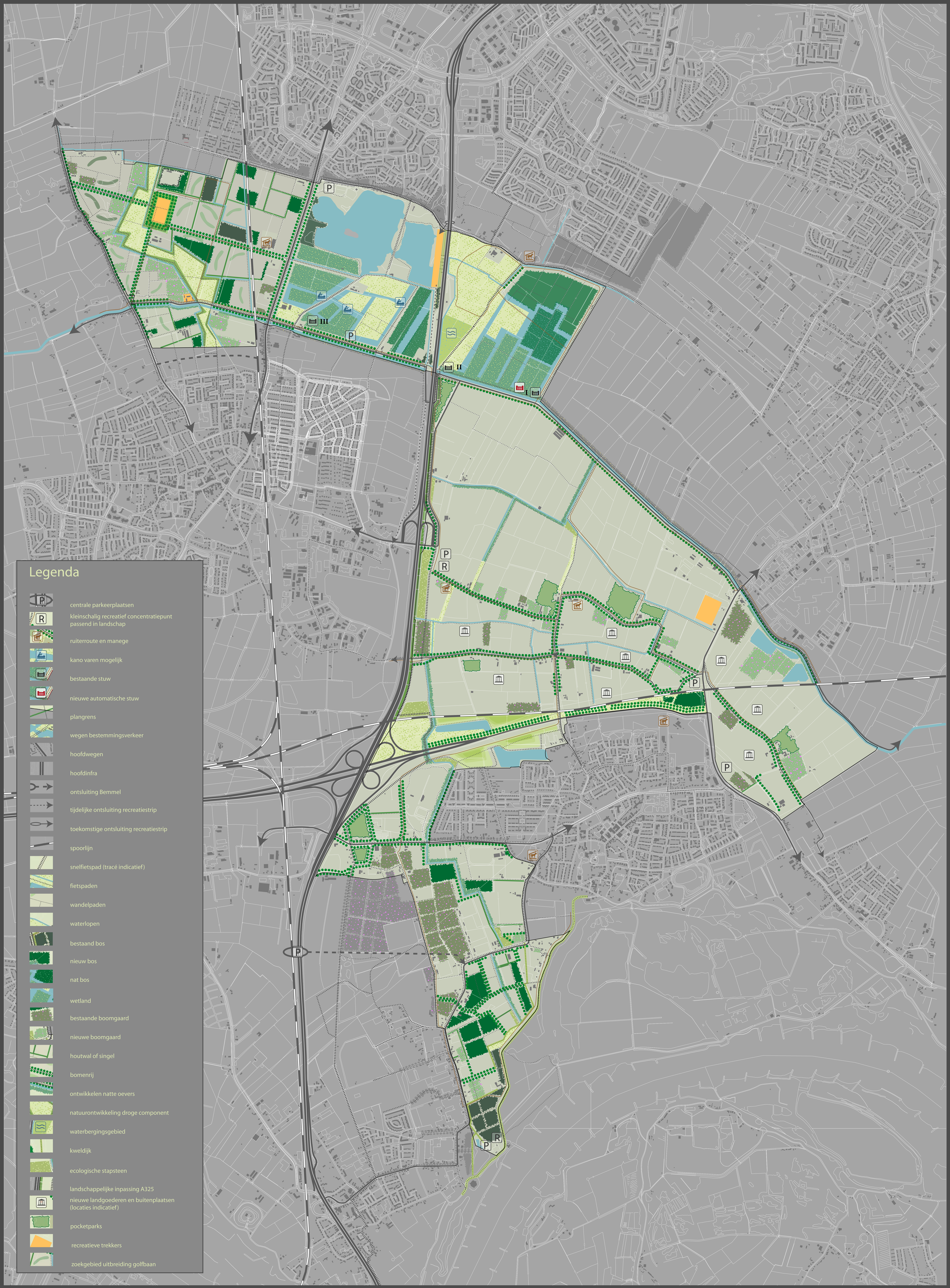
Bijlage 2: Typen bedrijvigheid

Adres	Aard bedrijvigheid	Opp. bebouwing in m ² excl. bedrijfswoning bestaand	Opp. bebouwing in m ² excl. bedrijfswoning mogelijk bij recht	Opp. bebouwing in m ² excl. bedrijfswoning mogelijk na ontheffing
Bedrijf				
Horeca				
Grote Molenstraat 108	Bed & breakfast	pm	pm	pm
Rijkerswoerdsestraat 4	Café-restaurant	pm	pm	pm
Rijksweg Noord 129	Café-restaurant	pm	pm	pm

Bijlage 3: Adressen gesplitste woningen

[illegible]

Bijlage 4:
Het Voorkeursalternatief



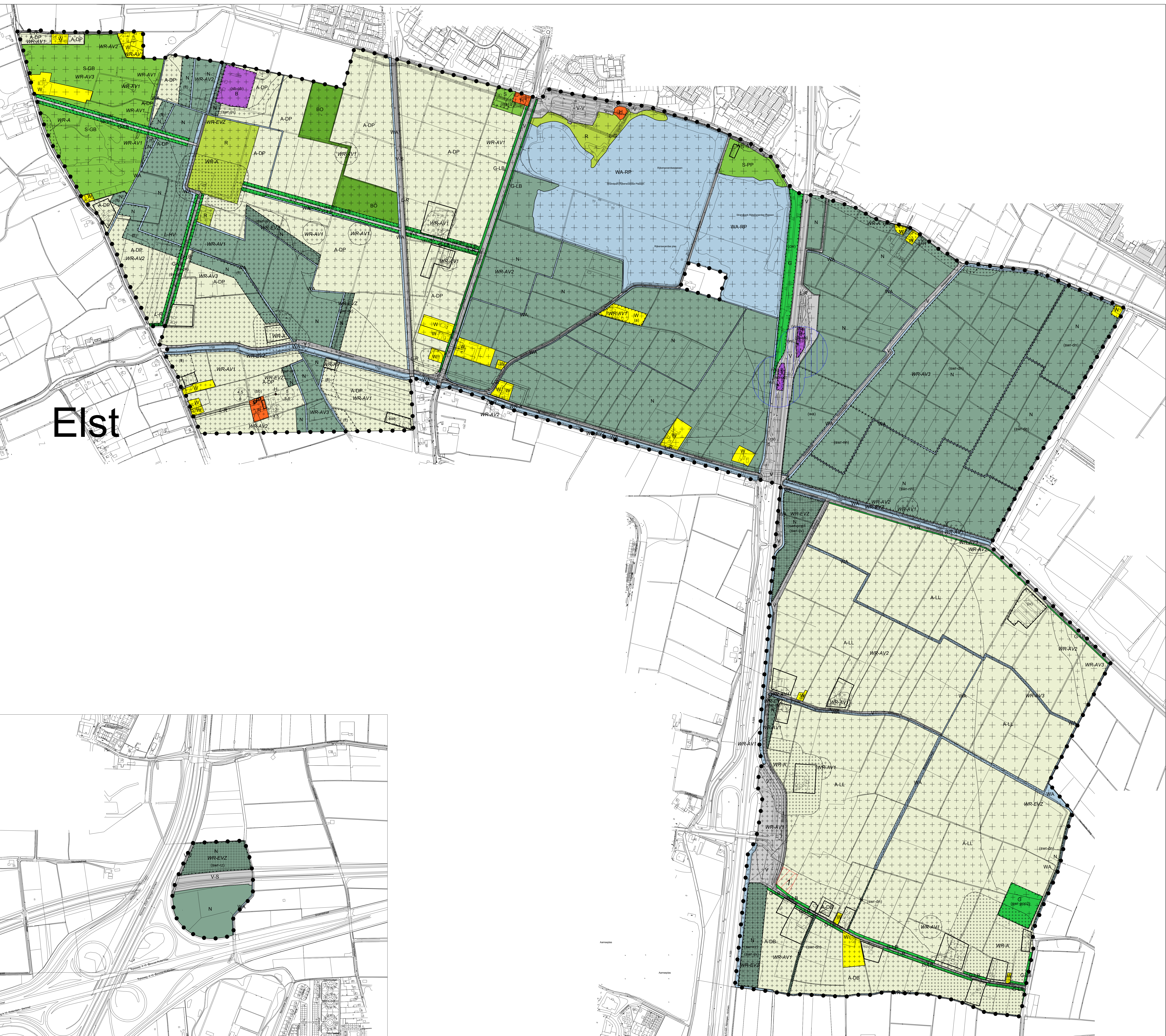
Legenda

- centrale parkeerplaatsen
- kleinschalig recreatief concentratiepunt passend in landschap
- ruiterroute en manege
- kano varen mogelijk
- bestaande stuw
- nieuwe automatische stuw
- plangrens
- wegen bestemmingsverkeer
- hoofdwegen
- hoofdinfra
- ontsluiting Bommel
- tijdelijke ontsluiting recreatiestrip
- toekomstige ontsluiting recreatiestrip
- spoorlijn
- snelfietspad (tracé indicatief)
- fietspaden
- wandelpaden
- waterlopen
- bestaand bos
- nieuw bos
- nat bos
- wetland
- bestaande boomgaard
- nieuwe boomgaard
- houtwal of singel
- bomenrij
- ontwikkelen natte oevers
- natuurontwikkeling droge component
- waterbergingsgebied
- kweldijk
- ecologische stapsteen
- landschappelijke inpassing A325
- nieuwe landgoederen en buitenplaatsen (locaties indicatief)
- pocketparks
- recreatieve trekkers
- zoekgebied uitbreiding golfbaan

Park Lingezegen VKA

12 november 2009





LEGENDA

PLANGEBIED

plangebied

BESTEMMINGEN

A-DB	Agrarisch - De Bulten	V-S	Verkeer - Spoor
A-DP	Agrarisch - De Park	V-V	Verkeer - Verbij
A-LL	Agrarisch - Landbouwland	WA	Water
A-WR	Agrarisch - Waterrijk	WA-RP	Water - Recreatieplas
B	Bedrijf	W	Wonen
BO	Bos	L-G	Leiding - Gas
G	Groen	L-HV	Leiding - Hoogspanningsverbinding
G-LB	Groen - Laanbeplanting	L-R	Leiding - Riool
H	Horeca	WR-A	Waarde - Archeologie
N	Natuur	WR-AV1	Waarde - Archeologische Verwachting 1
R	Recreatie	WR-AV2	Waarde - Archeologische Verwachting 2
S	Sport	WR-AV3	Waarde - Archeologische Verwachting 3
S-GB	Sport - Golfbaan	WR-EVZ	Waarde - Ecologische verbindingszone
S-PP	Sport - Pitch en Putt		
V	Verkeer		

AANDUIDINGEN

(b)	agricarisch
(bb)	bed & breakfast
(b-w)	bedrijfswoning uitgesloten
(cw)	cultuurhistorische waarden
(f)	fruitteit
(iv)	intensieve veehouderij
(ma)	manege
(sb-dn)	specifieke vorm van bedrijf - overige bedrijvigheid
(sw-dn)	specifieke vorm van waarde - droge natuur
(sw-iv)	specifieke vorm van waarde - (svogelvlinder
(sw-n)	specifieke vorm van waarde - natte natuur
(sw-pdp1)	specifieke vorm van waarde - pocketpark 1
(sw-pdp2)	specifieke vorm van waarde - pocketpark 2
(sw-rz)	specifieke vorm van waarde - rietzanger
(sw-rk)	specifieke vorm van waarde - rietzanger
(v)	vulpunt (pg)
(wa)	water
(zo)	zend-ontvangstinstallatie
(zw)	bouwvlak
(s)	maximale goot- en bouwhoogte (m)

hartlijn leiding - gas
hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
hartlijn leiding - riool
relatie

VERKLARINGEN

gkn- en kadastrale gegevens

BLADINDELING

bestemmingsplan PARK LINGEZEGEN OVERBETUWE

schaal : 1 : 5000	datum : 06-05-2010
formaat : A0	datum ontwerp : 06-05-2010
projectnummer : B0917	ontwerp : 06-05-2010
bladnummer : 1	voorstelling : 06-05-2010
aanpak : 1	voorstelling : 06-05-2010
identificatiecode : NL.IMRO.1734.002BLUParkLingezegen-V001	

gemeente OVERBETUWE

s a b
Arnhem