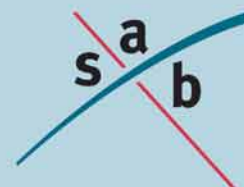


Bestemmingsplan

Park Lingezen

Gemeente Lingewaard

Datum: 6 mei 2010
Projectnummer: 80917
ID: NL.IMRO.1705.17-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	8
2.3	Cultuurhistorie en archeologie	10
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	Landbouwwand	29
4.5	De Buitens	29
4.6	De Woerdt	30
4.7	Pocketparks	31
5	Algemene toelichting op de regels	33
5.1	Sturingsfilosofie	33
5.2	Juridische opzet van het plan	33
6	Toelichting per bestemming	36
6.1	Inleiding	36
6.2	Agrarische bestemmingen	36
6.3	Bedrijf	48
6.4	Groen	49
6.5	Groen - Laanbeplanting	49
6.6	Maatschappelijk	49
6.7	Natuur	49

6.8	Sportbestemmingen	49
6.9	Verkeersbestemmingen	50
6.10	Water	50
6.11	Wonen	50
6.12	Leiding - Gas	52
6.13	Leiding - Hoogspanningsverbinding	52
6.14	Leiding - Riool	53
6.15	Waarde - Archeologie	53
6.16	Waarde - Archeologische verwachting 1 tot en met 3	53
7	Toets haalbaarheid	54
7.1	Algemeen	54
7.2	Beleid	54
7.3	Milieu Effect Rapportage (MER)	54
7.4	Toets milieuaspecten	55
7.5	Externe veiligheid	60
7.6	Gasleidingen	61
7.7	Explosieven	61
7.8	Watertoets	62
7.9	Toets Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet	64
7.10	Verkeer en parkeren	67
7.11	Economische uitvoerbaarheid	67
7.12	Handhaafbaarheid	67
8	Procedure	69
8.1	Inspraak	69
8.2	Vooroverleg	69
8.3	Zienswijzen	69

Bijlage 1: Beleidskader

Rijksbeleid

Provinciaal beleid

Regionaal beleid

Gemeentelijk beleid Lingewaard

Bijlage 2: Beschrijving Ressen

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 Overbetuwe.

1.2 Geldende bestemmingsplannen

Middels deze herziening word (een deel van) het volgende bestemmingsplan herzien:

- Bestemmingsplan Buitengebied Bemmelen, vastgesteld 26 april 1979 en goedgekeurd GS op 26 juni 1980, Uitspraak in kroonberoep 14 februari 1985;

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 Lingewaard zijn gelegen.



De deelgebieden

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.

De Woerdt

De ondergrond van De Woerdt bestaat overwegend uit oeverwalgronden. Typerend voor dit landschap is het kleinschalige karakter met diverse boomgaarden en kavelbeplantingen.

In tegenstelling tot de andere deelgebieden is het oorspronkelijke landschap van De Woerdt in de laatste jaren behoorlijk aangetast. Met name door de komst van de glastuinbouw is een deel van de oorspronkelijke verkaveling verloren gegaan. Hier en daar zijn de restanten van de verkaveling nog tussen de bedrijven zichtbaar. Het landschap is verder versnipperd door de aanleg van de Betuweroute en de bouw van nieuwe woonwijken (welke nu aan de rand van het park liggen). Deels is de oorspronkelijkheid nog wel te zien in het gebied rondom Ressen (met smalle landelijke wegen en boerderijen). Ressen met haar kerkje is aangemerkt als beschermd dorpsgezicht

en vormt dan ook landmark binnen de Woerdt. Ook langs de Waaldijk is het oorspronkelijke landschap nog behoorlijk in tact. Hier is het prachtige open zicht op het Rijk van Nijmegen goed waarneembaar. Tot slot vormt Wijnfort Lent een belangrijke landmark in het meest zuidelijke deel van het park.

Landschappelijke dragers

Door de ruimtelijke ontwikkelingen van de laatste decennia is een nieuwe, structurende laag aan het landschap van Park Lingezege 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. 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.

Rond knooppunt Ressen komen de verscheidene infrastructurele lijnelementen (A325, A15 en Betuweroute) bij elkaar. Hier is de impact op het landschap het grootst en wordt deelgebied De Woerdt deels afgeschermd van de rest van het park.

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.

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 ka-

der 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.

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 Kolgans, Grauwe Gans en Kievit.

De Woerdt

Deelgebied De Woerdt heeft door de aanwezigheid van opgaande beplanting, boomgaarden en kassen het meest besloten landschap binnen Park Lingezegen. Dit valt ook op bij de waargenomen soorten, want er zijn relatief veel territoria van de steenuil aangetroffen. Daarnaast zijn er veel waarnemingen van vleermuizen als de gewone dwergvleermuis en watervleermuis. De Das wordt af en toe in het gebied waargenomen, evenals de Boommarter. Er zijn enkele wateren in het gebied aanwezig die in potentie geschikt zijn voor de Kamsalamander. Het deelgebied grenst aan de uiterwaarden van de Waal en de Gelderse Poort wat beschermde Natura 2000-gebieden zijn.

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 Lingezegen 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 nederzittingsresten 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.

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.

In deelgebied De Woerdt loopt een Middeleeuwse kweldijk, min of meer evenwijdig aan de Waaldijk, als een subtiele glooiing door het gebied. Deze dijken werden aangelegd om schade van kwelwater te beperken. Bij hoog water konden de toenmalige bewoners via deze dijk het gebied verlaten.

Tevens dateren uit de middeleeuwen de eerste ontginningen van de komgebieden. 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 en ten oosten van De Woerdt parallel aan de Waal.

Cultuurhistorische bebouwing

Ressen staat op de nominatie om aangewezen te worden als beschermd dorpsgezicht en vormt daarmee belangrijke cultuurhistorische enclave in Park Lingezegen. Het is één van de oudste nederzettingen in de Over-Betuwe waar sinds de IJzertijd permanent is gewoond. In het dorp zijn meerdere monumenten en waardevolle gebouwen aanwezig. De meest waardevolle bebouwing ligt rond de Kerkenwei, het terrein begrensd door de Ressensestraat, Hoeksehofstraat, Slenkweg en Kerkenhofstraat. Verspreid zijn een aantal monumentale boerderijen en gemeentelijk monument Huize 't Spijk in Ressen aanwezig. Aan de noordzijde van de Ressensestraat ligt een voormalig kasteelterrein. In de bijlagen is een uitvoerige beschrijving opgenomen van het beschermd dorpsgezicht.

Langs de Heuvelstraat is een kapelletje aanwezig, gelegen op een oude woongrond. Daarnaast zijn er in het park een aantal monumentale boerderijen met bijpassende erfbeplanting aanwezig, met name in het zuidwestelijk deel van Park Lingezen.

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 Lingezen. 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.

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

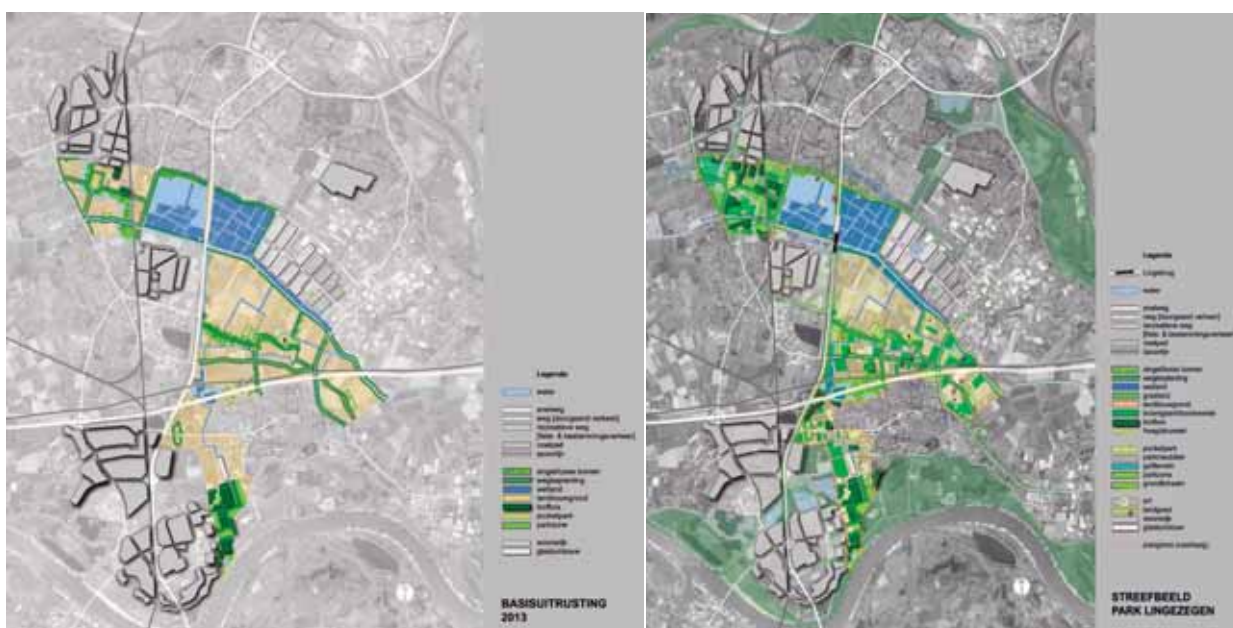
Het plangebied van Park Lingezegen is één van de twaalf door het Rijk aangewezen Rijksbufferzones in de AmvB Ruimte. Een Rijksbufferzone is een gebied dat is aangewezen om stedelijke gebieden duurzaam ruimtelijk te scheiden en daarmee de verstedelijking te begrenzen.

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;

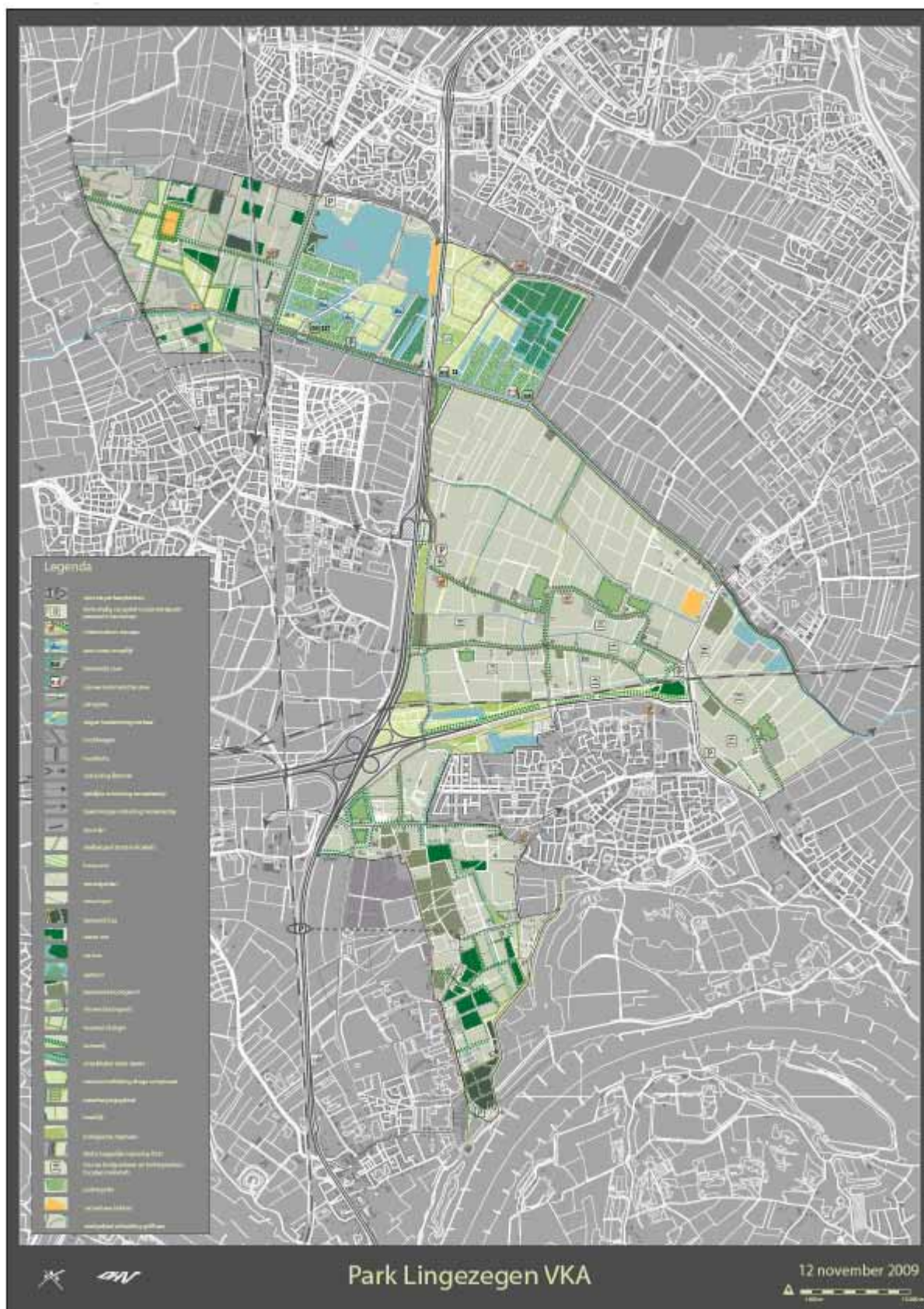
- c De voorstellen in alternatief 3 ten aanzien van de invulling van het regio+ programma zijn grotendeels in het VKA opgenomen. De wijze waarop met alternatief 3 de doelen op recreatief gebied worden behaald, zonder dat dit significant negatieve verkeerseffecten tot gevolg heeft, is hierin doorslaggevend 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 Landbouwland/De Buitens: locatie Karstraat ten behoeve van regio+ activiteiten, locatie nabij afslag Elst/A325 ten behoeve van een kleinschalige recreatieve activiteit;
 - De Woerdt: locatie nabij Wijnfort 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 Landbouwland/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 Rijnwaalpad (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



Het voorkeursalternatief, bron: MER Park Lingezegen

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. 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 4 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 uitloophoeve.

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 verbindingzone. 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, Katteler 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 langgestrekte 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 verbindingzones (EVZ). In het plangebied dienen twee ecologische verbindingzones 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 IJsvogelvlinder 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 IJsvogelvlinder en de grote weerschijnvlinder. 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 Park Lingezen zijn de volgende locaties aangewezen als ontwikkellocatie voor een grotere publiekstrekker met een intensiever recreatief karakter:

- De Park: het Kasteelterrein;
- Waterrijk: recreatiestrip langs de A325 in de noordoostelijke hoek van de Rijkerswoerdse Plassen;
- Landbouwland: westzijde Karstraat.

Deze locaties zijn gelegen in de nabijheid van de doorgaande verkeersstructuren aan de randen van het Park.

Voor het Kasteelterrein en de recreatiestrip zullen nieuwe ontsluitingsmogelijkheden op respectievelijk de Grote Molenstraat en de A325 moeten worden 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 Lingezen aangewezen als Rijksbufferzone. Dit beleid ziet toe op het tegen gaan van een verdere verstedelijking van Park Lingezen 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 voor 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.

Deze structuurvisie Park Lingezen 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 deplandoelestellingen 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 ontstening. 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 overtollige 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, of in een daartoe aangewezen gebied. 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 nieuw vestiging 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, Ressenestraat 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 publiekstrekkers. 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 Ressenestraat 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, o.a. 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 onderdeel 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 bestemmingplan 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. De pocketparks komen in de laatste paragraaf van dit hoofdstuk aan de orde.

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. De aanleg van ruiterpaden is binnen de meeste bestemming bij recht mogelijk.

4.3 Ecologische verbindingzones

In Park Lingezen wordt uitwerking gegeven aan ecologische verbindingzones welke van belang zijn voor de ecologische hoofdstructuur. Deze 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 verbindingszone, bestaande uit een natuurvriendelijke oever, krijgt de bestemming Water met de dubbelbestemming Waarde - EVZ. De stapstenen van de droge ecologische verbindingszone 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 (IJsvogelvlinder of Rietzanger) de stapsteen moet worden ingericht en aan welke voorwaarden moet worden voldaan voor een voldoende ecologisch functioneren van de verbindingszone.

4.4 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 verbindingszone van noord naar zuid. Hiervoor worden ten oosten van de A325 verschillende percelen omgevormd tot natuur welke onmisbaar zijn voor het ecologisch functioneren van de verbindingszone.

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 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.

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 deel- of plangebied te worden gerealiseerd. Het omzetten van een enkele bedrijfswoning naar een burgerwoning na staking van de agrarische bedrijfsactiviteiten is wel mogelijk.

4.5 De Buitens

De Buitens ligt op de overgang tussen het open Landbouwland en het meer besloten deelgebied De Woerdt. 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.

Pocketparks

Omdat de oude stroomrug al vroeg bewoond en ontgonnen is, is er sprake van enkele cultuurhistorische en archeologische waardevolle plekken. Het ruimtelijk versterken, ontwikkelen en daardoor meer herkenbaar maken van deze plekken vindt plaats door het realiseren van zogenaamde pocketparks langs de Breedlersestraat, Katteleger en in een zoekzone langs de Baalsestraat. Deze krijgen een recreatieve functie.

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 bouw kavels/particuliere erven zullen de bomenlanen langs een deel van de beeldbepalende wegen incidenteel worden onderbroken. Ter plaatse is het wel mogelijk om op vrijwillige basis ter hoogte van de erven de laanboombeplanting aan te leggen. De 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.

4.6 De Woerdt

Het plan voor de Woerdt laat een afwisselend landschap zien met lanen en bospercelen, afgewisseld met weilanden, akkers en boomgaarden. De oude kweldijk in het zuiden wordt opgewaardeerd. In het zuiden wordt een nieuw patroon van lanen, hagen, boomgaarden en bouselementen voorgesteld. Het gebied wordt doorsneden met routes voor fietsers en wandelaars.

De Bommelse Zeeg krijgt een natuurvriendelijke oever en een nieuw wandelpad erlangs.

Aan de noordzijde van de Woerdt ligt de zware infrastructuur van de Betuweroute en de toekomstige A15. Deze infrastructuur kan landschappelijk worden ingepast door een nieuwe inrichting van meerdere grondlichamen aansluitend op het viaduct bij De Plak en waterelementen en plasdraszones langs de Bommelse Zeeg.

Voor de ontwikkeling van het gebied is het wenselijk de glastuinbouw aan de Zandsestraat te beëindigen.

Binnen het deelgebied De Woerdt is voorzien in de omvorming van diverse percelen naar natuur. Dit bestemmingsplan laat de toekomstige inrichting van deze gebieden vrij, ofwel er wordt geen onderscheid gemaakt tussen bos en andere vormen van natuur.

Afhankelijk van de grondpositie krijgen de gronden die binnen de basisuitrusting zijn opgenomen als natuur en in eigendom zijn van de parkorganisatie, (c.q. haar partners) de bestemming Natuur.

Overige gronden in eigendom van de parkorganisatie, buiten de basisuitrusting natuur, krijgen de bestemming Natuur wanneer deze gronden aansluiten op de basisuitrusting natuur en een natuurbestemming een meerwaarde heeft. Zo niet dan wordt beoordeeld of een andere bestemming (bijv. agrarisch) de voorkeur heeft. Een agrarische bestemming kan bijvoorbeeld de voorkeur hebben als het gaat om gronden die geruild kunnen worden, ter verkrijging van andere, benodigde, gronden.

Gronden die niet in eigendom van de parkorganisatie zijn, maar wel noodzakelijk zijn voor de basisuitrusting, zijn voorzien van agrarische bestemming met een wijzigingsbevoegdheid naar natuur. Op deze manier wordt enige flexibiliteit behouden bij het realiseren van de basisuitrusting.

Gronden die niet in eigendom zijn en niet noodzakelijk voor de basisuitrusting behouden een agrarische bestemming.

Laanbeplanting

In de Woerdt is in het parkontwerp laanboombeplanting voorzien. In de omgeving van Ressen wordt bijvoorbeeld de oude laanbeplanting in ere hersteld. Gezien de grondpositie in De Woerdt is afgesproken dat kan worden afgeweken van het algemene uitgangspunt dat laanbeplanting specifiek wordt bestemd. De uitvoering van de laanboombeplanting als onderdeel van de basisuitrusting is hier integraal onderdeel van de inrichtingsmaatregelen ten behoeve van natuurontwikkeling.

4.7 Pocketparks

Algemeen

De in het masterplan/VKA opgenomen pocketparks hebben een aanzienlijke omvang en zijn in dit bestemmingsplan nader begrensd. De pocketparks waren gekoppeld aan de archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevolle terreinen. Dit uitgangspunt is deels losgelaten omdat het teveel beperkingen oplegt aan de invullingsmogelijkheden van de pocketparks.

Ressen en de Kapel

De pocketparks Ressen en Kapel zijn op dit moment al bijzondere elementen in het park. Deze pocketparks behoeven geen nadere invulling, afgezien van nieuw parkmeubilair. Voor het pocketpark Ressen is aanvullende laanboombeplanting niet noodzakelijk.

De specifieke kenmerken van deze pocketparks zijn in dit bestemmingsplan beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel (bijvoorbeeld bij de kapel is de glooiing in het landschap van belang, voor het pocketpark in Ressen de beplanting).

Baal

Voor het pocketpark Baal bestaat op dit moment geen concrete invulling, maar op basis van een eerste schets en ambitiedoelstelling zal met burgers en private partijen naar een samenwerkingsverband en concrete uitwerking worden gewerkt. Via een wijzigingsplan zal dit pocketpark ter zijner tijd via een wijzigingsbevoegdheid planologisch mogelijk gemaakt kunnen worden binnen het daarvoor op de kaart aangewezen zoekgebied.

Vergert

Nabij de Vergert is in het Masterplan en het voorkeursalternatief van de MER een pocketpark voorzien. Op basis hiervan is op gronden die al in eigendom zijn van de parkorganisatie een schetsontwerp gemaakt voor de inrichting. Doel is het realiseren van een recreatief en landschapelijk aantrekkelijk rustpunt in het plangebied. De bestemde gronden grenzen aan de eerdere locatie en zijn zeer gunstig gelegen ten opzichte van recreatieve routes. De bestemmingsregeling is afgestemd op het ontwerp voor de locatie.

5 Algemene toelichting op de regels

In dit hoofdstuk wordt per bestemming aangegeven welke regeling er geldt. Deze wordt met argumenten onderbouwd. Allereerst wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan is opgebouwd en werkt.

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 vierkaartbladen 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 25) 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 26 tot en met 31) 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 32 en 33) 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 - Landbouwwand;
- Agrarisch - De Woerdt.

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 bescherming van de openheid in Landbouwwand;
- de rood voor rood regeling die alleen nieuwe woningen mogelijk maakt in De Buitens. Daarnaast worden in De Buitens ook nieuwe woningen mogelijk gemaakt ter compensatie van de sloop van bedrijfsbebouwing in De Woerdt en Landbouwwand, zover gelegen binnen de eigen gemeentegrens. Gemeentegrensoverschrijdende compensatie is tevens mogelijk in De Buitens, maar hiervoor dient een buitenplanse wijziging te worden doorlopen;
- de mogelijkheid in De Buitens en De Woerdt 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, champignonenteelt, viskwekerij);
- bestaande glastuinbouwbedrijven.

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 1,5 hectare. Voor een aantal glastuinbouwbedrijven aan de Zandsestraat, de Woerdsestraat en het Nevelveld geldt dat zij de maat van 1,5 hectare reeds met de bestaande bebouwing overschrijden. Voor deze bedrijven is de bestaande grotere maat aangehouden.

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:
 - mestsilos, hooibergen, voedersilos;
 - sleufsilos 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 dat de bestaande grotere inhoudsmaten gerespecteerd blijven.

Een tweede bedrijfswoning wordt alleen noodzakelijk geacht wanneer twee bedrijfsmedewerkers 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. Dit geldt ook voor de glastuinbouwbedrijven in deelgebied De Woerdt die onder glas in de volle grond telen.

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 en niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

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 Landbouwland. 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 in Landbouwland of 1,5 ha in het overige gebied. Daartoe zijn de volgende bevoegdheden opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid voor het veranderen en/of vergroten van agrarische bouwvlakken is mogelijk tot maximaal 2 hectare in Landbouwland 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 Lingezegen 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) boeren erf 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 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
750 m² - 1.500 m²	- 1 WONINGEN IN ÉÉN BESTAAND BIJGEBOUW ÓF - 1 WONING IN ÉÉN NIEUW GEBOUW
1.500 m² OF MEER	- MAXIMAAL 2 WONINGEN IN ÉÉN BESTAAND BIJGEBOUW ÓF - 1 WONING IN ÉÉN BESTAAND BIJGEBOUW EN MAXIMAAL 1 WONING IN ÉÉN NIEUW GEBOUW ÓF - MAXIMAAL 2 WONINGEN IN ÉÉN NIEUW WOONGEBOUW ÓF - MAXIMAAL 2 NIEUWE VRIJSTAANDE WONINGEN

Als voorwaarde geldt dat alle voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt dienen te worden, met uitzondering van de karakteristieke bijgebouwen (welke gebruikt kunnen worden voor de functieverandering). De wijzigingsbevoegdheid geldt niet voor de open gebieden. Dit zijn Landbouwaland en het gebied ten oosten van de Karstraat in De Buitens. Nieuwbouw van woningen is in strijd met het streven de openheid aldaar te behouden.

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 OPPERVLAKTE GLASOPSTANDEN	FUNCTIEVERANDERING NAAR WONEN
1.000 m² - 8.000 m²	- 1 VRIJSTAANDE WONING VAN MAXIMAAL 600 m³
> 8.000 m²	- 2 VRIJSTAANDE WONINGEN VAN MAXIMAAL 600 m³ PER STUK

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.

Ten aanzien van functieverandering naar wonen gelden de volgende randvoorwaarden:

Landschap

- het open karakter van het open komgebied wordt gehandhaafd door geen hoge beplanting en bossages aan te brengen;
- in het open komgebied worden terreinafscheidingen gevormd van lage hagen en heggenmuurtjes (geen hoge hagen of muren);
- ter plaatse van de dijken en de oeverwallen wordt het landschap versterkt door het aanbrengen van fruitboomgaarden, houtwallen, laanbeplanting, etc.

Positionering gebouwen

- compact en samenhangend erf;
- erf moet in beginsel (m.u.v. aan te geven concentratiegebieden) beperkter zijn dan het oorspronkelijke erf;
- grote kavels met een minimale omvang van 800 m²;
- geen gelijkvormige kavels;
- bebouwing wordt haaks op de weg gesitueerd ter vergroting van de openheid;
- bebouwing wordt niet in één lijn geprojecteerd;
- één toegangsweg;
- gebouwen moeten verwant zijn aan elkaar, hetgeen blijkt uit de zowel de plaatsing als de vormgeving;
- ophogingen en terpen zijn toegestaan, vergravingen t.b.v. garages en kelders niet;
- opvallende terreinafscheidingen moeten worden voorkomen. Streekeigen hagen en opgaand groen hebben de voorkeur boven hekken en muren;
- geen ‘overgecultiveerde’ tuinen, maar vooral gras of natuurlijke begroeiing.

Gebouwen

- heldere enkelvoudige hoofdvorm;
- wisselende bouwvormen en dakvormen toegestaan;
- een enkelvoudige hoofdvorm, geschakelde woningen zijn niet toegestaan;
- één of 1,5 bouwlaag met kap;
- een eenduidige bouwmassa, aanbouwen en uitbouwen zijn niet gewenst;
- indien bebouwing op perceel van een waardevol te behouden pand wordt gesitueerd dient de nieuwbouw hierop af te worden gestemd en hieraan ondergeschikt te zijn;
- in geval van totale nieuwbouw is experimentele architectuur toegestaan.

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.

Locatie van de compensatiewoning

De bouw van nieuwe woningen is niet in elk deelgebied mogelijk. Binnen De Buitens is herbouw op de slooplocatie mogelijk. Binnen Landbouwland en De Woerd is herbouw op de slooplocatie landschappelijk gezien niet wenselijk. Ten oosten van de Karstraat is in het open gebied nieuwbouw ook uitgesloten. Indien in deze gebieden bebouwing wordt gesloopt kan herbouw plaatsvinden in De Buitens. Herbouw kan op een solitair erf of in een cluster. De clusters bestaan uit maximaal 5 woongebouwen met bijbehorende bijgebouwen. De clusters worden als een bebouwingsensemble

vormgegeven. De overige eisen die hiervoor genoemd zijn blijven eveneens van toepassing.

Verevening

Teneinde te kunnen bezien of in aanvulling op de sloop van de bedrijfsbebouwing aanvullende bijdragen voor verevening dan wel bijdragen voor het landschapsfonds reëel zijn dient de bedrijfsbebouwing te worden gewaardeerd. Dit gebeurt, in opdracht van de gemeente, door een door de gemeente geselecteerde onafhankelijke, beëdigde, taxateur. De waarde van de bedrijfsbebouwing moet worden vergoed, evenals de kosten voor het slopen hiervan. Indien deze gezamenlijk minder waard zijn dan de opbrengsten van een kavel voor een woongebouw of één vrijstaande woning, dan dient het 'verschil', afhankelijk van de concrete situatie, gestort te worden in het landschapsfonds of moeten hiervoor ter plaatse landschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd.

De waardering van glas hangt af van de ouderdom van de kassen. Verwacht wordt dat de waarde van de meeste bedrijven hooguit één bouwka­vel betreft. Er zijn enkele grotere glastuinbouwbedrijven die willen verplaatsen en een beroep zullen doen op de regeling. Slechts in uitzonderingsgevallen zal het aantal kavels bij de grote bedrijven meer dan twee kunnen bedragen.

Woningsplitsing

Hierboven 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 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.

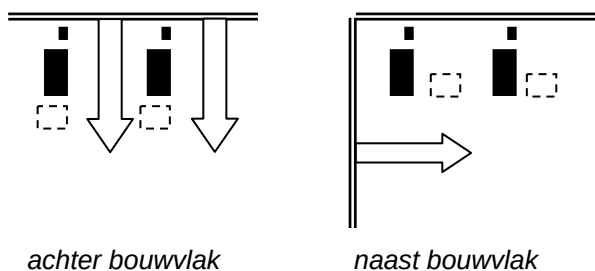
Mantelzorg

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/hobbiematische 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 uitvergroten 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, zoals een fysiotherapiepraktijk of een nagelstudie, 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 Lingezegen. 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 (max. 2 maanden 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 eigen 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 2 maanden 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 minimum inhoud van 1.000 m³, maximum inhoud van 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 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 pocketsparks. Evenementen zijn toegestaan voor een periode van maximaal zeven dagen aanéén, inclusief opbouw en afbraak van de bijbehorende voorzieningen.

6.5 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.

6.6 Maatschappelijk

Culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen zijn bestemd als Maatschappelijk. Binnen de bestemming is per adres aangegeven wat de bouwmogelijkheden op de locaties zijn. De uitbreidingsmogelijkheden zoals met een ontheffing worden mogelijk gemaakt betreffen eenmalig 10% uitbreiding van de bestaande bebouwing.

6.7 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. Binnen de bestemming Natuur is extensief recreatief medegebruik mogelijk. De ecologische verbindingszones zijn specifiek aangeduid.

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

6.8 Sportbestemmingen

Binnen de bestemmingen Sport, zijn de volgende functies opgenomen: maneges, en sportvelden. Binnen de bestemming Sport zijn sportvoorzieningen algemeen mogelijk gemaakt. Alleen de maneges zijn specifiek aangeduid. In de regels bij dit plan zijn de gebruiks- en bouwmogelijkheden weergegeven. Een toename van de oppervlakte bebouwing is niet gewenst waardoor geen ontheffingsmogelijkheden zijn opgenomen.

6.9 Verkeersbestemmingen

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

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.

6.10 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. Voor de beschermingszone wordt verwezen naar de dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen.

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. Om de natuurwaarden binnen de bestemming

6.11 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 beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Ondergeschikte functies bij woningen, in de vorm van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, 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.

6.12 Leiding - Gas

In het plangebied zijn gasleidingen aanwezig. Het betreft de volgende leidingen, met de volgende diameters en druk:

Leiding	Diameter	Druk
Gas 1	4 inch	40 bar;
Gas 2	6 inch	40 bar;
Gas 3	8 inch	40 bar;
Gas 4	8 inch	66 bar;
Gas 5	36 inch	66 bar;
Gas 6	42 inch	66 bar;
Gas 7	48 inch	66 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 m ter 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.

6.13 Leiding - Hoogspanningsverbinding

In het plangebied zijn diverse bovengrondse hoogspanningsleidingen aanwezig. Deze zijn op de verbeelding aangegeven. Aan weerszijden van de leiding is een leidingstrook gelegen waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen en het gebruik.

Binnen het plangebied zijn verschillende hoogspanningsleidingen gelegen met een verschillend voltage. Er zijn leidingen van 50 kV en leidingen van 150 kV. De aan te houden afstanden vanaf het hart van deze leidingen zijn aangegeven in de regels en varieert van 35 tot 45 meter. Deze afstanden betreffen zakelijk rechtstroken waarbinnen geen hoge andere bouwwerken (geen gebouwen) mogen worden opgericht. Bij deze zakelijke rechtstroken geldt dat voor werkzaamheden die het normale grondgebruik te boven gaan schriftelijke toestemming noodzakelijk is van de netbeheerder. Hieronder zijn de leidingen weergegeven:

- de 50 kV-hoogspanningsverbinding Nijmegen - Bommel (zakelijk rechtstrook 35 m);
- de 150 kV-hoogspanningsverbinding Nijmegen - Elst (zakelijk rechtstrook 45 m);
- de 150 kV-hoogspanningsverbinding Nijmegen - Zevenaar – Langerak (zakelijk rechtstrook 45 m).

6.14 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 5 meter.

6.15 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.

6.16 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 2.500 m² bij bouwaanvragen en > 2.500 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.

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 natuurlijk het Masterplan Lingezen. Tevens is rekening gehouden met het gemeentelijke beleidsdocumenten van de gemeenten Lingewaard en 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.

Railverkeerslawaaai

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). Uit jurisprudentie blijkt dat een afstand van 30 - 50 meter de te hanteren afstand is voor een spuitzone voor de bescherming van het woon- en leefklimaat. Deze te hanteren maat is in de jurisprudentie als kennelijk niet onredelijk geacht. Wel is aangegeven dat van deze maat gemotiveerd afgeweken kan worden. In dit geval zijn de volgende argumenten van toepassing om van de afstandsmaat gemotiveerd af te wijken:

- een beperkt gebruik van bestrijdingsmiddelen wordt voorzien;
- er sprake is van woningbouw met een open bebouwing;
- door de beplanting aan de noord- en noordoostzijde is de boomkwekerij in de windluwe hoek gelegen.

Uit jurisprudentie blijkt dat veiligheidshalve uitgegaan dient te worden van een aan te houden 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 beëdigd 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 func-

ties 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.

In de regels is een ontheffing opgenomen om de afstand van 50 m te verkleinen mits door onderzoek wordt aangetoond dat dit niet ten koste gaat van een goed woon- en leefklimaat.

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 gebruikintensiteit 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 gevechtsslinie 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

Landbouwwand

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.

De Woerdt

De Bemmelse Zeeg vormt de hoofdwatgang in deelgebied de Woerdt en zorgt voor de ontwatering van het gebied. De oevers worden natuurvriendelijk beheerd en voldoen daarmee aan de doelstelling vanuit het waterbeheer.

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 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.

In het kader van de Natuurbeschermingswet dient te worden bepaald of de ontwikkelingen voor de inrichting van Park Lingezegen (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden Gelderse Poort en Uiterwaarden Waal. Hiertoe moeten de mogelijke effecten van de activiteit op dit gebied en op soorten en habitats waarvoor het gebied is aangewezen in beeld worden gebracht.

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 (vo-)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	-	-	-	■		Verkeerslactoffer
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	-	■	■	■		
Witvinggrondel	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.

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 Lingezen, zoals uitgewerkt in de Intergemeentelijke Structuurvisie Park Lingezen 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 plan-schaderisicoanalyse 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 1: 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.

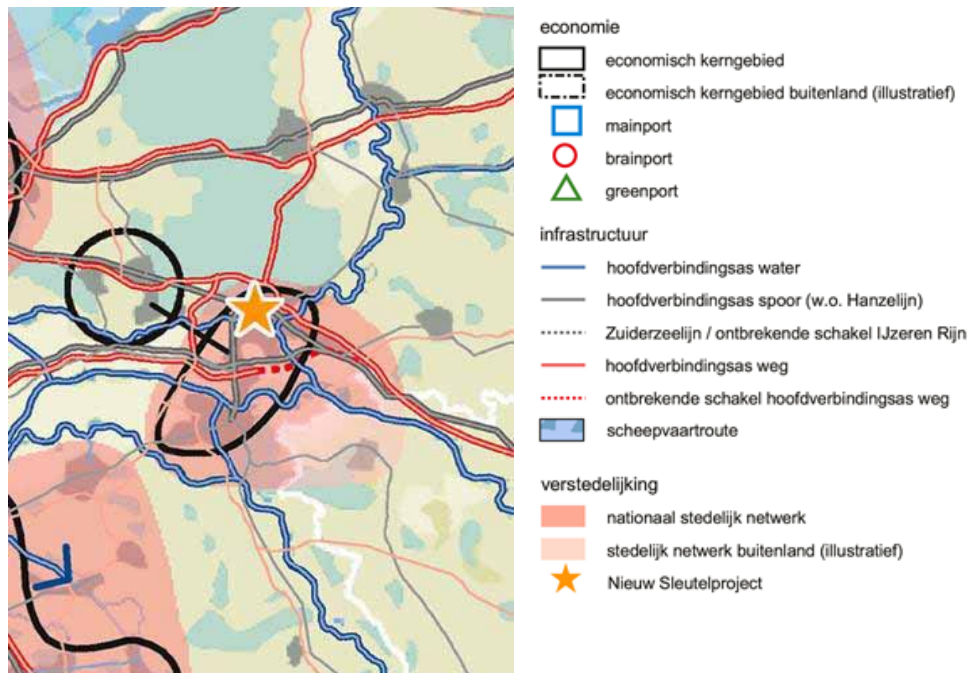
De centrale doelstellingen van de nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale waarden en de borging van veiligheid.

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.

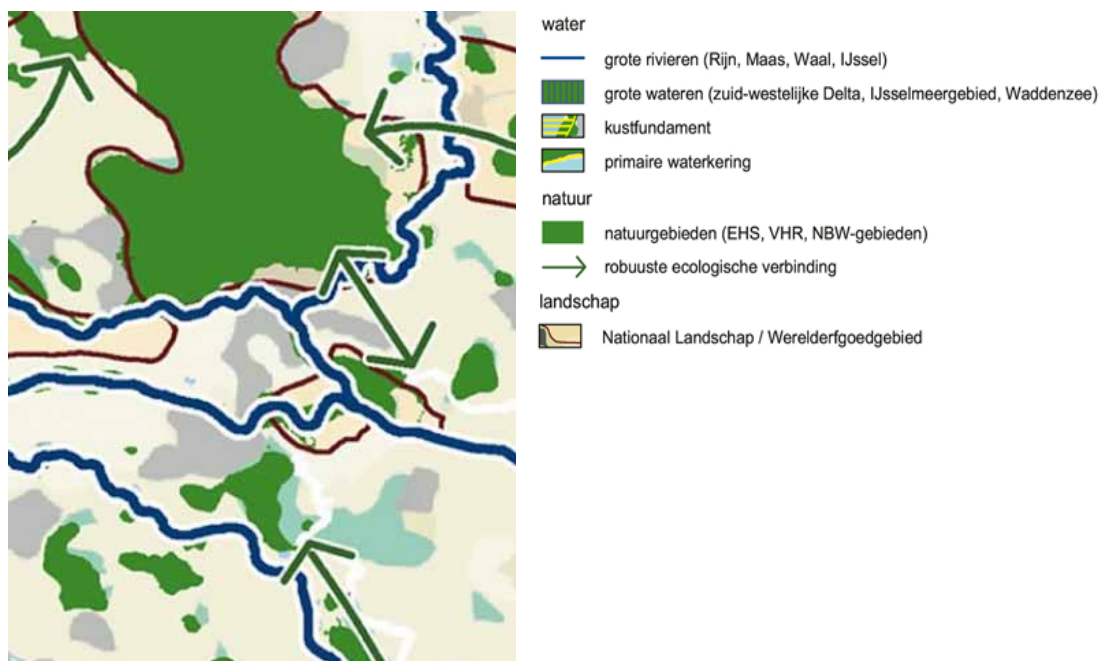
In de nationale stedelijke netwerken moeten tevens voldoende recreatieve groenvoorzieningen zijn. Aanbod van voldoende groene ontspanningsmogelijkheden is echter belangrijk voor de leefbaarheid, het welzijn en de gezondheid van bewoners en voor de economische concurrentiepositie. Het rijk heeft met het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

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.

Uiterwaarden Neder-Rijn (66)
Uiterwaarden Waal (68)
Gelderse Poort (67)

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.

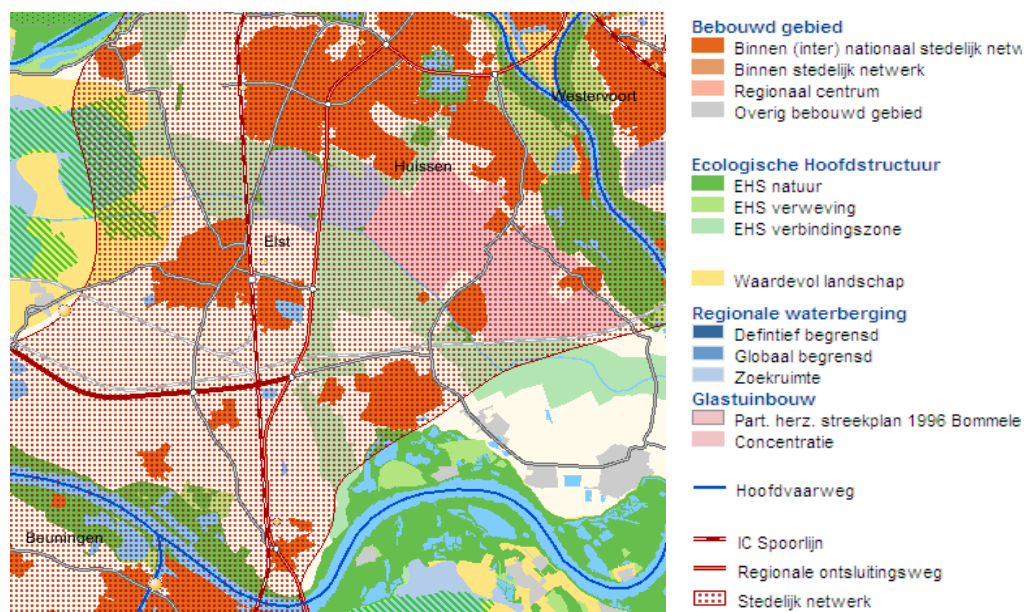
De uitgangspunten van het provinciaal beleid worden gevormd door regionale inzet en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. In het streekplan is generiek en regiospecifiek beleid opgenomen. Binnen de kaders van het generieke beleid hebben de (samenwerkende) gemeenten keuzevrijheid. Daarnaast hanteert 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.

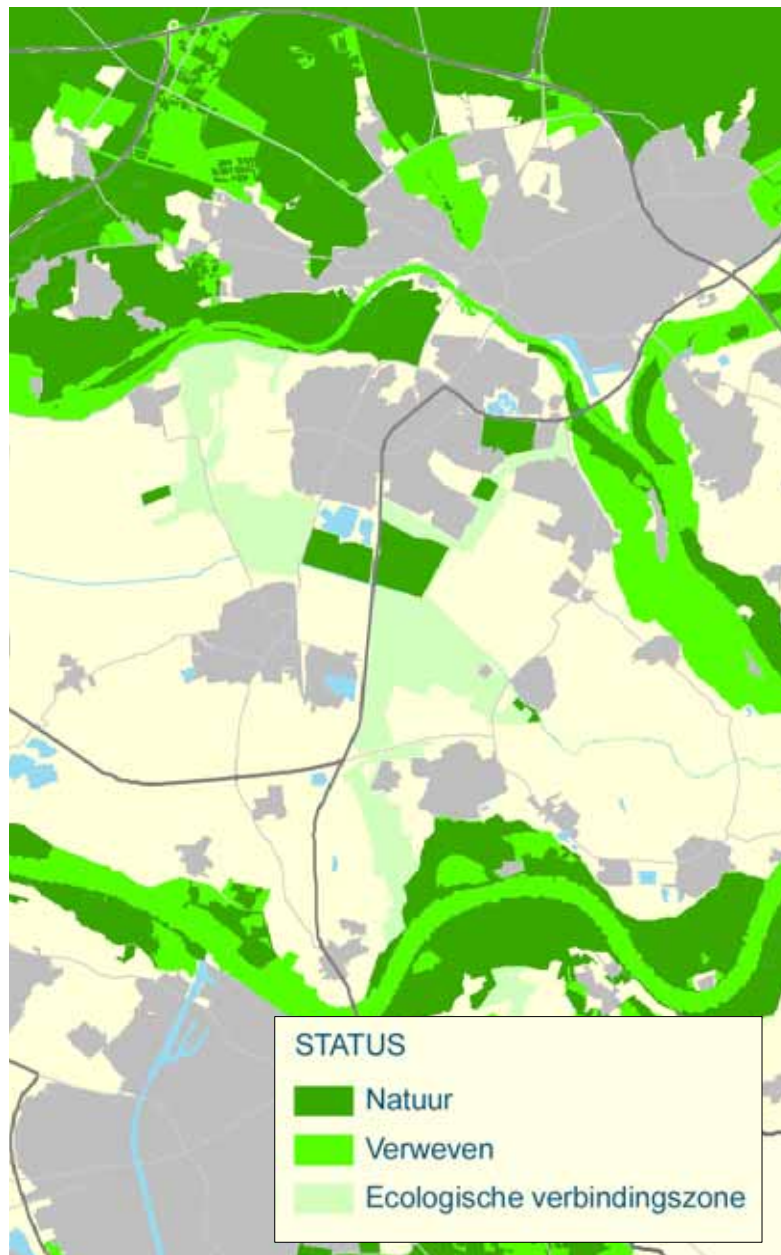
Natuur

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 vastgesteld 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

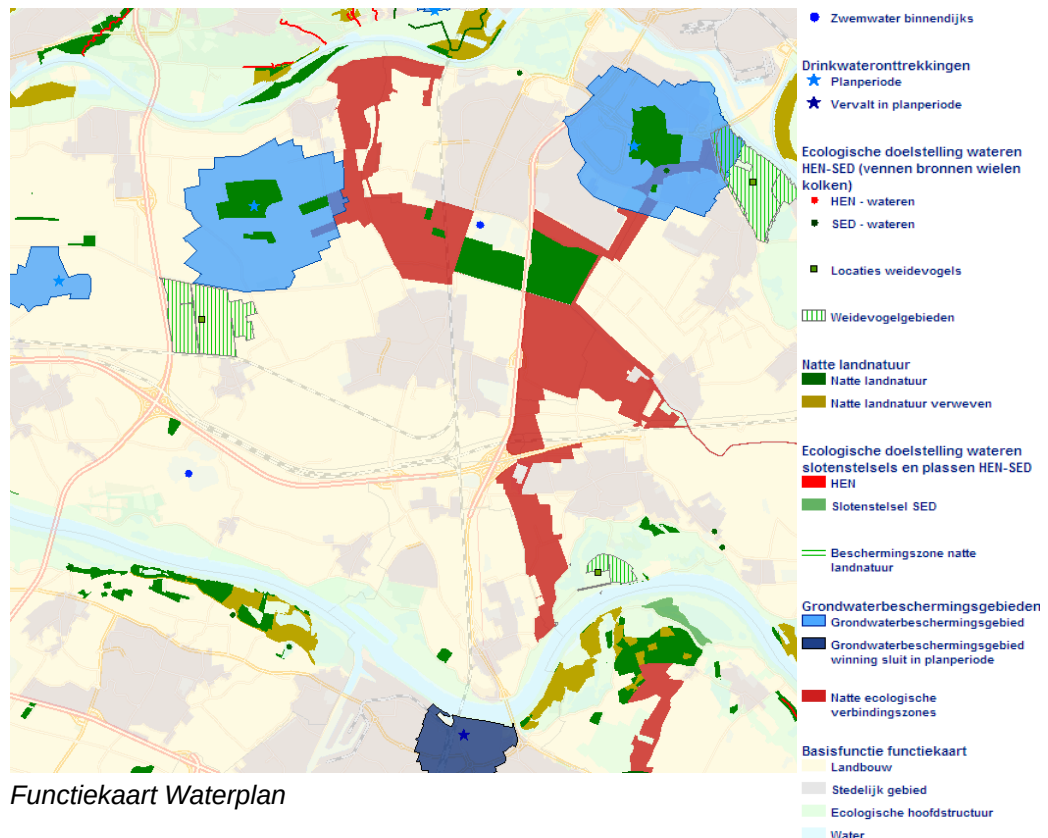
Het Waterplan Gelderland is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan Gelderland is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk 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.



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.

Gebiedsplan Betuwe (2008)

De Linge en kanalen in Over-Betuwe hebben de status kunstmatig gekregen, omdat het door mensen gegraven is, dan wel zodanig vergraven is dat feitelijk sprake is van een gegraven water op de plek van het oorspronkelijke water. De volgende maatregelen zijn voorzien in deze waterlichamen in de periode 2010-2015:

- ### ***Planwijziging voor de ruilverkaveling Over Betuwe Oost (2006)***

In 2006 heeft de provincie een planwijziging ex artikel 84 van de Landinrichtingswet vastgesteld. De planwijziging heeft betrekking op ruilverkaveling van gronden gelegen in de gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe en Nijmegen. De omvang van het plangebied is ca. 4.700 ha. Vanaf 1991 wordt in dit gebied een ruilverkavelingsplan uitgevoerd. De planwijziging vormt een aanpassing van dit ruilverkavelingsplan, waarbij recente ontwikkelingen en nieuwe inzichten zijn meegenomen. De planwijziging vormt een belangrijke basis voor het plan van toedeling, welke in 2009 is opgesteld. De planwijziging heeft betrekking op maatregelen en voorzieningen met betrekking tot ontsluiting, waterbeheersing, landschapsplan en verkaveling. Per onderdeel zijn de gerealiseerd, nog te realiseren, te vervallen en nieuwe voorzieningen weergegeven. Vervolgens is weergegeven op welke wijze het plan wordt uitgevoerd.

Gemeentelijk beleid Lingewaard

Interim-beleid Buitengebied (2002)

Voor het grondgebied van de gemeente Lingewaard gelden een aantal bestemmingsplannen Buitengebied. In deze bestemmingsplannen is voor veel actuele ontwikkelingen in het buitengebied geen regeling opgenomen, zodat de gemeente het wenselijk achtte interim-beleid op te stellen totdat een nieuw bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld. Het interim-beleid is opgesteld als toetsingskader en zorgt er daarmee voor dat aanvragen voor ruimtelijke ontwikkelingen op een eenduidige wijze worden behandeld. In het interim-beleid worden de volgende thema's behandeld:

- niet-agrarische bedrijven
- detailhandel
- vrijkomende agrarische bedrijven/bedrijfsgebouwen
- niet-agrarische activiteiten op het agrarisch erf (verbreding)
- maneges/paardenhouderijen
- wonen
- kleinschalig kamperen
- ruimte voor ruimte
- lintbebouwing
- zonering

Per thema vermeldt de beleidsnota welke ontwikkelingen spelen. Daarbij wordt tevens weergegeven op welke wijze in de vigerende bestemmingsplannen hiermee om wordt gegaan en wat het kaderstellend beleid is. Het gemeente heeft vervolgens per thema besluiten genomen.

In voorliggend bestemmingsplan is het interim-beleid overgenomen, met uitzondering van een aantal thema's waar geen specifieke voorwaarden aan zijn verbonden. Het beleid voor functieverandering door (gedeeltelijke) sloop of hergebruik van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing is niet overgenomen, omdat hierover nieuw provinciaal en regionaal beleid is vastgesteld.

StructuurvisiePlus (2004)

De StructuurvisiePlus geeft een ruimtelijke ontwikkelingsstrategie dat als kader dient voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en een uitwerking van de ruimtelijke strategie voor de gemeente Lingewaard. Het is een duurzame ruimtelijke ontwikkelingsstrategie die door de gemeente is opgesteld als kader voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. De structuurvisie bestaat uit een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en een kwalitatieve programmageedeelte.

Binnen de Stadsregio heeft Lingewaard een duidelijke ruimtelijke identiteit: kernen met een kleinschalig stedelijk en dorps karakter, ingebed in het rivierenlandschap. Vanuit deze identiteit spitsen de regionale taken zich toe op het bieden van dorpse en landelijke woonmilieus, landbouw met een accent op glastuinbouw, bedrijvigheid met een accent op agrobusiness en routegebonden, extensieve recreatie. Daarnaast kan de gemeente een bijdrage leveren aan natuur- en waterdoelstellingen.

De strategie voor het landelijk gebied is opgehangen aan de verschillende landschapelijke deelgebieden. In de open komgronden domineert de grondgebonden land-

bouw. Alleen langs de Linge krijgen natuur en water ruimte in een continue zone in en aansluitend op park Over-Betuwe (gedeeltelijk opgegaan in Park Lingezegen). Hierbij dient voldoende uitzicht te blijven op de omliggende open komgebieden. Op de oeverwallen vindt een transformatie plaats naar een kleinschalig agrarisch landschap met ruimte voor recreatie en "rood voor groen" ontwikkelingen. In de uiterwaarden krijgen natuur en water de ruimte. Extensief agrarisch gebruik blijft hier mogelijk.

Landschapsontwikkelingsplan (2005)

In het landschapsontwikkelingsplan (LOP) worden de strategische keuzes uit de StructuurvisiePlus die betrekking hebben op het landelijk gebied verder uitgewerkt. Het LOP biedt een visie op de ontwikkeling van het landschap en een toetsingskader voor ruimtelijke plannen en ontwikkelingen.

Het landelijk gebied van Lingewaard staat aan de westzijde onder druk door de verdere verstedelijking. De gemeente wil voorkomen dat hierdoor een tweedeling van het landschap ontstaat, waarbij het westelijke deel wordt bepaald door de stedelijke groengebieden en alleen in het oostelijke deel het oorspronkelijke landschap behouden blijft. Om de samenhang in het landschap te behouden en te versterken wordt de landschappelijke hoofdstructuur en de historische identiteit versterkt.

Park Lingezegen is op de visiekaart gedeeltelijk begrensd als park Over-Betuwe. Dit gebied ligt in het komgebied. Tevens ligt het landelijk gebied ten westen van Bemmelen in Park Lingezegen.

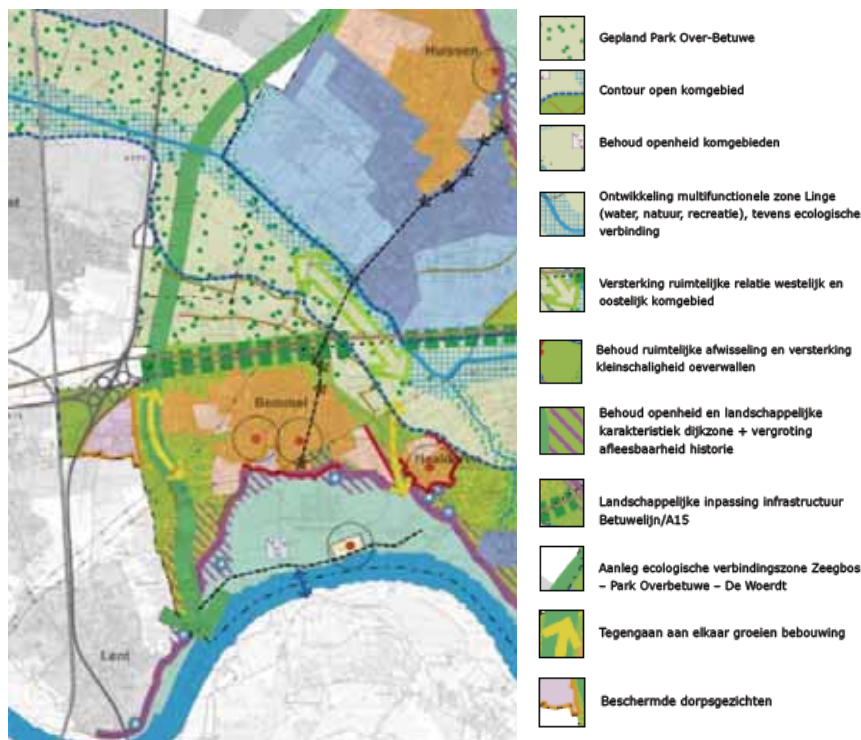
Park Over-Betuwe dient uitgevoerd te worden, waarbij de landschappelijke eenheid tussen Arnhem-Zuid/Huissen en Elst/Bemmelen wordt versterkt. De inrichting van het gebied park Over-Betuwe dient aan te sluiten bij de gebiedskenmerken, waarbij de groene en blauwe waarden beschermd en mogelijk ontwikkeld worden. Rondom de Linge is een zone aangewezen de functies natuur, water en recreatie in samenhang kunnen worden ontwikkeld.

De gemeente wil het centrale open komgebied behouden, zo mogelijk door de contouren vast te leggen in een bestemmingsplan. In het komgebied zijn nieuwe bebouwingslocaties onwenselijk. Op beperkte schaal kan in het komgebied beplanting worden toegevoegd.

Park Over-Betuwe dient toegankelijk gemaakt te worden voor omliggend stedelijk gebied. Het gebied kan ontwikkeld worden met nieuwe functies en verbrede landbouw, maar daarbij dient de openheid en eenheid van het centrale groengebied behouden te blijven. Met name functies die aansluiten op de doelstellingen van het gebied en die elkaar versterken kunnen een plaats krijgen in park Over-Betuwe.

Het zuidelijk deel van Park Lingezegen ligt in het oeverwallenlandschap en de dijkzone langs de Waal. De ruimtelijke afwisseling en de kleinschalige structuur van de oeverwallen dienen behouden te blijven. Het is daarom niet wenselijk de oude bebouwingslinten in het gebied sterk te verdichten of te verbreden. De dijkzone dient als open en herkenbare landschappelijke structuur herkenbaar te blijven.

In het LOP zijn op basis van de visie gebiedsopgaven opgesteld, welke zijn uitgewerkt in een maatregelentabel waarbij de verschillende verantwoordelijkheden zijn vastgelegd.



Visiekaart landschapontwikkelingsplan

Toepassing regionaal beleid voor functieverandering in het buitengebied (2008)

De gemeente Lingewaard heeft voor het regionale functieveranderingsbeleid voor het buitengebied een gemeentelijke toepassingsregeling opgesteld. De gemeente heeft hierin een doorvertaling gegeven op een aantal aspecten uit het functieveranderingsbeleid van de Stadsregio. Dit betreffen de aspecten toe te passen woningtypen, ruimtelijke inpassing en verevening.

Op grond van het regionaal beleid is het mogelijk om in plaats van woongebouwen vrijstaande woningen te bouwen. De gemeente vindt het vanuit de karakteristieken van het landschap wenselijk om in het buitengebied alleen vrijstaande woningen toe te staan. Vanuit landschappelijk oogpunt is het gewenst om het aantal te bouwen woningen zo beperkt mogelijk te houden.

Voor wat betreft het aspect ruimtelijke inpassing heeft de gemeente invulling gegeven aan de deelaspecten landschap, kavelinrichting en gebouwen. De landschappelijke inpassing van woningen dient aan te sluiten bij het karakter van het rivierenlandschap. De gemeente ziet op de oeverwallen meer mogelijkheden voor landschappelijke inpassing dan in de komgronden, waar het gewenst is het gebied open te houden. De gemeente heeft gebieden aangewezen waar, omwille van het behoud van het open karakter, terughoudend om moet worden gegaan met betrekking tot de bouw van nieuwe woningen. In de toepassingsregeling is daartoe een kaart opgenomen. Hieruit blijkt dat in het open komgebied van de Linge geen nieuwe woningen mogelijk zijn.

De inrichting van de kavels dient in het algemeen de openheid van het gebied en de doorzichten te waarborgen. Op basis hiervan kunnen de volgende richtlijnen worden geformuleerd:

- compact en samenhangend erf;
- erf moet in beginsel (m.u.v. aan te geven concentratiegebieden) beperkter zijn dan het oorspronkelijke erf;
- grote kavels met een minimale omvang van 800 m²;
- geen gelijkvormige kavels;
- bebouwing wordt haaks op de weg gesitueerd ter vergroting van de openheid;
- bebouwing wordt niet in één lijn geprojecteerd;
- één toegangsweg;
- gebouwen moeten verwant zijn aan elkaar, hetgeen blijkt uit de zowel de plaatsing als de vormgeving;
- ophogingen en terpen zijn toegestaan, vergravingen t.b.v. garages en kelders niet;
- opvallende terreinafscheidingen moeten worden voorkomen. Streekeigen hagen en opgaand groen hebben de voorkeur boven hekken en muren;
- geen ‘overgecultiveerde’ tuinen, maar vooral gras of natuurlijke begroeiing;

De gemeente vindt met name de goothoogte van bebouwing van belang, omdat de daken op vaak op grote afstand al zichtbaar zijn. Verder streeft de gemeente naar het behoud van karakteristieke en waardevolle boerderijen. Bebouwing moet voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- heldere enkelvoudige hoofdvorm;
- wisselende bouwvormen en dakvormen toegestaan;
- een enkelvoudige hoofdvorm, geschakelde woningen zijn niet toegestaan;
- één of 1,5 bouwlaag met kap;
- een eenduidige bouwmassa, aanbouwen en uitbouwen zijn niet gewenst;
- indien bebouwing op perceel van een waardevol te behouden pand wordt gesitueerd dient de nieuwbouw hierop af te worden gestemd en hieraan ondergeschikt te zijn;
- in geval van totale nieuwbouw is experimentele architectuur toegestaan.

Het oostelijke deel van Park Lingezegen, gelegen ten oosten van de N839, is op grond van deze toepassingsregeling gelegen in een gebied waarbinnen de gemeente geen nieuwe woningen mogelijk wil maken.

Waterplan (2008)

Het waterplan bevat de gezamenlijke visie van de gemeente en het waterschap op de gewenste toekomst van het waterbeheer in Lingewaard zowel voor de lange als korte termijn. De visie richt zich op de verschillende aspecten van waterbeheer, waarbij per aspect speerpunten zijn opgesteld. Het uitgangspunt van het waterbeheer in Lingewaard is het toepassen van duurzaam waterbeheer.

Op het gebied van waterkwantiteit worden piekafvoeren tegengehouden door het vasthouden en bergen van gebiedseigen water. Door de afvoer vanuit het stedelijk gebied te beperken, wordt voorkomen dat in het landelijk gebied overlast kan plaatsvinden. Op het gebied van waterkwaliteit wordt het grondgebruik en watersystemen op elkaar afgestemd. De belevingswaarde van oevers, inclusief ecologische en recreatieve waarden, wordt verhoogd door de inrichting af te stemmen op het gewenste gebruik (vissen, wandelen, natuurbeleving etc). De cultuurhistorische waarden van water

en water gerelateerde elementen, zowel binnen als buiten de bebouwde kom, worden versterkt.

De Linge is aangewezen als Kaderrichtlijn waterlichaam met als omschrijving gebufferde kanalen/sloten. Deze wateren moeten conform de KRW in 2015 voldoen aan de doelen die gerelateerd zijn aan deze omschrijving. De Linge is tevens aangewezen als ecologische verbindingzone waarlangs grootschalige waterberging wordt gerealiseerd.

Kadernota 'Verblijfsrecreatie Lingewaard' (2008)

De gemeente Lingewaard heeft haar gemeentelijke kampeerbeleid geactualiseerd om beleidsmatig beter te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen en veranderingen op het gebied van verblijfsrecreatie. In de kadernota biedt de gemeente een beleid- en toetsingskader voor verblijfsrecreatieve ontwikkelingen, waarbij de verschillende belangen tegen elkaar worden afgewogen.

Binnen het plangebied van Park Lingezegen zijn geen kampeerterreinen gevestigd. Alleen nabij Doornik is een Bed & breakfast aanwezig.

De gemeente heeft de ambitie meer op natuur, landschap en cultuurhistorie georiënteerde verblijfsrecreanten aan te trekken, door middel van het aanbieden van een kwalitatief hoogwaardig en gedifferentieerd aanbod van kleinschalige verblijfsrecreatie. De gemeente wil hiervoor de ruimte geven om een onderscheidend product aan te bieden en in te spelen op de vraag naar verschillende belevenissen. Verder wil de gemeente specifiek op agrarische bedrijven ontwikkelingsmogelijkheden voor verblijfsaccommodaties bieden. De mogelijkheden zijn gerelateerd aan de verschillende gebieden binnen de gemeente. Op de komgronden worden nieuwe initiatieven voor kamperen bij agrarische bedrijven gestimuleerd. Bed & Breakfast wordt enkel in bestaande bebouwing toegestaan. Op de oeverwallen kunnen alle vormen van kleinschalige verblijfsrecreatie gerealiseerd worden.

De gemeente heeft per vorm van verblijfsrecreatie een toetsingskader opgesteld. Deze is verwerkt in de regels.

Beleidsplan Recreatie en Toerisme gemeente Lingewaard (2009)

De gemeente Lingewaard heeft haar gemeentelijke beleid voor recreatie en toerisme geactualiseerd, om hiermee nieuwe economische kansen te creëren voor de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van de gemeente.

De gemeente Lingewaard zet in op het versterken van de sector en een toename van de bezoekersaantallen waarmee de werkgelegenheid in deze sector toeneemt. De toename van bezoekersaantallen moet daarbij in balans staan met de leefbaarheid in de kernen en de kwaliteit van natuur en landschap. De gemeente wil zich ontwikkelen als aantrekkelijk en goed ontsloten recreatief uitloopgebied voor de lokale en regionale bevolking. In aansluiting op de recreatieve kwaliteiten wil de gemeente meer op natuur, landschap en cultuurhistorie georiënteerde (dag)toeristen trekken. Tevens wil de gemeente zich voornamelijk richten op kleinschalige dag- en verblijfsrecreatieve ontwikkelingen. Deze ontwikkelingsrichtingen zijn vertaald in specifieke ontwikkelingskansen, zoals het versterken van de beleefbaarheid van rivieren en cultuurhistorie, ruimte voor kleinschalige en unieke verblijfsvormen en toeristische overstappunten. Deze kansen hebben vervolgens geleid tot een concreet actieprogramma waarin projectideeën zijn opgenomen.

In het actieprogramma is specifiek aandacht gegeven aan Park Lingezegen. Dit gebied krijgt een functie als direct uitloopgebied vanuit de aangrenzende stedelijke gebieden. De natuur en landschappelijke waarden worden versterkt door de aanleg en landschappelijke aankleding. In de toekomst zullen de parkdelen intensiever gebruikt worden voor alledaagse recreatievormen als wandelen, fietsen, hond uitlaten. Hiertoe wordt een recreatieve routestructuur aangelegd, waarop in aanvulling nieuwe recreatieve voorzieningen ontwikkeld kunnen worden. Hierbij kan worden gedacht aan kleinschalige recreatievoorzieningen, zoals een boerderijwinkel, een theehuis of pannenkoekenrestaurant. In de nabijheid van de Karsstraat wordt gedacht aan de ontwikkeling van een publieksintensieve functie.

Archeologische beleid- en advieskaart (2003)

Gemeenten hebben de mogelijkheid om zelf de verantwoordelijkheid voor het beheer en behoud van het archeologisch erfgoed te nemen. De gemeente Lingewaard heeft daarom in 2003 een archeologische beleidsadvieskaart door RAAP Archeologisch Adviesbureau laten opstellen ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid. De kaart heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente.

De archeologische beleidsadvieskaart geeft inzicht in de bestaande archeologische toestand van het landelijke en bebouwde gebied van de gemeente Lingewaard. 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 hoge archeologische verwachting.

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Lingewaard is het volgende beleid voor gebieden met een archeologische verwachting vastgesteld.

Gebieden met een hoge archeologische verwachting

In gebieden met een 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 planvor-

ming 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) zouden 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 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 archeologische begeleiding.

Gebieden zonder archeologische verwachting

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

Dijkzone als as van ontwikkeling (2008)

Een van de opgaven uit het landschapsonwikkelingsplan is de “kwalitatieve ontwikkeling van de dijkzone, vanuit historische grondslag in combinatie met verhoging recreatieve kwaliteit”. Deze opgave heeft geresulteerd in een integrale visie op de dijkzone, gebaseerd op een cultuurhistorische inventarisatie en typering. De dijkzone heeft betrekking op het gehele netwerk van dijken, kades, weteringen en zegen in Lingewaard. De dijkzone heeft potentie een drijvende kracht te worden in de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Lingewaard. De cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten vormen een voedingsbodem voor nieuwe functies en economische dragers. Het westelijke deel van de gemeente staat onder stedelijke druk, waarmee kansen ontstaan om verbindingen tot stand te brengen tussen stedelijke gebieden en Park Lingezegen en de dikke groene schil van uiterwaarden en dijklandschappen aan de westzijde van de gemeente.

Op basis van de visie zijn pilotprojecten uitgewerkt, waarin de integrale visie op de dijk optimaal uit de verf komt. Onder andere zijn diverse projecten ter versterking van toerisme en recreatie uitgewerkt.

Bijlage 2: Beschrijving Ressen



BELEIDSANALYSE RESSEN – DORPSKERN



Inhoud

Inleiding

Het dorp Ressen is van grote cultuurhistorische waarde voor de gemeente Lingewaard. Het is een van de oudste bewoonde plaatsen in de gemeente. Om de oude dorpskern voor de toekomst veilig te stellen en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan wordt er een bestemmingsplan opgesteld. Dit document vormt de basis voor het bestemmingsplan Ressen en moet de bestaande beeldkwaliteit bewaken en een handvat vormen voor groenontwikkeling in en rondom Ressen. De basis van dit document wordt gevormd door de studie van het Geldersch Genootschap over Ressen uit 1998. Na 1998 hebben zich echter enkele nieuwe ontwikkelingen voorgedaan, waardoor het noodzakelijk is om deze studie te actualiseren en waar nodig aan te passen.

De behoefte om voor Ressen een dorpenvisie te maken ligt in het feit dat er steeds meer druk op de ruimte rondom Ressen is ontstaan. Vanuit het zuiden leek in eerste instantie het woonpark Ressen, een onderdeel van het voorkeursmodel Waalsprong een grote impact te krijgen op de kern. Hoewel de woningbouw van woonpark Ressen van de baan is, rust er nog steeds een flinke druk vanuit het zuiden op de historische kern Ressen. De ovatonde ten zuiden van Ressen boven de A325 heeft inmiddels een visueel stempel op de omgeving gedrukt, de intensiteiten op de snelwegen rondom Ressen neemt steeds verder toe. De A15 wordt in de toekomst mogelijk doorgetrokken en zal vanuit het noorden nog duidelijker een barrière worden. De realisatie van de wijken Klaverkamp en Klein Rome hebben er voor gezorgd dat ook vanuit het oosten het open karakter van Ressen tussen de boomgaarden en weilanden verder onder druk is komen te staan. De bescherming van Ressen zal dan ook niet alleen moeten liggen in de bescherming van de bestaande historische kwaliteiten, zoals bijvoorbeeld de kerk en de kosterswoning, maar deze visie zal ook bescherming moeten bieden om het karakter en de uitstraling van de omgeving op de kern zoveel mogelijk authentiek te houden.

Vandaar dat het van groot belang is dat de bestaande beleidsvoornemens en bestaande beleidsstukken, maar ook de nieuwe ruimtelijke projecten in en rondom Ressen in kaart worden gebracht. In die zin vormt dit document een actualisatie op reeds eerder opgestelde documenten.

Begrenzing

Het plangebied voor het beschermd dorpsgezicht Ressen is als volgt begrensd. De west en noordgrens wordt bepaald door het knooppunt Ressen. Aan de oostzijde worden de Oude Postweg en de Woerdsestraat als grens aangehouden. Huize 't Spijk en het open gebied daarom heen is eveneens binnen de begrenzing getrokken. De zuidgrens is de gemeentegrens met de gemeente Nijmegen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ontwikkelingsgeschiedenis van Ressen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 aangegeven wat de te beschermen en te behouden waarden van Ressen zijn. De gewenste ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk 4.

Aanleiding voor deze beleidsanalyse is de actualiseringsronde voor alle verouderde bestemmingsplannen. Van belang voor het nieuwe bestemmingsplan voor Ressen-dorpskern is dat bestaande ideeën en documenten die netrekking hebben op de bescherming van het historisch dorpsgezicht, hun vertaling krijgen in het nieuwe bestemmingsplan. De kern van deze analyse ligt daarom ook bij die zaken die zich binnen de dorpskern, lees plangrens, afspelen en die in een bestemmingsplan en binnen de bestemmingsplan-grens geregeld kunnen worden.

Ressen ligt echter 'in het omringende landschap' en daarin is sprake van grootschalige nieuwe ontwikkelingen die het wonen en leven in Ressen beïnvloeden. Hoofdstuk 5 geeft daartoe een kort overzicht van de invloed en opstelling die de gemeente kiest bij ontwikkelingen.

Hoofdstuk 1 Ontwikkelingsgeschiedenis Ressen

De Over-Betuwe is gelegen tussen de rivieren de Rijn en de Waal. Van oorsprong is de streek een delta zonder dijken geweest. Een gebied dat bestond uit oeverwallen met woerden en kommen waar het water vrijelijk haar gang kon gaan. In het voorjaar liepen deze natuurlijke oeverwallen over en kwamen de komgronden blank te staan.

Bewoning vond in het algemeen alleen plaats op de hoger gelegen gronden. Juist door het bewonen van deze hogere plekken namen deze gronden nog in hoogte toe, aangezien mensen en dieren ook hun afvalstoffen op de beperkte woongronden achterlieten. Dit vormde de zwarte aarde waarop we nog altijd de zogenaamde zwarte hoven vinden. Bijna al deze hogere gronden zijn de kern van een dorp geworden, vroeger buurschap of kerspel genoemd. De buurschap is in deze streek (Over-Betuwe) de typische nederzettingvorm; bij elkaar liggende bouwhoven (boerderijen) met een gezamenlijk veld, broek of meent als achterland.

De bewoonde hoogten vormden in het landschap geen losse, eenzame terpen, maar doorlopende ruggen. De afzonderlijke woonplaatsen bleven ook tijdens overstromingen met elkaar verbonden. Zo werd een onafgebroken woontraditie in de Over-Betuwe mogelijk. De streek werd lange tijd beheerst door de Rijn. De waal kwam pas in opkomst rond de derde eeuw toen de Romeinen weer vertrokken. De twee rivieren bestonden uit een vorkenstelsel waarvan de splitsingspunten zich steeds meer westelijk verschoven hebben. Door het afzetten van zand en grint vormden de rivieren hun eigen natuurlijke dijken (oeverwallen). Bij doorbraken kwam het lager gelegen achterland ook onder water te staan. Alleen de lichtere deeltjes werden nog meegenomen omdat de kracht van het water, zo ver van de rivier, steeds meer afnam. Deze kleideeltjes bezonken waar het water tot stilstand kwam en zo ontstonden de laaggelegen komgronden.

Ressen is één van de oudste nederzettingen in de Over-Betuwe. De geschiedenis gaat zelfs terug tot voor het begin van onze jaartelling. Voor zover bekend zijn twee hoger gelegen terreinen, namelijk de Woerd en Rexna (of Koningshof), de oudst bewoonde gedeelten. Dit waren delen van oeverwallen langs oude Waalarmen. Beide gebieden werden door een laagte, ter plaatse van de huidige Slenkweg van elkaar gescheiden. Uit archeologische vondsten kan worden afgeleid dat beide gebieden vanaf circa 700 voor Christus permanent werden bewoond. Opgravingen hebben tevens sporen aangetoond van Bataafse bewoning uit de eerste eeuw voor en de eerste drie eeuwen na Christus. Uit de periode van de Romeinse overheersing bleven in de grond diverse resten bewaard. Zo ontdekte men bij opgravingen in 1927 in het gebied van de Koningshof de resten van een Romeins gebouw van 17 bij 5 meter. Naar verluid was het huidige open terrein voor de kerk de plaats waar onder leiding van Claudius Civilis door de Bataven besloten werd zich gewapenderhand te verzetten tegen de Romeinse overheersing.

Na de Romeinse tijd was Ressen eigendom van Frankische koningen. In deze periode moet de naam Rexna (= Koningshof) zijn ontstaan. De huidige naam van het dorp is mogelijk hiervan afgeleid.

Rond het jaar 700 was Ressen al een dorpseenheid. Het bestond uit een aantal hoven of boerderijen, ondergeschikt aan een hoofdhof. In deze tijd werd ter plekke van de huidige Ressense kerk een houten kapel gebouwd. In de elfde eeuw werd deze kapel vervangen door een stenen kerk.

In de dertiende eeuw werd een kasteel gebouwd, ten noorden van de huidige Ressensestraat. Het kasteelterrein werd omgracht, vermoedelijk kreeg het gebied onder invloed van de aanwezigheid van het kasteel haar karakteristieke rationele aanleg. In de tweede helft van de zeventiende eeuw werd het kasteel vervangen door een nieuw gebouw (Huis te Ressen).



In de periode 1200-1400 hadden diverse bedijkingen en inpolderingen plaats gevonden in de Over-Betuwe. Hierdoor waren ook de lager gelegen delen, die voorheen vaak onder water stonden, bewoonbaar. In de periode na de bedijking kwam Ressen aan een belangrijke verbindingsweg tussen Arnhem en Nijmegen te liggen. Deze "Postweg" was de kortste route tussen beide steden, maar officieel alleen toegankelijk voor postwagens. De gewone route liep via Bemmelen en Huissen.

Tussen 1608 en 1610 werd tussen Arnhem en Nijmegen de Grift gegraven zodat men voortaan ook per boot van de ene naar de andere stad kon varen. De Postweg nam sterk in betekenis af, omdat langs de Grift ook een rijweg (Griftdijk) werd aangelegd.

De watervloed van 1799 bracht het dorp veel schade; vermoedelijk moesten diverse panden hersteld of verbouwd worden. In 1803 werd het Huis te Ressen gesloopt, waardoor een belangrijk element uit het dorp verdween. De karakteristieke opbouw van het dorp wijzigde hierdoor echter niet.

De oudst bekende, gedetailleerde kaarten dateren uit 1832 (kadastrale minuut) en 1850 (Militaire Topografische Kaart). Het dorp Ressen is hierop te zien als een kleine nederzetting omgeven door percelen bouw- en weiland in een blokvormige verkaveling en enkele boomgaarden. De belangrijkste wegen waren de verbindingen met Lent (huidige Zwarteweg en Woerdsestraat), Bemmelen (huidige Ressenestraat), en Elst (Hoeksehofstraat). De oude Postweg was reeds vervallen tot een doodlopende ontsluitingsweg naar de landerijen evenals 't Laantje. De kern van het dorp werd gevormd door de drie omgrachte terreinen, namelijk Kerkenwei, Kongingshof en het voormalige kasteelterrein. Omstreeks het midden van de negentiende eeuw omvatte het dorp 26 huizen 220 inwoners. Het merendeel van deze huizen bestond uit verspreid gelegen boerderijen, op enige afstand van het kerngebied. Een dicht bebouwde, duidelijk ontwikkelde kern was er niet.

De nederzetting heeft tot 1940 geen ingrijpende uitbreidingen of wijzigingen meer gekend. Op kleine schaal vond, binnen en aan de bestaande structuren, aanvullende en vervangende nieuwbouw plaats, zoals huis Stadwijk, het Brandspuithuisje, de Kosterwoning en Huize 't Spijk.

Ten westen van het dorp werd in 1879 de spoorlijn tussen Arnhem en Nijmegen aangelegd, volgens een recht tracé, dat bestaande verkavelings- en infrastructuur doorsneed. Ter hoogte van het dorp werden een klein station en een spoorarbeiderswoning gebouwd; beide bouwwerken zijn inmiddels gesloopt.

Ook het landschap veranderde doordat de landbouwers steeds verder overschakelden op de fruitteelt. Als gevolg hiervan werden in de directe omgeving van Ressen vele boomgaarden aangeplant.

De aanleg van de A325 tussen Arnhem en Nijmegen en later de A15 richting Rotterdam met een knooppunt ten noordwesten van Ressen heeft het oorspronkelijke dorpsbeeld aan deze zijde sterk veranderd. De oude structuurlijnen werden allemaal doorsneden. Tegenwoordig kan men alleen nog vanaf de Ressenestraat via de Ressenesebrug de A325 oversteken. Het talud van de snelweg kwam dichtbij de grote boerderijen De nieuwe Hof en de Hoeksehof te liggen.

Aan de Ressenestraat vestigde zich een viskwekerij met een aantal kweekvijvers. Hier tegenover naast huis Stadwijk bouwde een kranenverhuurbedrijf enkele grote loodsen. Op enkele plaatsen (met name ten noorden van de Ressenestraat) werden bungalows en andere nieuwe woningen gebouwd.

Aan de Noordwestzijde van Ressen zijn eind jaren negentig van de vorige eeuw de nieuwbouwwijken Klein Rome en Klaverkamp gerealiseerd. Tussen deze twee wijken en Ressen is sportpark Ressen gerealiseerd, welke grenst met Ressen aan de Oude Postweg.

Hoofdstuk 2 Te beschermen waarden

In dit hoofdstuk worden de te beschermen waarden van Ressen beschreven. Allereerst wordt aandacht besteed aan de waardevolle structuren. Vervolgens wordt ingezoomd op de waardevolle beplanting en de waardevolle bebouwing. Als laatste komen de archeologische waarden aan bod.

2.1 Waardevolle structuren

2.1.1 Beschrijving ruimtelijke structuren

De huidige structuur van Ressen wordt in grote mate bepaald door de historische ontwikkeling van het dorp. Van oudsher werd de kern van het dorp gevormd door drie omgrachte en grotendeels open terreinen: Kerkenwei, Kerkenhof en het voormalige kasteelterrein. Vanaf deze kern liepen wegen naar Bemmelen, Lent en Elst met daaraan gelegen een aantal verspreide boerderijen. Het dorp werd omringd door boomgaarden met daarachter bouw- en weiland. Tegenwoordig is deze structuur aan de zuidzijde van de Ressenestraat nog duidelijk waarneembaar. Aan de noordzijde van de Ressenestraat echter is de historische structuur niet meer goed zichtbaar.

2.1.2 Zuidzijde Ressenestraat

Aan deze zijde van de Ressenestraat is de historische structuur nog duidelijk herkenbaar. De kern van het dorp wordt gevormd door de Kerkenwei; een open terrein, omringd door een gracht met aan alle zijden bebouwing. Het terrein wordt begrensd door de Ressenestraat, de Kerkenhofstraat, de Slenkweg en de Hoeksehofstraat. Aan de noord- en westzijde is de Kerkenwei beplant met hoog opgaande populieren, die de vorm van het vierkante terrein benadrukken. Achter de bomenrijen ligt aan de westzijde de bebouwing in het groen verscholen. De bebouwing aan de noordzijde gaat vaak schuil achter te hoge en te dichte hagen en erf afscheidingen.

Aan de oostzijde van de Kerkenwei bepaalt historische bebouwing het open beeld: de kerk, de kosterswoning en huis Stadwijk. Storende factoren hier zijn de grote loodsen van het kranenverhuurbedrijf naast huis Stadwijk aan de Ressenestraat.

De zuidzijde van de Kerkenwei wordt gevormd door in een parkachtige beplanting verscholen bebouwing. Hoewel zeer fraai van uiterlijk past deze zijde niet geheel in de structuur van de Kerkenwei: een strak carré met duidelijke wanden van beplanting of bebouwing. Door de parkachtige beplanting is de zuidzijde niet duidelijk begrensd en vormt het geen wand.

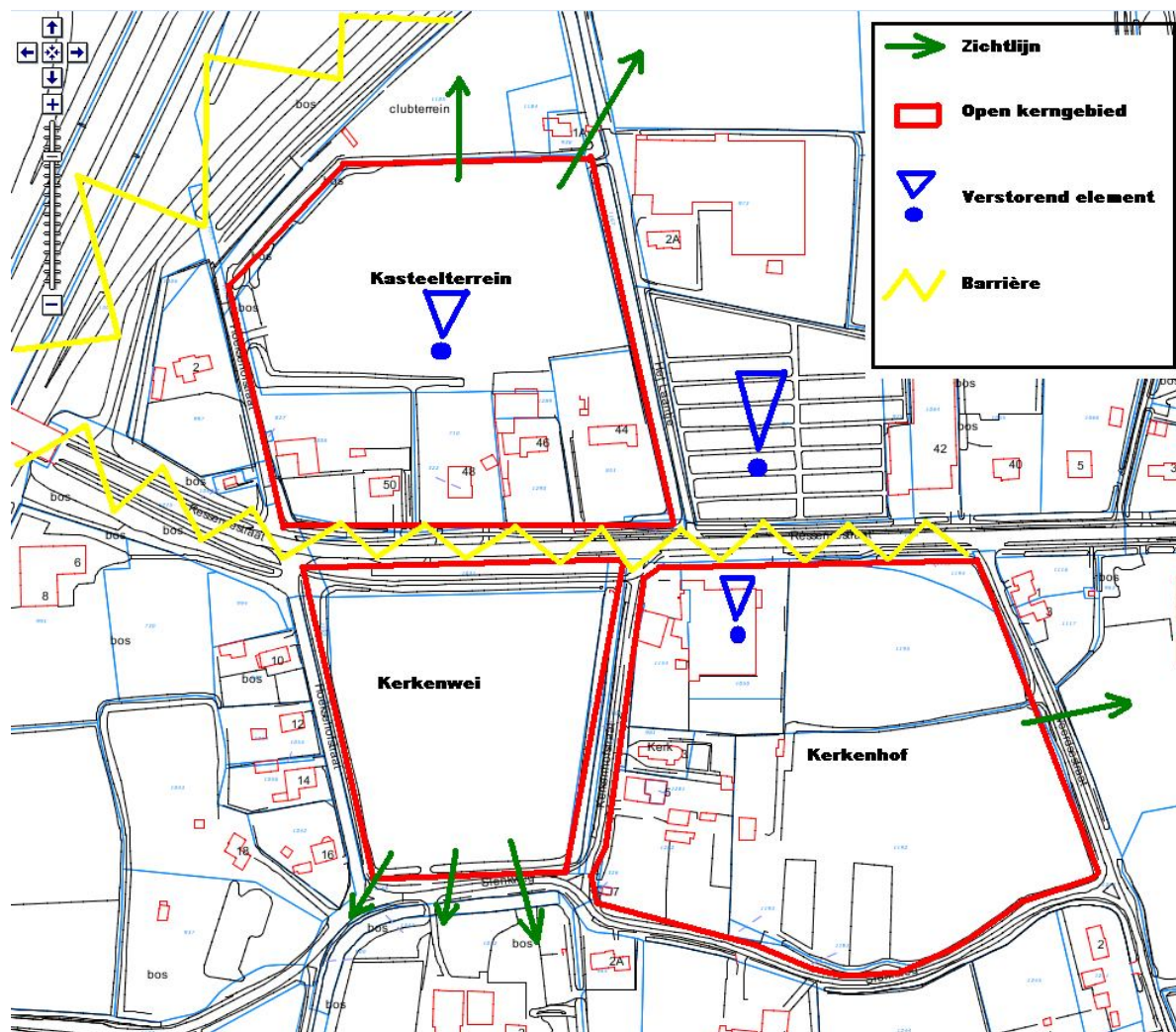
De Kerkenhof (of Koningshof) is het oudst bewoonde gedeelte van Ressen. Aan de westzijde van dit gebied bevindt zich de historische bebouwing langs de Kerkenhofstraat. Ten zuiden van de kosterswoning is een mooie weide met verspreide hoogstam fruitbomen te vinden. De noordzijde van het gebied wordt gedomineerd door twee grote loodsen, waardoor het zicht op de kerk en huis Stadwijk ontnomen wordt. Vanaf de Ressenestraat is de Kerkenhof met historische bebouwing rondom dan ook nauwelijks waarneembaar.

Het grootste deel van de Kerkenhof is ingevuld met een laagstam boomgaard.

2.1.3 Noordzijde Ressenestraat

Aan de noordzijde van deze straat is de historische structuur grotendeels verdwenen. Richting Bemmelen is de nieuwbouwwijk Klein Rome gerealiseerd en direct ten oosten van de Oude Postweg is sportpark Ressen gereed gekomen. Ook in Ressen zelf is aan deze zijde van de straat weinig terug te vinden van de historische, landelijke structuur. Enkel de oude pastorie past in dat beeld. Voor het overige bestaat de bebouwing uit moderne bungalows die vaak door hagen aan het oog worden onttrokken. Daarnaast is er een viskwekerij gevestigd. De kweekvijvers zijn door middel van een hoge coniferenhaag van de weg gescheiden. De bijbehorende bedrijfsbebouwing vormt een storend element.

Na de kruising met de Hoeksehofstraat stijgt de Ressenestraat om via de Ressenesebrug de snelweg A325 over te steken. Hier is de straat omzoomd door bosschages.



Waardevolle structuren

Ten noorden van de Ressenestraat ligt een gebied waar vroeger het Huis te Ressen heeft gestaan. Nu heeft het gebied een rommelig karakter. Er staan enkele woningen en een kassencomplex die te bereiken zijn via de doodlopende straatjes 't laantje en Hoeksehofstraat. Naast enkele weiljes ligt er een terrein dat in gebruik is als opslagplaats voor bouwmaterialen.

De oude Postweg is een fraai, halfverhard laantje met een diverse beplanting. Het weggetje loopt naar een monumentale boerderij die midden in een boomgaard is gelegen. Alvorens daar te komen passeert men aan de westzijde een oude boomgaard en een strook bouwland. Aan de oostzijde is sportpark Ressen gerealiseerd.

De Ressenestraat zelf is de doorgaande route van Bemmelen naar Elst en Oosterhout. Ook de bus maakt gebruik van deze straat. De straat kent daarom een ruim profiel met vrijliggende fietspaden en is bestraat met asfalt. Een deel van de straat wordt begeleid door laanbeplanting.

2.1.4 Knooppunt Ressen

Hoewel de snelweg en het knooppunt zeer dicht bij de kern van Ressen liggen is de visuele invloed beperkt te noemen. Door de dichte bosschages is er een goede visuele afscherming. Enkel bij de Hoeksehofstraat/Slenkweg heeft men een vrij uitzicht op de snelweg.

2.1.5 Te beschermen elementen

- Kerkenwei
- 't Laantje
- Kerkenhof en voormalig kasteelterrein
- Boomgaarden rondom kern, afgewisseld met open gebieden
- Historische bebouwing aan Kerkenwei
- Verspreid gelegen monumentale boerderijen
- Verloop wegen, smal profiel zonder trottoir en waar aanwezig klinkerbestrating
- De Slenkweg met driesprongen
- Oude Postweg

2.2 Waardevolle beplanting

Het dorp Ressen heeft een groen karakter. Dit wordt voor een groot deel bepaald door de vele boomgaarden en de beplanting die de hoofdstructuren van het dorp begeleiden.

2.2.1 Kerkenwei

De open ruimte van de Kerkenwei wordt aan de noord- en westzijde begrensd door hoog opgaande populieren. Deze bomen benadrukken de structuur van het terrein. Aan de zuid en oostzijde zijn inmiddels jonge kastanjabomen en jonge eiken aangeplant, zodat ook deze zijden in de toekomst een duidelijke wand van bomen zullen krijgen.

2.2.2 Laanbeplanting

Op diverse plaatsen is fraaie laanbeplanting aanwezig. De Oude Postweg is hiervan het mooiste voorbeeld. Deze historische weg wordt begeleid door allerlei soorten bomen en onderbeplanting zoals linden, wilgen en elzen. De Hoeksehofstraat heeft tussen de Slenkweg en de boerderij Hoekse Hof een fraaie laanbeplanting van linden. Ook de Ressenestraat wordt voor een deel begeleid met laanbeplanting. Er is veel variatie in soorten bomen, leeftijd en grootte. De laanbeplanting is echter op diverse plaatsen onderbroken zodat er geen eenduidig beeld ontstaat.

De laanbeplanting is op diverse plaatsen onderbroken zodat er geen eenduidig beeld ontstaat. Het is wenselijk om de laanbeplanting in ere te herstellen. In het groenstructuurplan wordt hier een verdere uitwerking aan gegeven.



2.2.3 Boomgaarden

Kenmerkend voor Ressen zijn de vele fruitboomgaarden in en rondom het dorpje. Er is een duidelijk onderscheid aanwezig tussen de oude, hoogstamboomgaarden en de nieuwere laagstamboomgaarden die grootschaliger en meer bedrijfsmatig van opzet zijn.

Een tweetal hoogstamboomgaarden is te vinden langs de Oude Postweg. Hoewel niet erg goed onderhouden vormen ze in combinatie met de beplanting langs de Oude Postweg een fraai beeld. Naast het oude kosterhuis aan de Kerkenhofstraat ligt een kleine, maar zeer fraaie boomgaard. Ook tussen de Hoeksehofstraat en de snelweg ligt ten zuiden van de boerderij Hoekse Hof een hoogstamboomgaard. Opvallend is dat de hoogstamboomgaarden grotendeels verscholen liggen achter bebouwing of beplanting.

De laagstamboomgaarden ten zuiden en ten oosten van Ressen liggen meer in het zicht. Het betreft uitgestrekte, bedrijfsmatige fruitboomgaarden.

2.2.4 Overige beplanting

Bij een aantal gebouwen is opvallende beplanting aanwezig. Aan de voorzijde van huize het Spijk en de Pastorie staat een aantal forse bomen, die de monumentale sfeer van de gebouwen versterken.

Rondom de oude boerderij Het Grote Meer is tussen de boerderij en de straat een parkachtige tuin aangelegd met onder andere een tweetal fraaie treurwilgen. Langs de Hoeksehofstraat/Zwarteweg staat ter hoogte van boerderij Het Grote Meer een beplantingssingel.

Ook bij boerderij de Broodkorf is rondom het erf dichte beplanting aanwezig.

Het kerkhof van het oude kerkje wordt omgeven door een fraaie beukenhaag.

2.2.5 Bosschages langs knooppunt Ressen

Het knooppunt Ressen dat op zeer korte afstand van het dorpje ligt is omgeven door dichte bosschages. Er is daardoor geen zicht op het knooppunt. Door deze duidelijke begrenzing ontstaat aan deze zijde van Ressen een besloten gebied. Dit staat in tegenstelling met open landschap aan de nadere zijden van Ressen.

Ten zuiden van boerderij Hoeksehof staan geen bosschages meer langs de snelweg. Hier heeft men dan ook een vrij en weids uitzicht over de A325 en het open grasland.

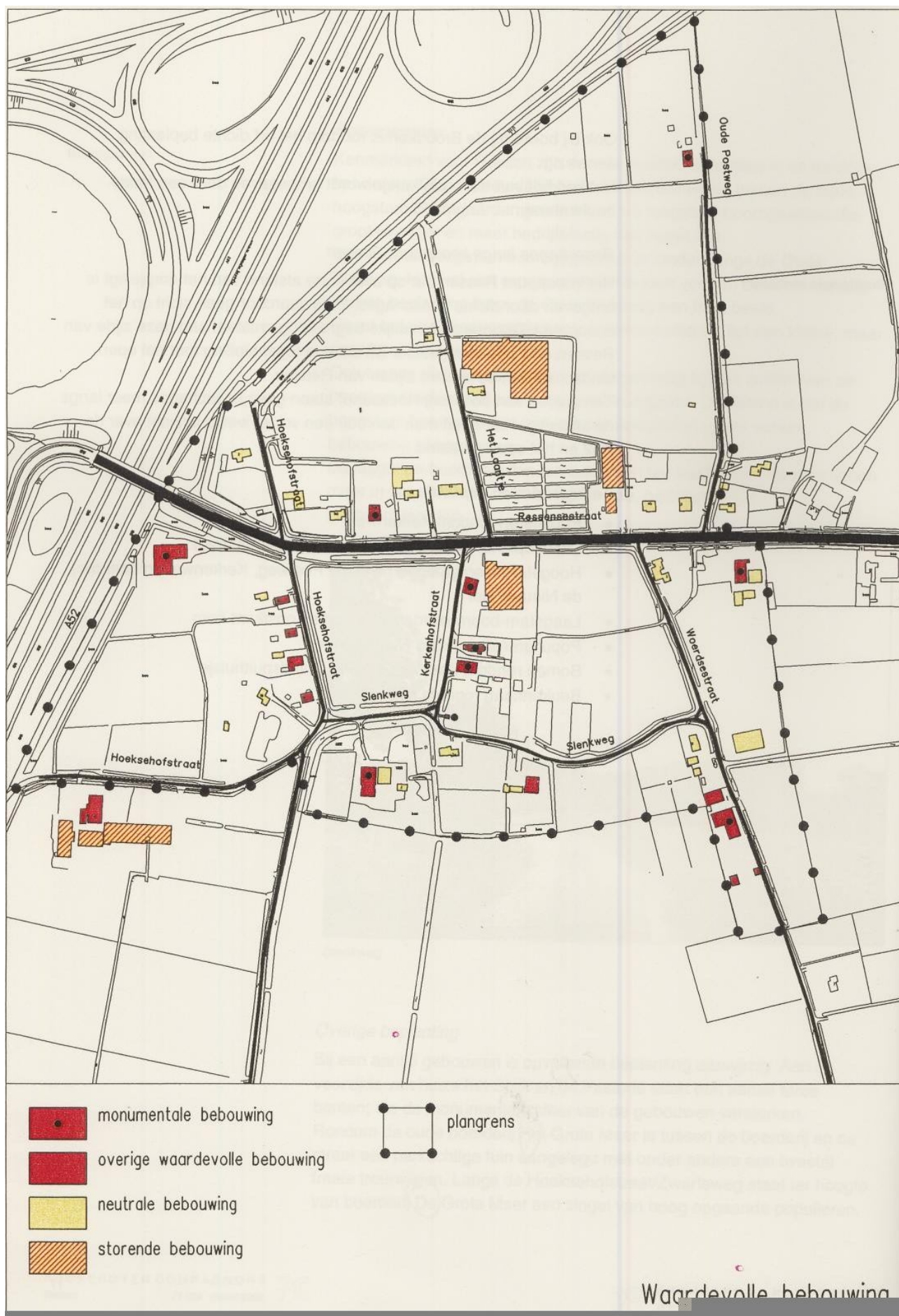
2.2.6 Te beschermen beplanting

- Populieren rondom Kerkenwei
- Laanbeplanting Oude Postweg en Hoeksehofstraat
- Hoogstamboomgaarden bij Oude Postweg, Kerkenwei en boerderij de Nieuwe Hof.
- Laagstamboomgaarden aan zuid en oostkant kern
- Beplantings-singel rond Het Grote Meer.
- Bomen rondom Pastorie, 't Spijk, Brandspuithuisje
- Beukenhaag rondom kerkhof.

2.3 Waardevolle bebouwing

2.3.1 Kerkenwei

Rond de Kerkenwei is de meeste waardevolle bebouwing te vinden. Een groot deel van de bebouwing heeft hier de monumentenstatus. Aan de Kerkenhofstraat staat op de hoek met de Ressenestraat huize Stadwijk, dat op de gemeentelijke monumentenlijst staat. Dit is een in de tweede helft van de 19^e eeuw herbouwde of ingrijpend verbouwde villa met een grote tuin. Hiernaast staat het middeleeuwse kerkje, dat een rijksmonument is met een intiem kerkhof. Het naastgelegen witgepleisterde Kosterhuis stamt uit 1877. In de boomgaard staat op de hoek met de Slenkweg het Brandspuithuisje uit 1870. Zowel dit brandspuithuisje als de kosterwoning zijn gemeentelijke monumenten. Aan de Slenkweg aan de zuidkant van de Kerkenwei staat de boerderij Het Grote Meer, een rijksmonument. Deze boerderij uit 1778 heeft een 19^e eeuwse



voorhuis en schuur uit 1863. de grote boerderij waarvan het achterdeel ingrijpend is verbouwd staat met de achterzijde naar de Kerkenwei. Momenteel is er een aantal bedrijven in gevestigd.

Aan de westzijde van de Kerkenwei staan aan de Hoeksehofstraat vier panden met de nokrichting haaks op de straat. De panden voegen zich goed in het dorpsbeeld, maar zijn op zichzelf van gering historisch en architectonisch belang.

De statige pastorie uit de 19^e eeuw aan de noordzijde van de Kerkenwei is een rijksmonument.

De overige panden aan de noordzijde van de Kerkenwei zijn moderne bungalow- achtige woningen die verscholen gaan achter struikgewas en hagen of op grote afstand van de weg staan.

2.3.2 Boerderijen

Verspreid in het gebied staat een aantal grote monumentale boerderijen. In de hoek tussen de Ressenestraat en de snelweg staat De Nieuwe Hof. Dit gemeentelijke monument dateert uit de 19^e eeuw. Het is een grote witgepleisterde boerderij van het T- Huistype. Via een fraaie oprijlaan is de boerderij verbonden met de Hoeksehofstraat.

Aan het zuidelijke deel van de Hoeksehofstraat staat (in de gemeente Nijmegen) de boerderij Hoeksehof, een statige T- boerderij met een aantal grote, moderne schuren.

Aan de Slenkweg staat de boerderij Broodkorf, een gereconstrueerde T- boerderij die met de achterzijde naar de straat staat.

Boerderij De Woerd is een rijksmonument en staat aan de Woerdsestraat. Het is een T- boerderij met een achterhuis uit 1853.

Aan het einde van de Oude Postweg staat een boerderij uit het midden van de 19^e eeuw. Dit gemeentelijke monument wordt door een hoogstamboomgaard omgeven.

2.3.3 Overige bebouwing

De overige bebouwing in Ressen bestaat uit bungalow- achtige woningen verscholen achter hagen en struikgewas en woningen die op enige afstand van de openbare weg zijn gelegen. Ze zijn met name aan de noordzijde van de Ressenestraat te vinden, hoewel er verspreid over het gebied nog enkele van dergelijke panden te vinden zijn.

Noemenswaardig is nog huize 't Spijk aan de Ressenestraat, een fraaie villa met achterhuis en een vrijstaande schuur. Het in 1900 gebouwde pand is een gemeentelijk monument.

Storende bebouwing in Ressen zijn de grote loods van het kranenverhuurbedrijf en de bedrijfsbebouwing van de viskwekerij aan de Ressenestraat.

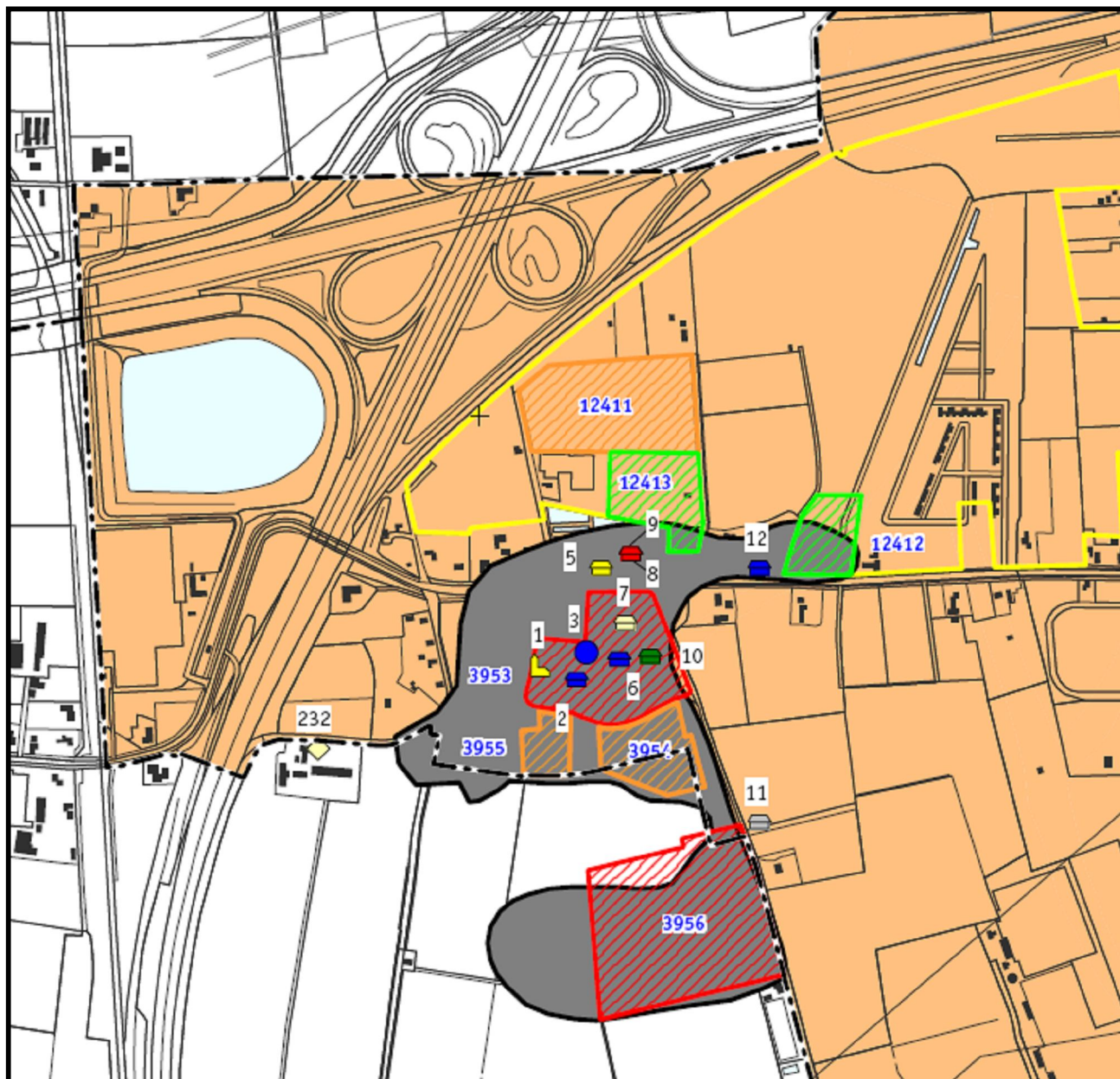
2.3.4 Te beschermen bebouwing

- Monumenten aan Kerkenwei:
- Stadwijk, kerkje, kosterwoning, Brandspuithuisje, Pastorie
- Vier panden langs westzijde Kerkenwei
- Boerderijen: Nieuwe Hof, Hoekse Hof (gem. Nijmegen), Het Grote Meer, De Broodkorf, De Woerd en Oude Postweg
- Huize 't Spijk

2.4 Archeologische waarden

Vooruitlopend op de thans op handen zijnde wijziging van de Monumentenwet heeft de gemeente Lingewaard in 2004 door RAAP Archeologisch Adviesbureau een archeologische beleidsadvieskaart laten opstellen ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid (Willemse, 2004). Deze kaart, inclusief rapportage, heeft tot doel de aanwezigheid van archeologische waarden en verwachtingen inzichtelijk te maken, op grond waarvan bij ruimtelijke ontwikkelingen knelpunten kunnen wordenesignaleerd en archeologie tijdig kan worden ingepast (lees: bescherming, opstarten onderzoek). De kaart vormt daarmee reeds enige jaren een praktisch beleidsinstrument om de intenties van het verdrag van Malta gestalte te geven.

Zoals veel gemeenten is ook Lingewaard rijk aan archeologische vindplaatsen en kleurt de archeologische verwachtingskaart voor een belangrijk deel rood (hoge archeologische verwachting).



Archeologische beleidsadvieskaart

Een archeologische beleidsadvieskaart

Gemeente Lingewaard

Archeologische beleidsadvieskaart

RAAP-rapport 978, kaartbijlage 2, schaal 1:15.000

legenda

archeologische vindplaatsen

categorie

-  nederzetting
-  grafveld/begraving
-  kasteel
-  omgracht terrein/versterkte woonplaats
-  kerk/kapel/klooster
-  legerplaats
-  terp
-  molen
-  onbekend
- 102 catalogusnummer

archeologische periode

-  Prehistorie onbekend
-  Mesolithicum-IJzertijd
-  Neolithicum-IJzertijd
-  IJzertijd
-  IJzertijd-Romeinse tijd-Vroege Middeleeuwen
-  Vroege Middeleeuwen
-  Vroege Middeleeuwen-Late Middeleeuwen
-  Late Middeleeuwen
-  Late Middeleeuwen-recent
-  onbekend

overig

-  terpen en andere verhogingen
-  oude woongrond
-  historische dorpskern rond 1850
-  door RAAP gekarteerde terreinen
-  door RAAP begrensde nederzettingsterreinen
-  vermoedelijke Romeinse weg
-  gemeentegrens

archeologische verwachtingszones binnen landschappelijke eenheden

verwachtingszone

-  hoge archeologische verwachting
-  middelmattige archeologische verwachting
-  lage archeologische verwachting

beleidsadvies

Streven naar behoud in huidige staat (streven naar extensieve vormen van grondgebruik). Bodemingrepen dieper dan de huidige bouwvoor vermijden.

Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening, vroegtijdig archeologisch onderzoek (IAO) en streven naar inpassingen van terreinen met archeologische status.

Streven naar behoud in huidige staat. Bodemingrepen dieper dan de huidige bouwvoor vermijden.

Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening, vroegtijdig archeologisch onderzoek (IAO) en streven naar inpassingen van terreinen met archeologische waarden.

Bij selectiekeuze en planvorming voorkeur geven aan gebieden met een middelmattige archeologische verwachting boven gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Streven naar behoud in huidige staat niet vereist.

Bij uitvoering grondwerkzaamheden wordt aanbevolen om deze archeologisch te begeleiden (archeologische begeleiding).

verstoringen

-  ophogingen (o.a. dijklichamen)
-  kleinwiningsputten, ontzandingen en andere diepe bodemverstoringen
-  ondiepe vergravingen
-  bebouwde terreinen

Afhankelijk van onderliggende verwachtingszone streven naar behoud in huidige staat niet vereist.

Bij planvorming en voorafgaand aan bodemingreep vroegtijdig archeologisch onderzoek.

Hiervoor geldt geen archeologische verwachting.

Behoud in huidige staat niet vereist.

Geen restricties ten aanzien van planvorming.

Afhankelijk van onderliggende archeologische verwachtingszone en verstoringdiepte.

Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek.

Onbekende archeologische verwachting.

Streven naar behoud in huidige staat niet vereist.

Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening, vroegtijdig archeologisch onderzoek en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden.

terreinen met een archeologische status (AMK-terreinen)

-  terrein van archeologische betekenis
-  terrein van hoge archeologische waarde
-  terrein van zeer hoge archeologische waarde
-  terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
- 3898 monumentnummer

Streven naar duurzaam behoud. Voorafgaand aan planvorming archeologisch onderzoek vereist (waardering).

Streven naar duurzaam behoud. Voorafgaand aan planvorming archeologisch onderzoek vereist (waardering).

Streven naar duurzaam behoud en bescherming. Voorafgaand aan planvorming is besluitname door het bevoegd gezag (ROB) vereist.

Wettelijk beschermd rijksmonument. Behoud en bescherming verplicht.

In Ressen blijken veel terreinen met archeologische waarden aanwezig te zijn. Door het hele dorp heen zijn sporen van bewoning uit de late ijzertijd, de Romeinse tijd en de middeleeuwen gevonden. Zo zijn op de Kerkenhof, naast een grote hoeveelheid aan Bataafse en Romeinse gebruiksvoorwerpen en aardewerk, resten gevonden van een Romeins gebouw. Daarnaast werden bij het kerkje de funderingen van een 12^e eeuwse tufstenen kerkje gevonden.

Op het terrein ten zuiden van boerderij de Woerdt zijn resten van bewoning aangetroffen vanaf de vroege bronstijd tot in de late middeleeuwen. Deze beide gebieden zijn aangemerkt als terreinen van zeer hoge archeologische waarde.

Ten zuiden van de Slenkweg zijn op twee plaatsen oude woongronden gevonden. Op het terrein tussen 't Laantje en de Oude Postweg zijn resten uit de vroege middeleeuwen en de Romeinse tijd gevonden. De drie gebieden zijn aangemerkt als terreinen van hoge archeologische waarde.

Op een tweetal gebieden aan de Ressensestraat is een aanzienlijke hoeveelheid aardewerk aangetroffen uit de periode van de late ijzertijd tot en met de Late middeleeuwen. Het zijn dan ook terreinen van archeologische betekenis.

Hoofdstuk 3 Bestaand beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Doortrekking A15

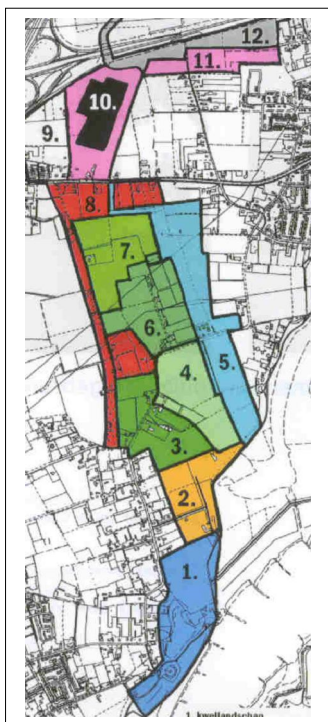
Op dit moment zijn Rijkswaterstaat, de Provincie en de Stadsregio, in overleg met de aangrenzende gemeentes bezig met een planstudie voor de doortrekking van de A15. dit betekent dat de A15 vanaf knooppunt Ressen verder naar het oosten verbreed zal gaan worden tot een 2x 2-baans autosnelweg. Hoewel deze verbreding mogelijk tot meer overlast kan leiden voor de kern Ressen, biedt de aanleg en reconstructie van deze weg ook mogelijkheden om de barrièrewerking van de A15 te verminderen. Zo kan het mogelijk zijn dat er een (fiets-) verbinding wordt aangelegd onder de A15 door, zodat Ressen voor de fietser verbonden wordt met het noordelijke deel van het Park Lingezegen.

3.1.2 Evaluatie

De doortrekking van de A15 zal van invloed zijn op de wijze waarop Ressen beleefd zal gaan worden. Een goede inpassing van deze weg is essentieel om het Dorpsgezicht Ressen te beschermen. Hoewel door het doortrekken van de A15 de barrière met de noordzijde van het park Lingezegen verder verbreed wordt, liggen er ook kansen om de barrière wérking te verkleinen. Een fietstunnel zou hiervoor kunnen zorgen.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Regionale gebiedsvisie



Vanuit het KAN is in 1999 voor het stedelijk uitloopgebied De Woerdt een gebiedsvisie opgesteld (zie nevenstaande afbeelding). Daarin zijn de verschillende groene functies die in het gebied passen in beeld gebracht. Deelgebieden in het stedelijk uitloopgebied de Woerdt zijn:

- | | |
|------------------------------|-------------------------------|
| 1 Kwellandschap | 7 Bestaand Betuws Gebruik |
| 2 Landgoed Doornik | 8 Hoogstamboomgaarden |
| 3 Volkspark | 9 Historische velden Ressen |
| 4 Open Velden | 10 Sportpark Ressen |
| 5 Terpbossen | 11 Park Klein Rome/Klaverkamp |
| 6 Toekomst van het landschap | 12 Sprong Over de Betuwe |

De projectgroep heeft aan de toenmalige gemeente Bemmelen en de gemeente Nijmegen gevraagd om ieder de plandelen waarin intensievere vormen van recreatie de hoofdfunctie zijn en waarvoor de beide gemeenten initiatiefnemer zijn, uit te werken. Dit betreft:

- het recreatief te benutten gedeelte tegen de Nijmeegse Waalsprong aan, het Volks-park (12 ha, uitwerking door gemeente Nijmegen, gebied 3);
- het recreatief te benutten groen ten noorden van de Ressenestraat, dat bestaat uit het sportpark Ressen en de gronden tussen A 15 en de nieuwbouwwijken Klein Rome en Klaverkamp (26 ha, uitwerking door gemeente Lingewaard, de gebieden 9 tot 12);

Samenvattend geldt voor de inrichting van de plandelen 9 tot 12 uit de gebiedsvisie voor De Woerdt dat de groene landschappelijke inpassing en afronding van het sportpark wordt voltooid, uitgaande van het destijds opgestelde en gerealiseerde inrichtingsplan.

Voor de ecologische zone langs de Bemmelse Zeeg en de meer recreatieve onderdelen van het stedelijk uitloopgebied, te weten de noordrand langs Ressen, Klein Rome, Klaverkamp en het 'volkspark' tegen de Waalsprong aan, zijn in 2002 inrichtingsvisies gemaakt als uitwerking van de KAN-visie.

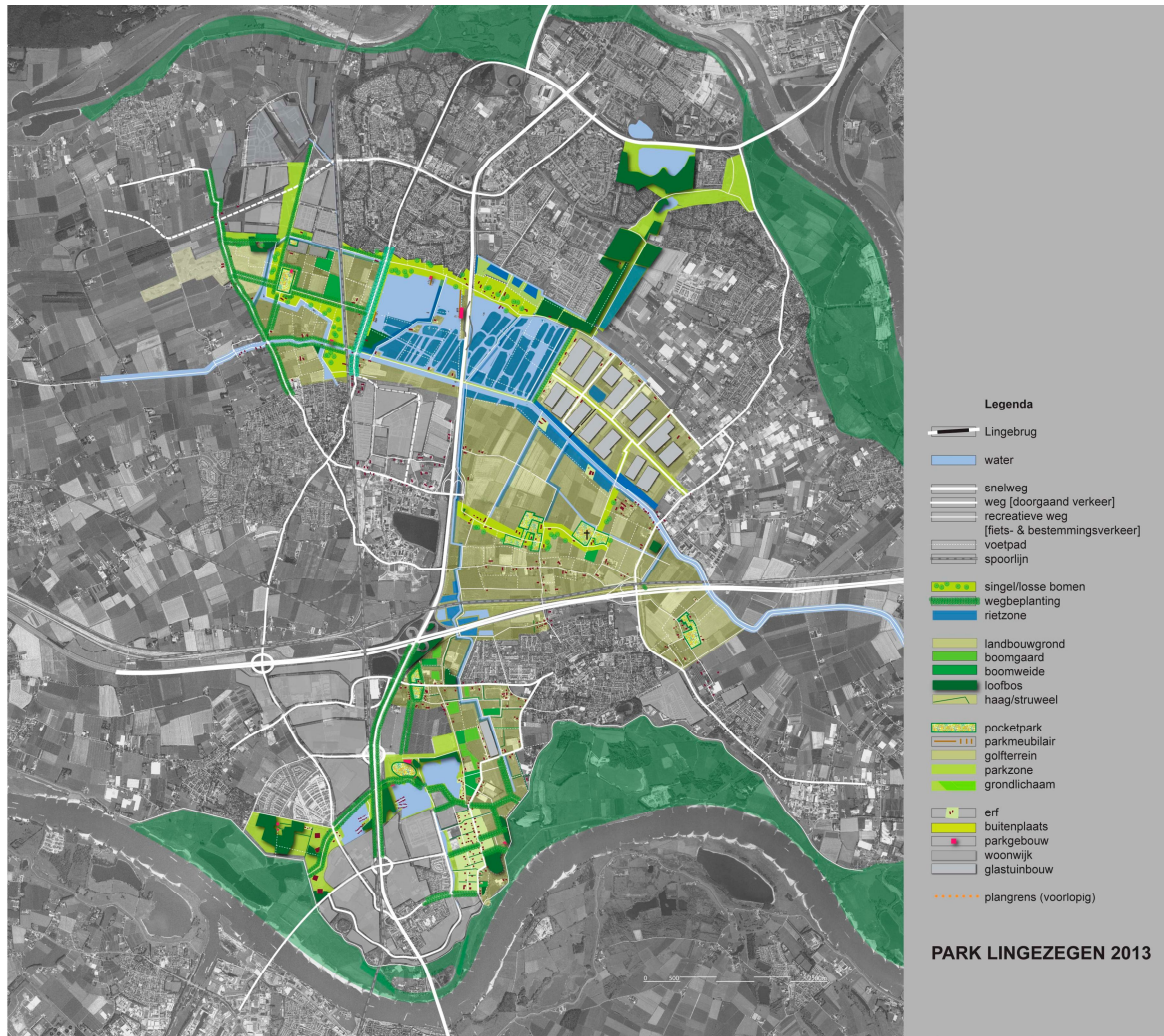
In deze zones wordt gestreefd naar versterking van de recreatieve routestructuur en naar dagrecreatieve voorzieningen die passen bij het groene en van oudsher agrarische karakter. Tegelijkertijd is op initiatief van het Waterschap Rivierenland een uitwerking voorbereid voor de Ecologische Verbindings Zone die geprojecteerd is langs de Bemmelse Zeeg.

3.2.2 Evaluatie

De regionale visie sluit aan bij de visie voor Ressen.

3.2.3 Park Lingezegen, Deelgebied De Woerdt

Het Park Lingezegen is een regionaal park in wording, die als buffer en recreatief verblijfsgebied moet gaan fungeren in het middengebied tussen Arnhem en Nijmegen. Het deelgebied De Woerdt, zoals omschreven in de vorige paragraaf, is in 2006 opgenomen in het park Lingezegen.



In de verdere uitwerking van dit deelgebied is (in concept) het volgende hierover beschreven.

Het landschappelijk raamwerk

Het landschappelijk raamwerk bestaat uit: laanbeplantingen langs de wegen, rietzones langs de Bemmelse zeeg en Betuwse hagen langs nieuwe fiets- en wandelpaden. Een bijzonder aantrekkelijk element in het raamwerk is de Woerdsestraat die door de boomgaarden leidt. Wanneer op termijn boomgaarden verdwijnen wordt voorgesteld een nieuwe strook met hoogstamfruitbomen aan te leggen. In aansluiting op de woonwijken van Bemmel komt een fijnmazig netwerk van wandelen- en fietspaden op de kavelgrenzen van de landbouwgronden. Dit padenstelsel wordt begeleid door rijkbloeiende hagen of houtwallen, passend bij het oeverwallenlandschap. Verder wordt voorgesteld in het gebied Vossenpels (dat grenst aan de zuidwestzijde van De Woerd) een nieuw stelsel van lanen en paden te ontwikkelen, dat de nieuwe woonwijken van De Waalsprong verbindt met De Woerd.

In het landschappelijk raamwerk neemt Ressen een bijzondere plaats in. Kerkje, agrarische bebouwing en beplanting zorgen voor een prachtige plek. Het is belangrijk deze plek voor de toekomst te behouden, overeenkomstig de status van beschermd dorpsgezicht.



3.2.4 Evaluatie

Binnen het deelgebied De Woerd wordt dus rekening gehouden met de planontwikkeling rondom het beschermd dorpsgezicht. De verdere invulling van dit document vormt de leidraad voor het Park Lingezegen. Wel dient opgemerkt te worden dat er in de verkeersstructuur van dit deelgebied rekening is gehouden met het doortrekken van een fietsverbinding over 't Laantje danwel de Oude Postweg, langs sportpark Ressen tot aan de Plak, om zo een verbinding tot stand te brengen tussen deelgebied de Woerd en de rest van het park Lingezegen.

3.3 Gemeentelijk beleid Nijmegen

3.3.1 Ovatonde

Hoewel op het grondgebied van de gemeente Lingewaard uiteraard geen Nijmeegs beleid van toepassing is, kan aan de randen van Ressen het beleid van Nijmegen wel invloed hebben op de beeldkwaliteit van Ressen. De oorspronkelijke plannen voor het woonpark Ressen zijn definitief van de baan. Hiervoor in de plaats komt het park Lingezegen en de groene zone van de Waalsprong. De ontwikkeling van het gebied ten oosten van de A325, tussen de Ovatonde, Zwarteweg en Ressen zal wel invloed hebben op de beeldkwaliteit van Ressen. Op dit moment is nog niet duidelijk wat Nijmegen van plan is met dit gebied, maar het is al wel duidelijk dat er ruimte is voor bedrijvigheid. De consequenties van de invulling van dit

gebied kunnen fors zijn voor de kern Ressen. Het is dan ook van belang dat de gemeente Lingewaard nauwgezet deze ontwikkelingen volgt en in overleg treedt met de gemeente Nijmegen, om de inpassing van de bedrijvigheid zo goed mogelijk vorm te geven.

3.4 Gemeentelijk beleid Lingewaard

3.4.1 Structuurvisie

Zone rond Ressen

Rond het te beschermen dorpsgezicht Ressen vormt cultuurhistorie de rode draad. Het bestaande extensief bebouwde karakter blijft onveranderd. Wonen en kantoorachtige c.q. dienstverlenende bedrijvigheid binnen historisch waardevolle bebouwing zullen hier blijvend gevestigd zijn. De kern zal worden omgeven door een brede landschappelijke gordel zodat ook op langere termijn sprake is van een ruimtelijke loskoppeling van de verstedelijking in de Waalsprong, de regionale infrastructuur en sportpark Ressen. Gedacht kan worden aan de aanleg van boomgaarden, herstel van watergangen en oude routes en aanleg van openbaar toegankelijke agrarische-parkzones in aansluiting op regionaal park Over-Betuwe.

Ressen zal zo als cultuurhistorisch waardevolle parel behouden blijven en vormt een recreatief aantrekkelijke enclave omgeven door kleinschalig gemengd agrarisch gebied. In een afzonderlijke beleidsvisie en in een in voorbereiding zijnd bestemmingsplan is het ruimtelijk beleid hiervoor verder uitgewerkt.



Cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle kern Ressen

Tevens is de aanleg van een ecologische verbinding van belang vanaf de Waaluitwaerden, via de Pas en Ressen in noordelijke richting, wat goed kan worden gecombineerd met de aanleg van landschapsversterkende elementen, zoals verbrede watergangen, singels, bloemrijke graslanden, bosschages etc. De beschreven kwaliteiten zijn richtinggevend indien in de toekomst sprake mocht zijn van de opheffing/uitplaatsing van niet-passende bedrijven, waarbij sprake zou zijn van herbebouwing of verandering van functie.

3.4.2 Evaluatie

De StructuurvisiePlus biedt ruimte om het Dorpsgezicht Ressen te versterken. Een deel van de bescherming van het Dorpsgezicht is al vastgelegd in deze visie. Een structuurvisie is echter altijd een visie op hoofdlijnen, verdere uitwerking zal via deze visie in het bestemmingsplan verkankerd moeten worden. De structuurvisie plus zorgt echter niet voor belemmeringen in deze visie.

3.4.3 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

In juni 2006 heeft de raad het LOP vastgesteld. Het LOP geeft een visie op de wenselijke toekomstige ontwikkeling van het landelijk gebied van de gemeente Lingewaard. Het plan biedt een strategisch raamwerk voor de ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied en dient als instrument waarmee richting kan worden gegeven aan nieuwe ontwikkelingen. Het plan heeft als zodanig een sterke interactie met de

StructuurvisiePlus. Het landschappelijk kader dat in deze structuurvisie is opgenomen is slechts op hoofdlijnen uitgewerkt. In het LOP wordt een nieuwe integrale landschapsvisie opgesteld, waarvoor de landschapsvisie uit de StructuurvisiePlus en onderdelen uit de visie van het Landschapsbeleidsplan Bemmeler als basis dienen. Het LOP vormt tezamen met de StructuurvisiePlus hét beleid voor de ruimtelijke ontwikkeling van het gemeentelijk buitengebied.

In het plan worden onder andere verschillende gebiedsopgaves uitgewerkt. De gebiedsopgave, waarin Ressen valt, betreft de oeverwallen. In algemene zin wordt hier gesteld dat bij inpassing van ontwikkelingen gestreefd dient te worden naar verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten en leefbaarheid. Aspecten die hierbij aan bod dienen te komen zijn: de historische identiteit, behoud/versterken landschappelijke structuren, toegankelijkheid en beleefbaarheid.

Ten aanzien van de locatie Ressen wordt nog specifiek aangegeven dat de essentiële open ruimte/landschappelijke geleidingszones tussen Bemmeler en Ressen behouden dient te blijven.

3.4.4 Evaluatie

Het LOP sluit nauw aan op de structuurvisie plus en daarmee ook op de visie voor Ressen.

3.4.5 Nota Mobiliteit

Vanaf eind 2007 zal de gemeente Lingewaard van start gaan met het opstellen van een nieuw gemeentelijk mobiliteitsplan. De ontsluiting van de kern Ressen via de Ressenestraat zal hierbij een belangrijk onderwerp zijn. Zolang er nog geen duidelijkheid is vanuit verkeerskundige invalshoek wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn voor wat betreft de inrichting, het profiel en het snelheidsregime op de Ressenestraat, kan voor deze visie worden volstaan met het uitspreken van de wens om de barrièrewerking van de Ressenestraat terug te dringen.

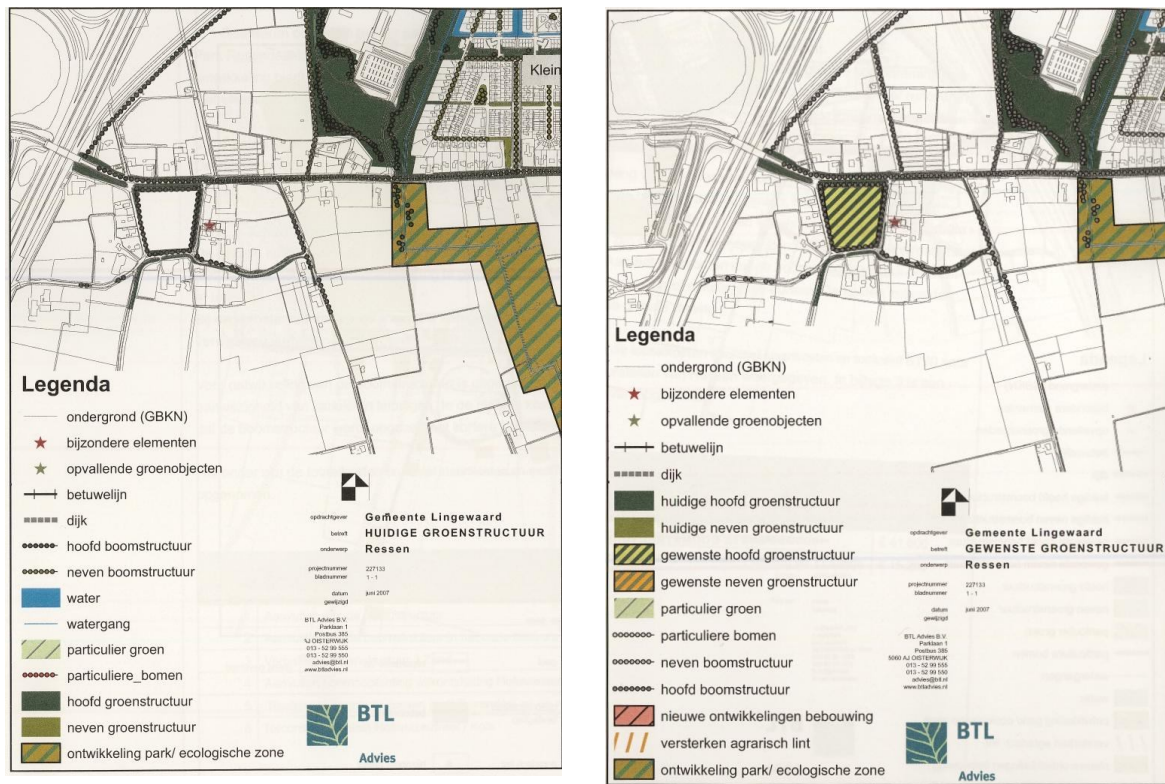
3.4.6 Groenstructuurplan

In opdracht van het college van B&W is er een groenstructuurplan opgesteld. Op dit moment is dit plan nog niet vastgesteld. Verwacht mag worden dat voor het deel dat betrekking heeft op Ressen er geen wijzigingen meer zullen doorgevoerd ten opzichte van de huidige conceptversie. In dit document is het volgende opgenomen over Ressen.

De kern Ressen ligt ingeklemd tussen Bemmeler in het oosten, de A15 in het noorden en de A325 in het westen. Ressen heeft een beschermd dorpsgezicht en is ontstaan uitverspreide bebouwing rond een akker. Het sportpark Ressen past qua structuur en schaal veel meer bij Bemmeler, maar zorgt wel voor een duurzame buffer tussen beide kernen. De kerk aan de Kerkenhofstraat en de centrale akker zijn de meest opvallende elementen in de kern.

Door de uitgesproken landelijke ligging bestaat Ressen eigenlijk uit een grote groenstructuur. Hoewel Ressen niet aan een dijk ligt zoals de andere kernen, heeft het wel een introvert karakter, maar dan ten opzichte van de omringende snelwegen. De laanbeplanting aan de Ressenestraat maakt van deze weg een belangrijke structurerende groene lijn. Ook de open akker omgeven met bomenrijen tegenover de kerk is een opvallend element. Ten zuiden van de Ressenestraat kruisen de verschillende dorpsstraten elkaar op kruisingen, voorzien van een opvallend driehoekige groenaccent. De kleinschalige driehoeksplassen zijn typische elementen van Ressen. Sportpark Ressen vormt samen met de ecologische zone een duurzame buffer ten opzichte van Bemmeler en maakt onderdeel uit van deelgebied de Woerdt in Park Lingezegen.

Vanwege het beschermd dorpsgezicht zal het aantal nieuwe ontwikkelingen binnen de kern beperkt zijn. De omvorming van de centrale akker naar een dorsweide zal de grootste verandering in de nabije toekomst zijn. Door de ontwikkeling van park Lingezegen gaat Ressen samen met sportpark Ressen onderdeel uitmaken van dit park.



Huidige en gewenste groenstructuur uit concept groenstructuurplan Lingewaard

De groenstructuur van Ressen voldoet aan het gewenste beeld. Bij de omvorming van de centrale akker zal het realiseren van een duurzame boomstructuur rondom de nieuwe dorpsweide een belangrijk streven zijn. Daarnaast speelt de beplanting langs de wegen vanuit de kern naar het buitengebied en de open, groene bermen een belangrijke rol in het groene karakter van Ressen. De open groene bermen voorzien samen met de driehoekige groene objecten op de kruisingen, de wegen van een bijzonder groen, kleinschalig en landelijk karakter.

De laanbeplanting langs de Ressenestraat en rond dorpsweide (nu akker) vormen de belangrijkste boomstructuur. De bomenrijen en bosschages op het sportpark en in de ecologische zone staan hier haaks op. Ook veel dorpsstraten zijn voorzien van (verspreide) bomen. Bij deze wegen speelt het groen karakter en de open bermen een belangrijke rol. De verschillende wegen kruisen elkaar zelden haaks, ze snijden elkaar schuin aan, waardoor kleine groene driehoeken ontstaan waar de dorpswegen elkaar kruisen.

Om de groenstructuur te realiseren is een tweetal verbetervoorstellen geformuleerd.

1. Duurzame boomstructuur rondom dorpsweide
2. Kwaliteitsverbetering voor Oude Postweg en 't Laantje

De huidige boombeplanting rondom de dorpsweide heeft zijn langste tijd gehad. Om dit karakteristieke element niet verloren te laten gaan wordt een nieuwe duurzame boombeplanting aangeplant. De Oude Postweg en 't Laantje behoren tot de oudste wegen van Lingewaard. De inrichting van deze straten is toe aan een opknappbeurt, die tegelijkertijd recht doet aan het historische karakter.

3.4.7 Evaluatie

De plannen zoals omschreven in de groenstructuur passen binnen het beeld dat deze visie voor ogen heeft voor de toekomst van Ressen. Er zijn geen punten uit de Groenstructuur die strijdig zijn met deze visie.

Hoofdstuk 4 Gewenste ontwikkelingen

Dit plan beoogt het dorpsgezicht van Ressen te beschermen. Vandaar dat de karakteristieke elementen van het gebied die het beschermen waard zijn worden beschreven met het doel deze elementen te behouden en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Echter een louter conserverend plan is niet voldoende. Het plan heeft ook als doel ruimtelijke ontwikkelingen aan te geven die de kwaliteit en de structuur van het gebied verbeteren. Dit is veelal het geval op plaatsen waar de te beschermen karakteristieken zijn verstoord, maar wel hersteld zouden kunnen worden. In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van Ressen verder verbeterd kunnen worden.

Ressen kenmerkte zich vroeger als een dichter bebouwde kern in het open landelijk gebied, inmiddels is Ressen een open, landelijke kern in het dicht bebouwde stedelijke gebied. Het is van belang dat Ressen deze openheid en landelijke uitstraling weet te behouden als contrast tegen de oprukkende verstedelijking. Het park Lingezege zal hierbij een sleutelrol moeten vervullen.

4.1 Gewenste structurele ontwikkelingen

Naast het beschermen van de eerder beschreven structuren, is het van belang voor het beschermd dorpsgezicht dat deze structuren versterkt en beter beleefbaar worden.

4.1.1 Herstel open structuur noordzijde Ressensestraat

Zo is de kenmerkende open, landelijke structuur van Ressen in het gebied ten noorden van de Ressensestraat nog nauwelijks aanwezig. Als gevolg van latere toevoegingen is het open beeld verdwenen. Het gebied dient de openheid terug te krijgen. Vanaf de Ressensestraat moeten de achterliggende landelijke gebieden waar te nemen zijn. Tevens dienen deze gebieden beter ontsloten te worden en een meer openbaar karakter te krijgen. Dit geldt met name voor het voormalige kasteelterrein. De vorm hiervan is nog grotendeels aanwezig in het landschap, maar helaas nog nauwelijks waarneembaar. 't Laantje en het noordelijke deel van de Hoeksehofstraat dienen zich duidelijker te manifesteren zodat dit gebied herkenbaarder en beter toegankelijk wordt. Versterken en herstel van de open structuur dient te geschieden in fases. Ten eerste moet de doorsnijding van het gebied op een goede manier geschieden. Realisatie van wandel en fietspaden over 't Laantje en de Oude Postweg zijn hierbij essentieel. Na realisatie van deze lijnstructuren kan daarna gezocht worden naar een oplossing voor het opslag terrein. Omdat dit geen gemeentelijke grond is, is de gemeente hierbij echter afhankelijk van de grondeigenaar. Herinvulling van het terrein zal zoveel mogelijk moeten leiden tot de gewenste versterking van de openheid.



Bijzondere aandacht is hierbij gewenst voor de pastorie. Dit rijksmonument is op dit moment niet bereikbaar via de achterzijde. Door het vergroten van de openheid ontstaat er ook een beter zicht op dit monument.



4.1.2 Ressensestraat onderdeel van de Kerkenwei

De Ressensestraat zelf heeft door de functie van doorgaande verbindingsweg met over de hele lengte vrijstaande bebouwing een lineair karakter. Het profiel en het karakter van de weg geven niet aan dat zich aan de weg een zelfstandige kern bevindt. Zeker ter hoogte van de Kerkenwei, de kern van Ressen, is het wenselijk dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt de inrichting van de weg zodanig wordt, dat visueel duidelijk wordt dat hier het middelpunt van Ressen is. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het terugbrengen van de maximum snelheid gewenst. De mogelijkheden daarvoor worden onderzocht, in samenhang met de ontwikkelingen aan Nijmeegse kant en de realisatie van de noord-zuid-fietsroute door Park Lingezegen, waar ook een oversteek over de Ressensestraat in zit. Volgens de huidige inzichten is een 60 km-regiem niet logisch, omdat dit op hoofdontsluitingswegen door het buitengebied niet gebruikelijk is. Waarschijnlijk zal een keuze gemaakt moeten worden tussen de reguliere buitengebied en bebouwde-kom snelheden, dus 80 of 50 km/u. Parallel aan het inpassen van de fietsroute door het parklandschap worden de mogelijkheden voor snelheids-remmende maatregelen uitgewerkt.

4.1.3 Waterpartijen

De drie terreinen Kerkenwei, Kerkenhof en het voormalige kasteelterrein zijn van oudsher al omgracht geweest. Deze omgrachtingen en sloten zijn nu nog steeds grotendeels aanwezig, maar op veel plaatsen dicht gegroeid of niet meer goed zichtbaar. De waterpartijen dienen in hun oude staat hersteld te worden.

4.1.4 Kasteel

Aan de noordzijde van de Ressensestraat liggen nog steeds de resten van een oud kasteel. Het is wenselijk dat de resten van dit kasteel op de een of andere manier weer zichtbaar worden gemaakt in het landschap. Het dient aanbeveling om, alvorens hiertoe over te gaan, eerst de openheid en toegankelijkheid van het noordelijke deel van Ressen te versterken. Terugbrengen van het kasteel in het landschap (op welke wijze dan ook) is dan ook iets voor de lange termijn.

4.2 Gewenste landschappelijke ontwikkelingen

De gewenste landschappelijke ontwikkelingen richten zich met name op het herstellen van de open structuur, en het beschermen van de kern tegen de oprukkende bebouwing rondom de kern. Dit wordt met name gerealiseerd door het versterken van de groenstructuren. Door het versterken van groenstructuren wordt echter nog een belangrijk neveneffect bereikt. De aanwezigheid van groenstructuren die belangrijk genoeg zijn om te versterken, geeft vaak ook belangrijke archeologische vondstplaatsen aan. Door de groenstructuur te versterken wordt de bodem met haar archeologische waarde beschermd en behouden. Belangrijk element hierin is de Kerkenwei. Op dit moment wordt de grond van de Kerkenwei gebruikt als akkerland. In de toekomst is het wenselijk om hier een weiland te realiseren. In het bestemmingsplan kan dit mogelijk verder uitgewerkt worden.

4.2.1 Bufferzone van boomgaarden

Om het karakter van Ressen, als landelijke kern in het dicht bebouwde stedelijke gebied te versterken en handhaven is het van belang dat er rondom de kern een buffer wordt gecreëerd c.q. gehandhaafd van boomgaarden. Bestaande boomgaarden moeten zoveel mogelijk beschermd worden.

4.2.2 Bufferzone ten zuiden van Ressen

Door de realisatie van de ovatonde, de nieuwe kruising boven de A325 die in de toekomst Oosterhout met Bommel moet gaan verbinden, is er een fors visueel obstakel ten zuiden van Ressen ontstaan. Verwacht mag worden dat ten noord- oosten van deze ovatonde, aan de oostzijde van de A325, ten zuiden van Ressen, maar op grondgebied van de gemeente Nijmegen, een PDV/GDV locatie wordt gerealiseerd. Op dit moment is nog onduidelijk wat precies de plannen zijn van Nijmegen om in dit gebied te ontwikkelen. Wel mag verwacht worden dat het hier zal gaan om grootschalige bedrijvigheid. Vanuit de gedachte om het open karakter van Ressen zoveel mogelijk te bewaren is het wenselijk om een buffer te creëren tussen deze



Foto Zwarte weg zuidwaards, in de verte de energiecentrale van Nijmegen, op de voorgrond het dijklichaam en de ovatonde.

bedrijvigheid en de kern Ressen. Ook voor deze zijde van de kern ligt de voorkeur bij het handhaven/realiseren van boomgaarden. Langs de Zwarteweg kan laanbeplanting zorgen voor het verder “inpakken” van de PDV/GDV locatie. Aan de noordzijde van de PDV-lokatie kan dit door de zone langs de zuidkant van de Hoeksehofstraat en de bestaande boerderij daar, landschappelijk en functioneel deel te laten uitmaken van de landschapszone of het parklandschap (Park Lingezege). Deze bufferzone verdient, bij het gereedkomen van de Nijmeegse plannen een verdere uitwerking. Het is hierbij van groot belang dat de gemeente Lingewaard afstemming zoekt met de gemeente Nijmegen om een zo goed mogelijke inpassing te realiseren.

4.2.3 Beplanting rond Kerkenwei

De Kerkenwei is momenteel aan twee zijden omzoomd met hoogopgaande bomen die de vorm van deze plek goed benadrukken. Ook aan de twee overige zijden zijn wanden van hoge bomen gewenst. Binnenkort zullen er jonge bomen aangeplant worden die in de toekomst dit beeld gaan vormen. Het groenstructuurplan is hier leidend in.

4.2.4 Laanbeplanting

't Laantje en het noordelijke deel van de Hoeksehofstraat vormen de begrenzing van het voormalige kasteelterrein. Door beide straten een laanbeplanting te geven wordt het karakter versterkt en wordt een vergelijkbaar beeld als de Oude Postweg verkregen. Dit komt ook overeen met het Groenstructuurplan van de gemeente Lingewaard.

4.2.5 Erfbeplanting en erfafscheiding

Op kleinere schaal verdienen de erfbeplanting en erfafscheidingen aandacht. Bij veel bebouwing zijn dicht beplante erven en tuinen aanwezig die afbreuk doen aan het waardevolle dorpsbeeld. Het is gewenst dat hier verbetering in komt. Het heeft de voorkeur dat hagen en erfafscheidingen aan de straatzijde niet hoger zijn dan ca. 1 meter. Omdat het hier particulier terrein betreft is het noodzakelijk dat eigenaren zelf de noodzaak inzien om aanpassingen door te voeren. In overleg met de Dorpsraad Ressen kan hier wellicht een invulling aan gegeven worden. Het succes van het beschermd dorpsgezicht is immers mede afhankelijk van de inwoners van Ressen. Op vrijwillige basis kan men een essentiële bijdrage leveren aan kwaliteits-elementen in het dorp. Hierbij wordt onder meer gedacht aan het snoeien van hagen zodat woningen weer zichtbaar worden. Gemeente en Vereniging Dorpsbelangen Ressen kunnen hierbij een rol spelen.



open gebied



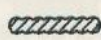
hoogstam boomgaarden



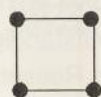
laagstam boomgaarden



bestaande laanbeplanting



aan te leggen laanbeplanting



plangrens

Gewenste landschappelijke ontwikkelingen

4.3 Gewenste bebouwingsontwikkelingen

Aangezien het wenselijk is dat Ressen een open, landelijke kern moet blijven dient nieuwe bebouwing zoveel mogelijk vermeden te worden. Een verdere verdichting van de bebouwde omgeving moet voorkomen worden. Het oprichten van kleinschalige aan- of bijgebouwen dient mogelijk te blijven.

Naast het tegen gaan van nieuwe bebouwingsontwikkelingen is het aanbevelingswaardig bestaande beeldverstorende bebouwing op termijn te saneren. Concreet gaat het om de bebouwing van het kranenverhuurbedrijf die momenteel het gehele landelijke dorpsbeeld verstoort en de bedrijfsbebouwing van de viskwekerij die qua schaal en uiterlijk niet past bij het dorpsbeeld. Indien deze bebouwing op termijn zal verdwijnen heeft het de voorkeur dat de vrijkomende terreinen zoveel mogelijk open blijven. Financiële dragers voor dergelijke saneringsoperaties in de vorm van nieuwbouw van woningen is daarbij, zij het op zeer kleine schaal, bespreekbaar.

Wel zal bij de inpassing van deze nieuwbouw zeer zorgvuldig omgegaan moeten worden met het open karakter van het Dorp Ressen. Met behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten zou het mogelijk zijn om maximaal vier woningen op de locatie van het kranenverhuurbedrijf te bouwen. Gezien de verspreid gelegen bebouwing in Ressen past de bouw van één woning het beste in het ruimtelijk beeld van het buurtschap.

Echter vanuit financieel- economische redenen zou de ontwikkeling van maximaal vier woningen aanvaardbaar zijn, zonder dat het ruimtelijk beeld te ernstig wordt aangetast. Meer woningen zou ruimtelijk niet aanvaardbaar zijn. Het dienen vrijstaande woningen te zijn met een minimale afstand tussen de woningen van 10 meter en er zullen strenge beeldkwaliteitseisen toegepast worden.

Twee vrijstaande woningen zouden aan de Ressensestraat gesitueerd kunnen worden en samen met villa Stadwijk een bebouwingscluster kunnen vormen. Deze nieuwe woningen zullen het karakter van een historische villa of landhuis moeten krijgen, zodat ze zich voegen in het karakteristieke beeld van de Ressensestraat dat bepaald wordt door panden als de voormalige pastorie, villa Stadwijk en Huize 't Spijk.

De woningen mogen bestaan uit één of twee bouwlagen met een schilddak of zadeldak met wolfseinden. Het hoofdgebouw heeft een eenvoudige, rechthoekige vorm. Het materiaalgebruik van de gevels bestaat uit donker getinte bakstenen of wit pleisterwerk. De daken zijn uitgevoerd in grijze dakpannen. Daarnaast zouden op het achterterrein twee vrijstaande woningen kunnen worden gesitueerd aan een bescheiden woonpad. De woningen bestaan uit één bouwlaag met een adel- of mansardedak waarvan de kaprichting haaks op het woonpad staat. Door de beperkte hoogte verstoren de woningen niet het ruimtelijk beeld dat bepaald wordt door het kerkje en de kosterwoning. Als voorbeeld dienen de woningen aan de westzijde van de kerkenwei.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt verdient deze wijze van invulling de voorkeur, omdat op deze wijze de openheid van het landschap maximaal gegarandeerd wordt. Op het terrein van de viskwekerij kan gedacht worden aan een soortgelijke invulling.

Een variant op de bovenstaande wijze van nieuwbouw op de locatie van de Wido zou het realiseren van 4 woningen langs de Ressensestraat kunnen zijn met dezelfde uitgangspunten als hierboven beschreven.

Voordeel van deze variant is de open ruimte die rondom de kerk zal ontstaan. Nadeel is dat er gronden moeten worden verworven ten oosten van het huidige kranenverhuurbedrijf. Woningbouw aan deze zijde tast de open ruimte aan. Voorkeur ligt dan ook bij de eerste variant en bij afwisselende bebouwingc.q.

bouwstijlen. Door verplaatsing van het kranenverhuurbedrijf ontstaat ook de mogelijkheid om het nu volledig verharde voorterrein een meer groene invulling te geven en een vrijliggend fietspad en laanbeplanting aan te brengen.



4.4 Gewenste functionele ontwikkelingen

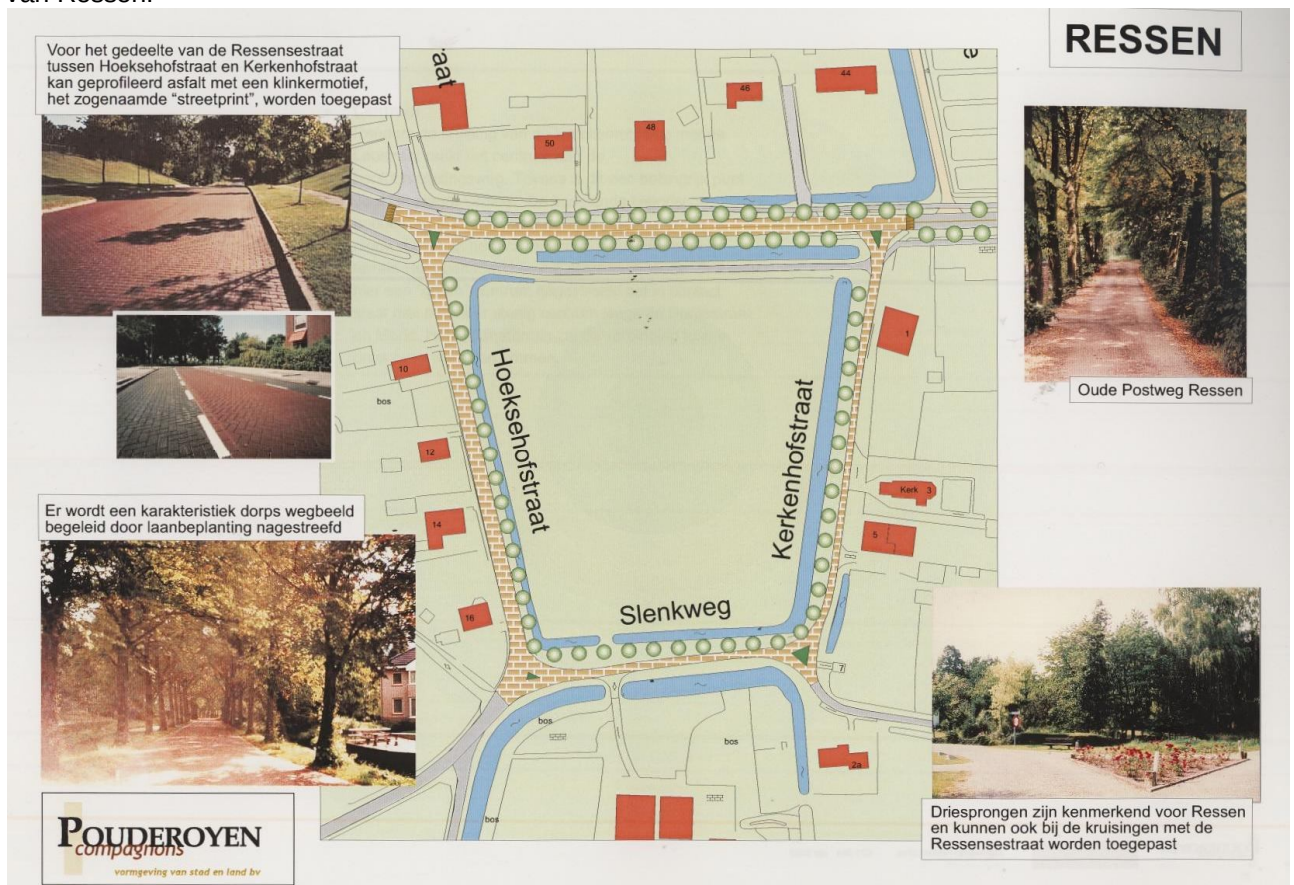
Ressen moet zoveel mogelijk haar kleinschalige, landelijke karakter behouden. De functionele invulling van het gebied moet hier op aansluiten. Grootschalige bedrijvigheid past niet in Ressen en moet voorkomen of, indien al aanwezig, gesaneerd worden. De gewenste functionele invulling bestaat uit een mengeling van wonen en kleinschalig agrarisch gebruik. Gezien de recente ontwikkelingen ten oosten van Ressen (Klaverkamp en Klein Rome) zal het moeilijk zijn om volwaardige agrarische bedrijven in Ressen in stand te houden. Gedacht wordt dan ook aan bijvoorbeeld agrarische detailhandel. Men kan producten zoals fruit, kaas en ambachtelijke artikelen “kopen bij de boer”. Een andere invulling is bijvoorbeeld een “groene winkel” waar de consument duurzame en ecologische producten kan kopen. Daarnaast moet het recreatieve medegebruik van het gebied bevorderd worden waar te zijner tijd, gezien de woningbouw in de directe omgeving, veel behoefte aan zal zijn. Via het park Lingezegen zal hier in voorzien worden.

4.5 Gewenste verkeerskundige ontwikkelingen

Om invulling te geven aan de wensen op het gebied van functionele ontwikkelingen is het van belang dat de verkeersstructuur op details wordt aangepast, om de recreatieve functie en de groene uitstraling van de kern Ressen te benadrukken. Hiervoor zijn een aantal aanpassingen wenselijk. Ten eerste dient er, zoals reeds vermeld in het beleidstuk over de Woerd, een fiets/ voetverbinding gerealiseerd te worden via de noordzijde van Ressen langs het sportpark richting de Plak. De voorkeur ligt hierbij bij het realiseren van een fietsverbinding via 't Laantje of de Hoeksehofstraat, die hiervoor meer geschikt zijn dan de Oude Postweg. Als maatregel is de fietsroute opgenomen in het uitvoeringsprogramma Park Lingezegen. Bij de uitwerking van de maatregel wordt ongezocht of inpassing via de Hoeksehofstraat of 't Laantje het meest voor de hand ligt. De mogelijkheden voor het oversteken van de Ressenestraat en het terugdringen van de autosnelheid op de Ressenestraat spelen daarbij ook een rol. Om ook de Oude Postweg te ontsluiten, en daarmee de noordelijke zijde van Ressen meer een open uitstraling te geven is het daarnaast wenselijk om een (wand)verbinding te realiseren tussen sportpark Ressen en de Oude Postweg, zodat de Oude Postweg, en daarmee Ressen, aangesloten wordt op de bestaande voetverbindingen van Klaverkamp en Klein Rome.

Om de Ressenestraat meer bij het carré Kerkenhofstraat, Slenkweg en Hoeksehofstraat te betrekken kan gekozen worden voor een klinkerbestrating of geprofileerd asfaltprofiel met klinkermotief over het gedeelte van de Ressenestraat dat aansluit bij de bestrating voor de overige drie wegen. Op de Ressenestraat is een smalle overrijdbare middenstrook van een afwijkend materiaal, kleur of motief wenselijk.

Een extra element dat dit gedeelte van de Ressenestraat een eigen karakter kan geven en deze straat meer bij het Kerkenhof carré betreft is het toepassen van driesprongen. Op de kruisingen van de Slenkweg met de Hoeksehofstraat en de Kerkenhofstraat zijn deze al aanwezig. Het is wenselijk deze op termijn ook toe te passen op de kruisingen van de Ressenestraat met de Hoeksehofstraat en de Kerkenhofstraat. Om dit profiel toe te kunnen passen is het van belang dat de komgrens verder naar de A325 wordt gebracht, voor de kruising (dus ten westen van) Ressenestraat- Hoeksehofstraat. De overgang naar de kom wordt vormgegeven door een overgang van grijs asfalt naar een klinkermotief in een bruinrode kleur. De overgang kan eventueel versterkt worden door een plateau. Dit nieuwe profiel kan ingepast worden met behoud van de bestaande bomen. Deze visie wordt op dit moment nog niet ondersteunt door een gemeentelijk mobiliteitsplan of gemeentelijk beheerplan. Vanuit het gemeentelijk mobiliteitsplan zal moeten blijken wat de mogelijkheden zijn om de inrichting van de Ressenestraat meer te laten aansluiten bij de dorps structuur van Ressen.



4.6 Samenvatting gewenste ontwikkelingen

Samengevat zijn de volgende ontwikkelingen in Ressen gewenst.

Korte, tot middenlange termijn:

- Realisatie van een fietsverbinding via Hoeksehofstraat/'t Laantje en een voetverbinding via de Oude Postweg langs sportpark Ressen richting de Plak.
- Inrichting van de Kerkenwei als weiland.
- Een bufferzone van boomgaarden rondom Ressen tegen de omringende stedelijke ontwikkelingen.
- Laanbeplanting langs 't Laantje en het noordelijke deel van de conform het Groenstructuurplan
- Aanleg van hoogopgaande beplanting langs alle zijden van de Kerkenwei conform het Groenstructuurplan.
- Meer uniformiteit in erfbepanting en erfafscheiding waarbij een maximum hoogte van circa 1 meter wordt gehanteerd ter bevordering van het open beeld
- Gewenste functionele invulling bestaat uit een mengeling van agrarische functies, wonen eventueel gecombineerd met beroep aan huis. Te denken valt aan bijvoorbeeld agrarische detailhandel. Tevens dient het gebied een recreatief medegebruik te krijgen.
- Overleg en afstemming met gemeente Nijmegen over overgang tussen landschapszone en A325-zone naar Ressen-dorpskern.

Lange termijn

- Herstel van de open structuur van het gebied ten noorden van de Ressensestraat
- De Ressensestraat moet qua inrichting en beleving zoveel mogelijk onderdeel uitmaken van het vierkant van de Kerkenwei
- De omgrachtingen rondom de Kerkenwei, Kerkenhof en het voormalige kasteelterrein dienen te worden hersteld
- De loodsen van het kranenverhuurbedrijf en de bedrijfsbebouwing van de viskwekerij dienen bij voorkeur op termijn geamoveerd te worden.
- Openheid van de noordzijde van Ressen vergroten
- Zichtbaar en toegankelijk maken van het Kasteel in het landschap.

Hoofdstuk 5 De omgeving van Ressen

De vorige hoofdstukken dienen als input voor het nieuwe bestemmingsplan. De te beschermen kenmerken en gewenste ontwikkeling van bebouwing en landschap binnen de dorpskern, krijgen hun vertaling in dat nieuwe bestemmingsplan.

Behoud en bescherming van de leefbaarheid en de cultuurhistorische kwaliteiten van landschap en bebouwing houden echter niet op met het vastleggen van bouw- en gebruiksvoorschriften in een bestemmingsplan. Communicatie en samenwerking met de inwoners en het leveren van inbreng in overlegsituaties over ontwikkelingen in de omgeving zijn daarvoor evenzeer nodig. In dit hoofdstuk wordt kort stilgestaan bij die ontwikkelingen in de omgeving van de dorpskern van Ressen.

5.1 Infrastructuur

De gemeente participeert in de planstudie naar de realisatie van de A15-doortrekking vanaf het knooppunt Ressen naar de A12. Ook binnen de Stadsregio is in 2007 een gebiedsvisie opgesteld, waarin onder meer de uitgangspunten voor inpassing van de weg zijn verwoord. Voor de passage langs Ressen en Bemmelland betekent dit het volgende:

De bestuurlijke voorkeursvariant gaat uit van handhaving van het huidige knooppunt en een ligging van de A15 ten zuiden van de Betuweroute, conform het huidige tracé. Die zuidelijke ligging leidt tot minder versnippering in het landschap en leidt tot een overzichtelijker kruising A15-A325 dan het 'uitrekken' van het knooppunt. Dat laatste is nodig als de A125 noordelijk van de Betuweroute wordt geprojecteerd.

Gebiedsontwikkeling volgens concept regionale visie A15-A12:



De stedenbouwkundige invulling van de lokatie langs de A325 bij de ovatonde is nog niet in detail uitgewerkt. Bij overleg hierover richt de gemeente zich vooral op een geleidelijke overgang tussen de nieuwe bebouwing en het landelijk gebied rond Ressen.

Westelijk van knooppunt Ressen wordt het bedrijventerrein verder ontwikkeld. Dichtbij het knooppunt zal de bebouwing intensiever en hoger zijn. De A15 is hier de 'etalage' van de Waalsprong en de A325 geldt hier als entree naar Nijmegen. Ontwikkeling van het bedrijven- en kantorenpark vindt plaats ten westen van de A325, met uitzondering van de lokatie langs de A325 bij de Ovatonde, waar ook aan de oostzijde ruimte is voor nieuwe bebouwing (voor kantoren, leisure, voorzieningen). Westelijk van de A325 en zuidelijk van de A15 is op het bedrijventerpark ook ruimte voor een vijftal windturbine-installaties. Hiervoor is een bestemmingsplan reeds in procedure (zie onder 5.3).

De stedenbouwkundige invulling van de lokatie langs de A325 bij de ovatonde is nog niet in detail uitgewerkt. Bij overleg hierover richt de gemeente zich vooral op een geleidelijke overgang tussen de nieuwe bebouwing en het landelijk gebied rond Ressen.

Ten oosten van het knooppunt loopt het tracé van de A15 door het parklandschap van Park Lingezegen. Inpassing in het groene landschap en het verbeteren van de recreatieve verbindingen in noord-zuidrichting over de infrastructuur heen, staan hier voorop.

5.2. Park Lingezegen

Voor de realisatie van het parklandschap wordt in juni 2008 een bestuursovereenkomst gesloten. Die overeenkomst heeft onder meer betrekking op de inrichtingsvisie/-maatregelen en het uitvoeringsprogramma tot 2013. In de omgeving van Ressen is vooral het verbeteren van de recreatieve routestructuur van belang. Zie hiervoor ook paragraaf 3.2.

Voor het parklandschap wordt een MER opgesteld en een bestemmingsplan voorbereid. M.e.r.-plichtig zijn de grootschalige functieveranderingen in het landelijk gebied en de regionale waterberging. De parkorganisatie bij de provincie fungeert als centrale opdrachtgever hiervoor. Uniformiteit in het bestemmingsplan voor het Overbetuwse en Lingewaardse deel van het park is gewenst. Bovendien voorkomt de opstelling van één plan veel dubbel werk en dubbel overleg. Afsproken is dat de bevoegdheid tot vaststelling van het plan bij de gemeenteraden blijft.

Omdat een actueel bestemmingsplan voor de bescherming van bebouwings- en landschappelijke kwaliteiten van de Ressense dorpskern al in voorbereiding was, wordt deze bestemmingsplanprocedure zelfstandig en onder verantwoordelijkheid van de gemeente doorgezet. Inhoudelijk zijn beide plannen wel op elkaar afgestemd. Zo zijn de ontwikkelingsmogelijkheden en de verbetering van recreatieve routes opgenomen in zowel deze beleidsanalyse als in het uitvoeringsprogramma voor het park.

De samenvoeging van het park, het uitloopgebied De Woerdt en de bescherming van het dorpsgezicht van Ressen in één landschapsvisie, biedt goede kansen voor de bescherming van de dorpskern. De relaties tussen het parklandschap, de randen van het park en de ontwikkelingen buiten het park, worden zo duidelijker. Ook zal de afstemming tussen het parklandschap en nieuwe ontwikkelingen rondom het park beter verlopen, er is immers meer dan voorheen sprake van één samenhangende parkvisie die door alle overheden wordt gedeeld.

Vanaf 2007 worden enkele malen per jaar bewonersbijeenkomsten georganiseerd per deelgebied van het park. De inwoners van Ressen zijn hiervoor ook uitgenodigd. De bewonersbijeenkomsten dienen als overlegforum tussen de parkorganisatie en de meest direct betrokkenen, degenen die in het parkgebied wonen.

5.3. Waalsprong

De Waalsprong ontwikkeld zich in etappes. Dit geldt ook voor de planvorming. Dat wil zeggen dat voor een aantal deelgebieden nog geen uitgewerkte bestemmingsplannen bestaan. Over die bestemmingsplannen krijgt de gemeente Lingewaard gelegenheid om in de voorontwerp-fase te adviseren. In het verleden gold dit tevens voor de MER, het ruimtelijk Voorkeursmodel en de bestemmingsplannen die al zijn vastgesteld.

In 2007 is geadviseerd over het bestemmingsplan voor de landschapszone. Daarin valt op dat geen tracé is gereserveerd voor de dorpsensingel-oost en dat de ontgronding in zuidelijke richting doorloopt tot aan de Woerdsestraat – Zandsepad. Deze beide ontwikkelingen wijken af van eerdere plannen c.q. afspraken.

In 2008-2009 zal naar verwachting planvorming voor de zone langs de A325, tussen de Ovatonde en het knooppunt Ressen worden uitgewerkt. In het overleg daarover wordt aangestuurd op een geleidelijke overgang tussen bebouwing in de Waalsprong en het landschap rond Ressen.

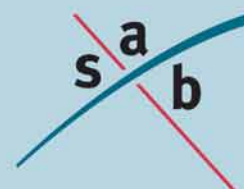
Op het bedrijventerrein De Grift, langs de A15, is plaats voor vijf windturbine-installaties. De lokatie is gebaseerd op de bevindingen van de regionale visie over windenergie (van de gemeenten Beuningen, Lingewaard, Nijmegen en Overbetuwe) en het MER Waalsprong. Van belang is vooral de visuele impact van de windmolens. Akoestisch en qua schaduwwerking is de invloed op de dorpskern van Ressen zeer beperkt. Door de afschermende werking van de bomenrijen langs A325 en A15 zal de visuele invloed ook beperkt zijn. Dit neemt niet weg dat de turbines vanuit de omgeving zichtbaar zijn.

Bestemmingsplan

Park Lingezen

Gemeente Lingewaard

Datum: 6 mei 2010
Projectnummer: 80917
ID: NL.IMRO.1705.17-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 Woerdt	23
Artikel 5	Agrarisch - Landbouwland	31
Artikel 6	Bedrijf	37
Artikel 7	Dienstverlening	40
Artikel 8	Groen	40
Artikel 9	Groen - Laanbeplanting	41
Artikel 10	Horeca	42
Artikel 11	Kantoor	43
Artikel 12	Maatschappelijk	44
Artikel 13	Natuur	47
Artikel 14	Sport	48
Artikel 15	Verkeer	49
Artikel 16	Verkeer - Spoor	50
Artikel 17	Verkeer - Verblijf	50
Artikel 18	Water	50
Artikel 19	Wonen	51
Artikel 20	Leiding - Gas	55
Artikel 21	Leiding - Hoogspanningsverbinding	56
Artikel 22	Leiding - Riool	57
Artikel 23	Waarde - Archeologie	58
Artikel 24	Waarde - Archeologische verwachting 1	61
Artikel 25	Waarde - Archeologische verwachting 2	64
Artikel 26	Waarde - Archeologische verwachting 3	66
Artikel 27	Waarde - Cultuurhistorie beschermd dorpsgezicht	69
Artikel 28	Waarde - Ecologische verbindingzone	70
Artikel 29	Waterstaat - Waterkering	71
3	Algemene regels	73
Artikel 30	Anti-dubbeltelbepaling	73
Artikel 31	Algemene bouwregels	73
Artikel 32	Algemene gebruiksregels	73
Artikel 33	Algemene aanduidingsregels	73
Artikel 34	Algemene ontheffingsregels	74
Artikel 35	Algemene wijzigingsregels	74
Artikel 36	Algemene procedureregels	75

4	Overgangs- en slotregel	76
Artikel 37	Overgangsrecht	76
Artikel 38	Slotregel	76

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 Lingezege van de gemeente Lingewaard;

bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand Lingewaard: NL.IMRO.1705.17-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, waarvan de activiteiten niet specifiek publieksgericht zijn, en 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, zoals een nagelstudio of fysiotherapeut;

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 landbouwmechanisatiebedrijf;

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;

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, 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

een 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;

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 Lingewaard typische bouwstijl of bebouwing die deel uitmaakt van een beeldbepalend ensemble dan wel bebouwing die na advies van de monumentencommissie 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;

lage teeltondersteunende voorzieningen

bouwwerken met een maximale hoogte van 0,5 meter, bedoeld ter tijdelijke ondersteuning van open grondteelt gedurende het teeltseizoen, zoals regenkappen, kweektunnels, tunnel-, boog- en rolkasten;

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, champignonkwekerij, viskwekerij 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;

ontheffing

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 verwant 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 publieksaantrekkelijk 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 ver-

staan 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;

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 scheidsmuren, 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;

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.

- 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:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt' uitsluitend hoogstam fruitteelt is toegestaan;
 - 2 glastuinbouwbedrijven uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
 - 3 niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan;
 - b het bestaande aantal bedrijfswoningen, waarbij per bouwvlak 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, dan wel het groter bestaand vloeroppervlak, 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 een modelvliegtuigbaan ter plaatse van de aanduiding 'modelvliegtuigbaan';
 - h de bestaande (verblijfs)recreatieve voorzieningen;
 - i extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
 - j water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
 - k de bestaande nutsvoorzieningen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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 de gezamenlijke oppervlakte van:
 - 1 kassen bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte;
 - 2 bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' maximaal de bestaande oppervlakte vermeerderd met 10%;
 - c goothoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen maximaal 6 m;

- d bouwhoogte van:
 - 1 bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' maximaal 10 m;
 - 2 hoge open teeltondersteunende voorzieningen maximaal 5 m;
 - 3 lage teeltondersteunende voorzieningen maximaal 1,5 m;
 - 4 overige bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
 - 5 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
- e 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 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 zorgbehoevendens 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.

De ontheffing vervalt indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

3.5.2 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 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.

3.5.3 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.

3.5.4 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 er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 - 6 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 7 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 8 kamperen is uitsluitend toegestaan van 1 april tot 1 oktober;
 - 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 65 m² per recreatiewoning;
 - 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.
- 3.5.5 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.
- 3.5.6 spuitzone
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.4 ten behoeve van het verkleinen van de in dat artikel opgenomen afstand van 50 m mits de ontheffing niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of van het verblijfsklimaat van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies.
- 3.5.7 stapeling
Bij een combinatie van ontheffingen uit artikel 3.5.4 onder c, d en e geldt de hoogste toegestane vloeroppervlakte als totaal toegestaan 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:"
- a blijvend afbreuk wordt gedaan aan de kleinschalige landschapselementen en de waterhuishoudkundige situatie, dan wel;
 - b 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.

- 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 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - h 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 omschakeling van glastuinbouw naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging van de glastuinbouw opzetten van een agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'glas-tuinbouw' in de bestemming Wonen waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a sloop van alle glasopstanden met de volgende compensatiemogelijkheden:
 - 1 bij sloop van minimaal 1.000 m² en maximaal 8.000 m² mag maximaal één vrijstaande woning met een maximale inhoud van 600 m³ worden gerealiseerd;
 - 2 bij sloop van minimaal 8.000 m² mogen maximaal twee woningen met een maximale inhoud van 600 m³ per woning worden gerealiseerd;
- b bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning;
- c er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

- d er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.7.5 wonen in bedrijfsgebouw

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

- a bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bebouwing;
- b de nieuw te realiseren woning(en) mag een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
- c er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.7.6 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 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 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;
- 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 er sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld.
- 3.7.7 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 aaneengesloten grond 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, een goothoogte van maximaal 6 m 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 150 m² aan bijgebouwen toegestaan;
 - f uit een landschapsplan 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 het landgoed mag niet worden gerealiseerd in de open kommen gebied van De Buitens;
 - h in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
 - i de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
- 3.7.8 extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing / glasopstanden 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 ter compensatie van de sloop van minimaal 1.000 m² en maximaal 8.000 m² aan glasopstanden mag maximaal één vrijstaande woning met een maximale inhoud van 600 m³ worden gerealiseerd;
- d ter compensatie van sloop van minimaal 8.000 m² aan glasopstanden mogen maximaal twee woningen met een maximale inhoud van 600 m³ per woning worden gerealiseerd;
- e het aantal nieuwe woningen mag nooit meer dan twee bedragen;
- f alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en/of glasopstanden op de betreffende slooplocatie dienen gesloopt te worden met uitzondering van de karakteristieke bedrijfsgebouwen;
- g de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen en/of glasopstanden 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;
- h de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 40% van de gesloopte oppervlakte;
- i de nieuw te realiseren woningen mogen een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
- j de bestaande perceelsontsluiting moet worden gebruikt voor alle woningen;
- k 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;
- l oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m², dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
- m parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- n er sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld.

Artikel 4 Agrarisch - De Woerdt

4.1 bestemmingsomschrijving

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

- a de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 - 1 glastuinbouwbedrijven uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
 - 2 een viskwekerij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'viskwekerij';
 - 3 niet-grondgebonden agrarische bedrijven anders dan bedoeld onder 1 en 2, niet zijn toegestaan;
- b het bestaande aantal bedrijfswoningen, waarbij per bouwvlak inwoning is toegestaan in één van de bedrijfswoningen;
- c een landwinkel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - landwinkel';

- d bedrijfsmatige, niet-agrarische, opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
 - e kinderopvang ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' met dien verstande dat het vloeroppervlak ten behoeve van de kinderopvang maximaal 150 m² mag bedragen;
 - f de ontwikkeling en het behoud van kleinschalige landschapselementen, waaronder houtwallen, houtsingels en kleinschalige waterelementen;
 - g 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, dan wel het groter bestaand vloeroppervlak, 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;
 - h bestaande publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis;
 - i de bestaande paardenbakken binnen het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak;
 - j extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
 - k water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
 - l de bestaande nutsvoorzieningen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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
 - 1 kassen bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte;
 - 2 bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' maximaal de bestaande oppervlakte vermeerderd met 10%;
 - c goothoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen maximaal 6 m;
 - d bouwhoogte van
 - 1 bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' maximaal 10 m;
 - 2 hoge open teeltondersteunende voorzieningen maximaal 5 m;
 - 3 lage teeltondersteunende voorzieningen maximaal 1,5 m;
 - 4 overige bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
 - 5 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 1m;
 - c lichtmasten zijn niet toegestaan bij paardenbakken.

4.3 ontheffing van de bouwregels

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 de voorzieningen noodzakelijk zijn in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- c de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt;
- d de oppervlakte maximaal 3 ha bedraagt;
- e in het ontheffingsbesluit wordt opgenomen dat teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan gedurende de periode van 1 april tot en met 31 oktober;
- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.4 specifieke gebruiksregels

De uitoefening van 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 zorgbehoevend 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;

De ontheffing vervalt indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

4.5.2 publieksgerichte beroepsactiviteiten aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.1 onder h 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.

4.5.3 paardenbakken

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.1 onder i 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.

4.5.4 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 er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 - 6 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 7 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 8 kamperen is uitsluitend toegestaan van 1 april tot 1 oktober;
 - 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 65 m² per recreatiewoning;
 - 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 gehoord 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.

- 4.5.5 evenementen
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van tijdelijke evenementen, mits:
- a maximaal 10 evenementen als medegebruik per kalenderjaar, gedurende maximaal 7 dagen per evenement 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.
- 4.5.6 spuitzone
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.4 ten behoeve van het verkleinen van de in dat artikel opgenomen afstand van 50 m mits de ontheffing niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of van het verblijfsklimaat van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies.
- 4.5.7 stapeling
Bij een combinatie van ontheffingen uit artikel 4.5.4 onder c, d en e geldt de hoogste toegestane vloeroppervlakte als totaal toegestaan 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 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 de kleinschalige landschapselementen en de waterhuishoudkundige situatie 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 natuur

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor de omschakeling van de bestemming Agrarisch naar de bestemming Natuur, mits:

- a geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.7.3 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 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.7.4 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.

4.7.5 wonen in bedrijfsgebouw

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

- a bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bebouwing;
- b de nieuw te realiseren woning(en) mag een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
- c er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

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 glastuinbouwbedrijven niet zijn toegestaan;
 - 3 niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan, met uitzondering van de bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden';
 - b het bestaande aantal bedrijfswoningen, waarbij per bouwvlak inwoning is toegestaan in één van de bedrijfswoningen;
 - c het behoud en de bescherming van openheid;
 - d het behoud van het zicht op het cultuurhistorisch waardevol reliëf in de vorm van een pocketpark ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - pocketpark 1';
 - e 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, dan wel het groter bestaand vloeroppervlak, 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;
 - f bestaande publiekgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis;
 - g de bestaande paardenbakken binnen het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak;
 - h de bestaande (verblijfs)recreatieve voorzieningen;
 - i extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
 - j de bescherming en het behoud van het cultuurhistorische waardevolle gebouw ter plaatse van 'specifieke vorm van waarde - kapel';
 - k water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
 - l de bestaande nutsvoorzieningen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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 kassen bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte;
 - c goothoogte van:
 - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 6 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 6 m;

- d bouwhoogte van:
 - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
 - 2 hoge open teeltondersteunende voorzieningen maximaal 5 m;
 - 3 lage teeltondersteunende voorzieningen maximaal 1,5 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, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - pocketpark 1', de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 5 m mag bedragen;
 - 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 ontheffing van de gebruiksregels

- 5.4.1 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 zorgbehoevend 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.

De ontheffing vervalt indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

5.4.2 publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5.1 onder f 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.

5.4.3 paardenbakken

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5.1 onder g 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.

5.4.4 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 er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 - 6 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 7 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 8 kamperen is uitsluitend toegestaan van 1 april tot 1 oktober;

- 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 slaapplaatsen 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 65 m² per recreatiewoning;
 - 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.

- 5.4.5 stapeling
Bij een combinatie van ontheffingen uit artikel 5.4.4 onder c, d en e geldt de hoogste toegestane vloeroppervlakte als totaal toegestaan maximum.

5.5 aanlegvergunning

- 5.5.1 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 verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.
- 5.5.2 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 van het gebied, dan wel aan het cultuurhistorisch reliëf van een pocketpark, en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 5.5.3 Een aanlegvergunning ten behoeve van het uitvoeren van andere-werken als genoemd in artikel 5.5.1 onder b wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de watergang.
- 5.5.4 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 ter realisatie van een pocketpark;
 - e andere-werken die de uitvoering van het Voorkeursalternatief als opgenomen in bijlage 4 betreffen.

5.6 wijzigingsbevoegdheid

- 5.6.1 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.

5.6.2 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 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.6.3 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.
- 5.6.4 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 bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bebouwing;
 - b de nieuw te realiseren woning(en) mag een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
 - c er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - d er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 6 **Bedrijf**

6.1 **bestemmingsomschrijving**

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven ter plaatse van de aanduidingen:
 - 1 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulpbedrijf': een agrarisch hulpbedrijf;
 - 2 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch verwant bedrijf': een agrarisch verwant bedrijf;
 - 3 'specifieke vorm van bedrijf - overige bedrijvigheid': een bedrijf als bedoeld in bijlage 2 kolom "aard bedrijvigheid";
 - b een nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
 - c het bestaande aantal bedrijfswoningen, waarbij inwoning is toegestaan in één van de binnen het bouwperceel aanwezige bedrijfswoningen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

6.2 **bouwregels**

6.2.1 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 bestaande oppervlakte vermeerderd met 10%;
 - d inhoud van de 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 is maximaal 3 m;
 - d bouwhoogte is maximaal 5 m.
- 6.2.3 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.

6.3 ontheffing van de bouwregels

vergroting oppervlakte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.2.1 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.

6.4 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..

6.5 ontheffing van de gebruiksregels

6.5.1 ander bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.1 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.

6.5.2 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;

De ontheffing vervalt indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

6.6 *wijzigingsbevoegdheid*

6.6.1 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 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.

6.6.2 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 in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- i de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 7 **Dienstverlening**

7.1 **bestemmingsomschrijving**

De voor Dienstverlening aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening als bedoeld in bijlage 2 kolom "aard bedrijvigheid", met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

7.2 **bouwregels**

7.2.1 Gebouwen 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 gebouwen maximaal de in bijlage 2 kolom "toegestaan m² bij recht" per bedrijf aangegeven oppervlakte.

7.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a speelvoorzieningen 6 m;
- b overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

Artikel 8 **Groen**

8.1 **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 voet- en fietspaden;
- d speelvoorzieningen;
- e waterbeheer en waterberging;
- f recreatief gebruik;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen.

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;

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.

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 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.
- 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 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.
- 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 ter realisatie van de pocketpark;
 - d andere-werken die de uitvoering van het Voorkeursalternatief als opgenomen in bijlage 4 betreffen.

Artikel 9 Groen - Laanbeplanting

9.1 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 voet- en fietspaden;
 - e waterbeheer en waterberging;
- 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 lichtmasten 6 m;
 - b overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

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 verwijderen, rooien en kappen van diepwortelende beplantingen en andere houtachtige gewassen;
 - b het aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.
- 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 landschappelijke waarde van de laanbeplanting 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 die de uitvoering van het Voorkeursalternatief als opgenomen in bijlage 4 betreffen.

Artikel 10 Horeca

10.1 bestemmingsomschrijving

- 10.1.1 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;
 - c een kleinschalig kampeerterrein;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.
- 10.1.2 De in artikel 10.1.1 onder b en c bedoelde functies mogen niet eerder worden uitgeoefend dan nadat alle bestaande glasopstanden binnen het bouwperceel zijn gesloopt.

10.2 bouwregels

- 10.2.1 Bedrijfsgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a goothoogte maximaal 4,5 m;
 - b bouwhoogte van maximaal 7 m;
 - c oppervlakte bedrijfsgebouwen maximaal de in bijlage 2 kolom "toegestaan m² bij recht" per bedrijf aangegeven oppervlakte, met dien verstande dat de oppervlakte mag worden uitgebreid tot maximaal 470 m² mits alle bestaande glasopstanden binnen het bouwperceel zijn gesloopt.
- 10.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a speelvoorzieningen 6 m;
 - b overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

10.3 ontheffing van de gebruiksregels

10.3.1 andere vorm van horeca

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 10.1 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.

10.4 ontheffing van de bouwregels

10.4.1 vergroting oppervlakte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 10.2.1 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 alle bestaande glasopstanden binnen het bouwperceel zijn gesloopt;
- 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 11 Kantoor

11.1 bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a kantoren als bedoeld in bijlage 2 kolom "aard bedrijvigheid";
 - b bedrijfsmatige opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- 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 Gebouwen 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 gebouwen maximaal de in bijlage 2 kolom "toegestaan m² bij recht" per bedrijf aangegeven oppervlakte.

11.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a speelvoorzieningen 6 m;
- b overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

Artikel 12 **Maatschappelijk**

12.1 bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maatschappelijke voorzieningen met dien verstande dat:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorg' uitsluitend zorgfuncties zijn toegestaan;
 - 2 ter plaatse van de aanduiding 'religie' uitsluitend een religieuze instelling is toegestaan;
- b het bestaande aantal bedrijfswoningen, waarbij inwoning is toegestaan in één van de binnen het bouwperceel aanwezige bedrijfswoningen, met dien verstande dat tevens een bedrijfswoning is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - educatie en recreatie';

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

12.2 bouwregels

12.2.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a goothoogte van:
 - 1 gebouwen ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen 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.

12.2.2 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.

12.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a bouwwerken geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - educatie en recreatie' 6 m;
- b speelvoorzieningen 6 m;
- c overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

12.3 ontheffing van de bouwregels

12.3.1 vergroting oppervlakte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 12.2.1 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 de maatschappelijke voorziening;
- 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.

12.4 ontheffing van de gebruiksregels

12.4.1 mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 12.1 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;

De ontheffing vervalt indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

12.4.2 publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 12.1 onder b 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.

12.4.3 paardenbak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 12.1 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.

12.4.4 recreatieve nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 12.1 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 er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 - 6 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 7 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 8 kamperen is uitsluitend toegestaan van 1 april tot 1 oktober;
 - 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 65 m² per recreatiewoning;
 - 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.

12.4.5 stapeling

Bij een combinatie van ontheffingen uit artikel 12.4.4 onder a en b geldt de hoogste toegestane vloeroppervlakte als totaal toegestaan maximum.

12.5 **wijzigingsbevoegdheid**

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 het aantal woningen maximaal 2 mag zijn;
- b bijgebouwen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 75 m² per woning;
- 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 13 **Natuur**

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de aanleg, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
 - b waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
 - c extensieve dagrecreatie;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden.

13.2 bouwregels

13.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

13.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m.

13.3 aanlegvergunning

13.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 13.1 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.

13.3.2 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.

13.3.3 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 14 Sport

14.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a buitensportvoorzieningen;
- b sportvelden;
- c ondersteunende horeca;
- d ondergeschikte jeugd- en kinderopvangfaciliteiten;
- e een manege ter plaatse van de aanduiding 'manege';
- f een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'manege';
- g een zend-/ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- h maximaal 4 evenementen als medegebruik per kalenderjaar, gedurende maximaal 7 dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen met dien verstande dat evenementen niet zijn toegestaan 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.

14.2 *bouwregels*

- 14.2.1 Gebouwen ten behoeve van buitensportvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b in afwijking van het gestelde onder a zijn gebouwen buiten het bouwvlak toegestaan, mits:
 - 1 de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 150 m²;
 - 2 de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - c 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 van:
 - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 4,5 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 6 m;
 - c bouwhoogte van:
 - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 7 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 10 m.
- 14.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a zend-/ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' maximaal 40 m;
 - b erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m;
 - c bouwwerken die direct verband houden met de sportbeoefening 16 m, met dien verstande dat lichtmasten niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'manege';
 - d overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 m.

14.3 specifieke gebruiksregels

Als gebruik in strijd met de bestemming wordt mede verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van sproten die veel omgevingslawaaï tot gevolg hebben, zoals (model)vliegsport en motorcross.

14.4 ontheffing van de gebruiksregels

evenementen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 14.1 onder h voor het tijdelijk gebruik van gronden voor evenementen, voor zover deze niet zijn toegestaan op grond van dat artikel, mits:

- a er voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein aanwezig zijn;
- b de aan te brengen voorzieningen tijdelijk zijn, wat inhoudt dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- 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.

Artikel 15 Verkeer

15.1 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;
- met bijbehorende gebouwen, waaronder de bestaande nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen.

15.2 bouwregels

15.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen, die voldoen aan de volgende kenmerken:

- a bouwhoogte maximaal 3 m;
- b inhoud maximaal 50 m³;

15.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, maximaal 10 m.

15.3 ontheffing van de bouwregels

15.3.1 bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 15.2.2 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een doelmatig wegbeheer met een maximale hoogte van 15 m.

Artikel 16 Verkeer - Spoor

16.1 bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Spoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a een spoorwegen;
 - b parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - c waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

16.2 bouwregels

16.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

16.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde anders dan voor de geleiding, beveiliging en regeling van het railverkeer maximaal 10 m.

Artikel 17 Verkeer - Verblijf

17.1 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.

17.2 bouwregels

17.2.1 Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van de bestaande nutsvoorzieningen.

17.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, maximaal 10 m.

17.3 ontheffing van de bouwregels

17.3.1 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 Water

18.1 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.

18.2 bouwregels

18.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

18.2.2 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 19 Wonen

19.1 bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maximaal één woning per bestemmingsvlak met dien verstande dat:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het ter plaatse aangegeven aantal woningen is toegestaan;
 - 2 inwoning is toegestaan;
 - b woonwagens ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
 - c 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, dan wel het groter bestaand vloeroppervlak, 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;
 - d de bestaande publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis;
 - e de bestaande bed & breakfast voorzieningen, 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';
 - f de bestaande paardenbakken;
 - g de bestaande (verblijfs)recreatieve voorzieningen;
 - h bedrijfsmatige opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en groenvoorzieningen.

19.2 bouwregels

19.2.1 Hoofdbouwen 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.

- 19.2.2 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.
- 19.2.3 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 19.2.1 en 19.2.2 gelden voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' de volgende bepalingen:
- a het aantal woonwagens bedraagt maximaal 5;
 - b per bouwperceel is maximaal 1 woonwagen toegestaan met dien verstande dat:
 - 1 de lengte van de woonwagen niet meer dan 15 m mag bedragen;
 - 2 de breedte van de woonwagen niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
 - 3 de bouwhoogte van de woonwagen niet meer dan 5 m mag bedragen;
 - 4 de dakhelling niet meer dan 25% mag bedragen;
 - 5 de woonwagen mag niet onder peil worden gebouwd;
 - c bijgebouwen mogen worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1 de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een woonwagen niet meer dan 25 m² mag bedragen;
 - 2 de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 3 het bijgebouw wordt afgedekt met een plat dak;
 - d de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 2,5 m;
 - e de afstand van gebouwen tot de aangrenzende bestemming Verkeer bedraagt ten minste 2,5 m.
- 19.2.4 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.
- 19.2.5 Lichtmasten zijn niet toegestaan bij paardenbakken.
- 19.2.6 Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 19.2.1.

19.3 ontheffing van de bouwregels

- 19.3.1 verplaatsing van de woning
- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 19.2.6 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 19.2.1.

19.4 ontheffing van de gebruiksregels

19.4.1 mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 19.1 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de woning wordt gebruikt als afhanke-lijke 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 nutsvoorzienin- gen 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 ge- bruikers van omliggende gronden;

De ontheffing vervalt indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

19.4.2 publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in arti- kel 19.1 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 ge- bruikers van omliggende gronden.

19.4.3 paardenbak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 19.1 onder f 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.

19.4.4 recreatieve nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in arti- kel 19.1 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 (kleinschali- ge) 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 opper- vlakte 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 er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 - 6 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 7 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 8 kamperen is uitsluitend toegestaan van 1 april tot 1 oktober;
 - 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 65 m² per recreatiewoning;
 - 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;

19.4.5 stapeling

Bij een combinatie van ontheffingen uit artikel 19.4.4 onder a en b geldt de hoogste toegestane vloeroppervlakte als totaal toegestaan maximum.

19.5 wijzigingsbevoegdheid

19.5.1 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 in pandige 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.

- 19.5.2 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 het aantal woningen maximaal 2 mag zijn;
 - b bijgebouwen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 75 m² per woning;
 - 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 20 Leiding - Gas

20.1 bestemmingsomschrijving

- 20.1.1 De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:
- a een ondergrondse gasleiding met een diameter van 4 inch en een druk van 40 bar ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas 1';
 - b een ondergrondse gasleiding met een diameter van 6 inch en een druk van 40 bar ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas 2';
 - c een ondergrondse gasleiding met een diameter van 8 inch en een druk van 40 bar ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas 3';
 - d een ondergrondse gasleiding met een diameter van 8 inch en een druk van 66 bar ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas 4';
 - e een ondergrondse gasleiding met een diameter van 36 inch en een druk van 66 bar ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas 5';
 - f een ondergrondse gasleiding met een diameter van 42 inch en een druk van 66 bar ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas 6';
 - g een ondergrondse gasleiding met een diameter van 48 inch en een druk van 66 bar ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas 7';
 - h het beheer en onderhoud van de leiding;
 - i de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 19) mag binnen een afstand van 4 m aan weerszijden van de gasleiding geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd.

20.3 ontheffing van de bouwregels

- 20.3.1 bouwen overeenkomstig voorkomende bestemmingen
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 20.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is gevraagd aan de leidingbeheerder.

20.4 aanlegvergunning

- 20.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 20.1 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.
- 20.4.2 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.
- 20.4.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is gevraagd aan de leidingbeheerder.
- 20.4.4 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.

Artikel 21 Leiding - Hoogspanningsverbinding

21.1 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.

21.2 bouwregels

- 21.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 19) mag uitsluitend ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.
- 21.2.2 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 21.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:
- a hoogspanningsmasten 40 m;
 - b overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m.

21.3 ontheffing van de bouwregels

- 21.3.1 bouwen overeenkomstig voorkomende bestemmingen
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 21.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, mits advies is gevraagd aan de leidingbeheerder.

21.4 aanlegvergunning

- 21.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 21.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het 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 van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden.
- 21.4.2 Een aanlegvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is gevraagd aan de leidingbeheerder.
- 21.4.3 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.

Artikel 22 Leiding - Riool

22.1 bestemmingsomschrijving

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

- a een ondergrondse rioolpersleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn - riool';
- 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.

22.2 bouwregels

- 22.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 19) mag uitsluitend ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.
- 22.2.2 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 22.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 m.

22.3 ontheffing van de bouwregels

- 22.3.1 bouwen overeenkomstig voorkomende bestemmingen
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 22.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, mits advies is gevraagd aan de leidingbeheerder.

22.4 aanlegvergunning

- 22.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 22.1 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.
- 22.4.2 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.
- 22.4.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is gevraagd aan de leidingbeheerder.
- 22.4.4 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.

Artikel 23 Waarde - Archeologie

23.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 19), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

23.2 bouwregels

- 23.2.1 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.
- 23.2.2 Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vergunning als bedoeld in artikel 23.2.1 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 23.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.
- 23.2.3 Het bepaalde in artikel 23.2.1 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.

23.3 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.

23.4 aanlegvergunning

- 23.4.1 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 23.1 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.

- 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 archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 23.4.3 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.
- 23.4.4 Ten aanzien van de in artikel 23.4.1 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.
- 23.4.5 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.

- 23.4.6 Voordat burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 23.4.1 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.

23.5 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 24 Waarde - Archeologische verwachting 1

24.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 19), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

24.2 bouwregels

- 24.2.1 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.

24.2.2 Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vergunning als bedoeld in artikel 24.2.1 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 24.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

24.2.3 Het bepaalde in artikel 24.2.1 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.

24.3 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.

24.4 aanlegvergunning

24.4.1 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 24.1 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.

24.4.2 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.

24.4.3 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.
- 24.4.4 Ten aanzien van de in artikel 24.4.1 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.
- 24.4.5 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.
- 24.4.6 Voordat burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 24.4.1 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.

24.5 wijzigingsbevoegdheid

- 24.5.1 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.
- 24.5.2 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 25 Waarde - Archeologische verwachting 2

25.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 19), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

25.2 bouwregels

25.2.1 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 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.

25.2.2 Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vergunning als bedoeld in artikel 25.2.1 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 25.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

25.2.3 Het bepaalde in artikel 25.2.1 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.

25.3 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.

25.4 aanlegvergunning

- 25.4.1 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.
- 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 archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 25.4.3 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.
- 25.4.4 Ten aanzien van de in artikel 25.4.1 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.
- 25.4.5 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.
- 25.4.6 Voordat burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 25.4.1 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.

25.5 wijzigingsbevoegdheid

- 25.5.1 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.
- 25.5.2 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 26 Waarde - Archeologische verwachting 3

26.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 19), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten 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 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 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.
- 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 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.

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 zoveel mogelijk 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 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.
- 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 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.
- 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

- 26.5.1 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.
- 26.5.2 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 27 Waarde - Cultuurhistorie beschermd dorpsgezicht

27.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorie beschermd dorpsgezicht aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het instandhouden van de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

27.2 bouwregels

Binnen het bouwvlak gelden voor gebouwen de volgende voorwaarden:

- a ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek' mag de goothoogte en/of de bouwhoogte met maximaal 10% afwijken van de bestaande goothoogte respectievelijk bouwhoogte. Deze goot- respectievelijk bouwhoogte mag nooit meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangegeven;
- b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek' mag de bebouwde oppervlakte met maximaal 10% afwijken van de bestaande bebouwde oppervlakte;
- c ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' mag de goothoogte en/of de bouwhoogte niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' mag de bebouwde oppervlakte niet meer bedragen dan de bestaande bebouwde oppervlakte;
- e de bestaande dakhelling mag niet worden gewijzigd.

27.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de instandhouding van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht nadere eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing.

27.4 sloopvergunning

27.4.1 Sloopvergunningplichtig

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a het geheel of gedeeltelijk slopen van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek'.

27.4.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 27.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan sloopvergunning is verleend;
- b welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren.

27.4.3 Toetsing

De onder 27.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door de genoemde werken en werkzaamheden, dan wel door de daardoor direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvende onomkeerbare verstoring van de cultuurhistorische waarden en de cultuurhistorische structuur van het beschermde dorpsgezicht tot gevolg zal hebben.

Sloop van gebouwen kan worden toegestaan in de volgende gevallen:

- a de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
- b de karakteristieke hoofdvorm is redelijkerwijs niet te handhaven;
- c het betreft delen van een pand of bijgebouwen, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de karakteristieke hoofdvorm.

Artikel 28 Waarde - Ecologische verbindingszone

28.1 bestemmingsomschrijving

28.1.1 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'.

28.1.2 De in artikel 28.1.1 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 28.1.1 bedoelde gronden worden ingericht volgens zowel het ijsvogelvinder model als het rietzanger model.

28.2 bouwregels

- 28.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 19) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.
- 28.2.2 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 28.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 1 m.

28.3 aanlegvergunning

- 28.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 28.1 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.
- 28.3.2 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 verbindingzone en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 28.3.3 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 29 Waterstaat - Waterkering

29.1 bestemmingsomschrijving

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

29.2 bouwregels

- 29.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 19) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.
- 29.2.2 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 29.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

29.3 ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 29.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

29.4 aanlegvergunning

- 29.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 29.1 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, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - d het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - 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.
- 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 veiligheid en/of de mogelijkheden tot beheer en onderhoud van de waterkering en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 29.4.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.
- 29.4.4 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 een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

3 Algemene regels

Artikel 30 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 31 Algemene bouwregels

31.1 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.

31.2 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.

Artikel 32 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 33 Algemene aanduidingsregels

33.1 compensatiewoningen uitgesloten

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'compensatiewoningen uitgesloten' mogen de wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in artikel 3.7.6, niet worden uitgeoefend.

33.2 Wro-zone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het wijzigen van (een gedeelte van) de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' ten behoeve van de realisatie van een pocketpark, met een maximale omvang van 5 hectare.

Artikel 34 Algemene ontheffingsregels

34.1 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.

34.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 34.1 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 35 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 36 Algemene procedureregels

36.1 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 6 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.

36.2 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 37 Overgangsrecht

37.1 overgangsrecht bouwwerken

- 37.1.1 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.
- 37.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 37.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 37.1.1 met maximaal 10%.
- 37.1.3 Artikel 37.1.1 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.

37.2 overgangsrecht gebruik

- 37.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 37.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 37.2.1, 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.
- 37.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 37.2.1, 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.
- 37.2.4 Artikel 37.2.1 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 38 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan
Park Lingezen.

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				
<i>Agrarisch verwante bedrijven</i>				
Ressensestraat 10	pm			
<i>Agrarisch hulp</i>				
Zandsestraat 3	loonbedrijf			
Zandsestraat 14	loonbedrijf			
<i>Nutsvoorzieningen</i>				
Baalsestraat ong	nutsbedrijf klasse B	pm	pm	pm
Baalsestraat ong	nutsbedrijf klasse B	pm	pm	pm
De Plak ong.	nutsvoorziening			
Heuvelsestraat ong	nutsvoorziening			
Heuvelsestraat 16	nutsbedrijf klasse A			
Lage Zandsestraat 4	nutsvoorziening			
Lingewal 1	nutsvoorziening			
Zandsestraat ong.	nutsvoorziening			
Zandsestraat 1a	nutsvoorziening			
<i>Overige bedrijven</i>				
Heuvelsestraat 10	Grondverzet, transport-bedrijf			
Heuvelsestraat 4	sloopbedrijf			
Karstraat 40 - 44	Autohandel en reparatie			
Kattenleger 9	Autohandel en reparatie			
Lingewal 4a	Aannemersbedrijf			
Lingewal 4c	Installatiebedrijf			
Lingewal 4d	Catering			
Lingewal 6a	Gemeentewerf			
Lingewal 8	Bouwbedrijf			
Lingewal ongenummerd	Opslag			
Kerkenhofstraat 1	Machineverhuurbedrijf			
Ressensestraat 46	Stoffeerder			
Slenkweg 2	Adviesbureau			
Woerdsestraat 1	metaalbewerkingsbedrijf			

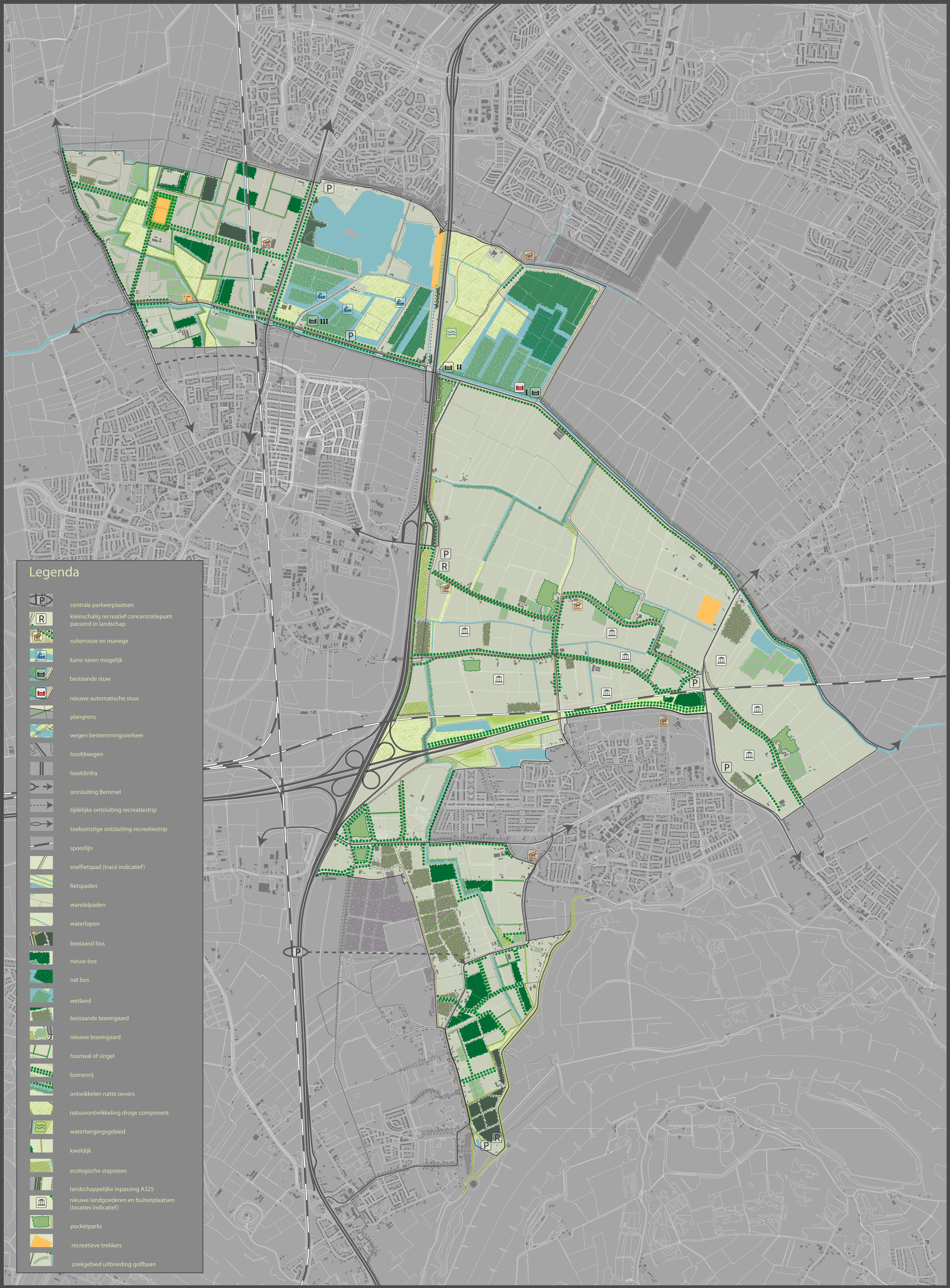
Dienstverlening				
Lingewal 2a	Dierenkliniek			
Horeca				
Waaldijk 28	Restaurant	320	470*	
Maatschappelijk				
Kerkenhofstraat 3	kerk			
Baalsestraat 5	zorgboerderij			
Kantoor				
De Vergert 4				

* Deze oppervlakte geldt alleen voor zover is voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de regels van de bestemming Horeca.

Bijlage 3: Adressen gesplitste woningen

[illegible]

Bijlage 4:
Het voorkeursalternatief



Legenda

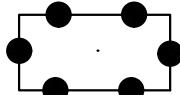
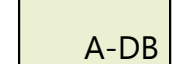
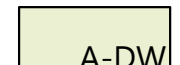
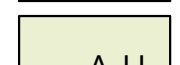
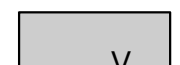
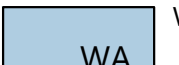
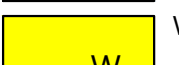
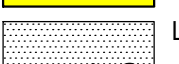
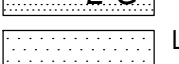
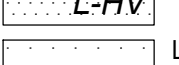
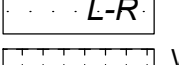
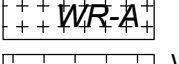
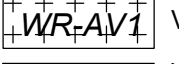
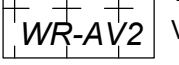
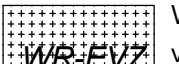
- centrale parkeerplaatsen
- kleinschalig recreatief concentratiepunt passend in landschap
- ruiterroute en manege
- kano varen mogelijk
- bestaande stuw
- nieuwe automatische stuw
- plangrens
- wegen bestemmingsverkeer
- hoofdwegen
- hoofdinfra
- ontsluiting Bemmels
- tijdelijke ontsluiting recreatiestrip
- 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

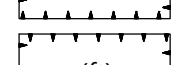
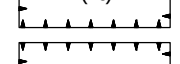
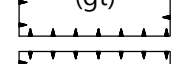
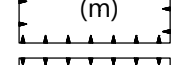
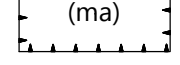
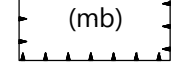
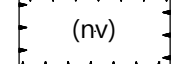
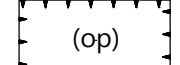
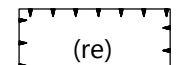
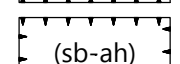
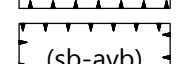
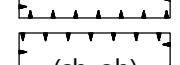
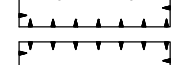
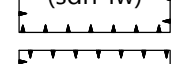
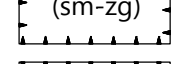
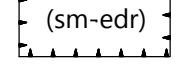
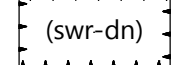
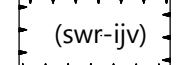
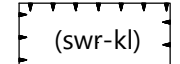
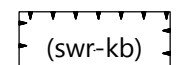
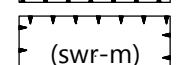
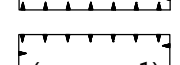
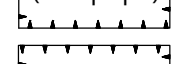
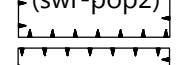
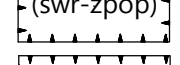
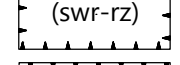
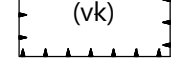
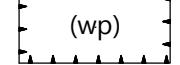
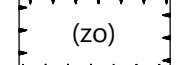
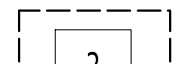
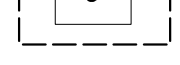
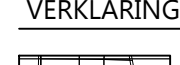
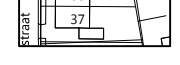
Park Lingezegen VKA

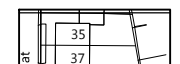
12 november 2009



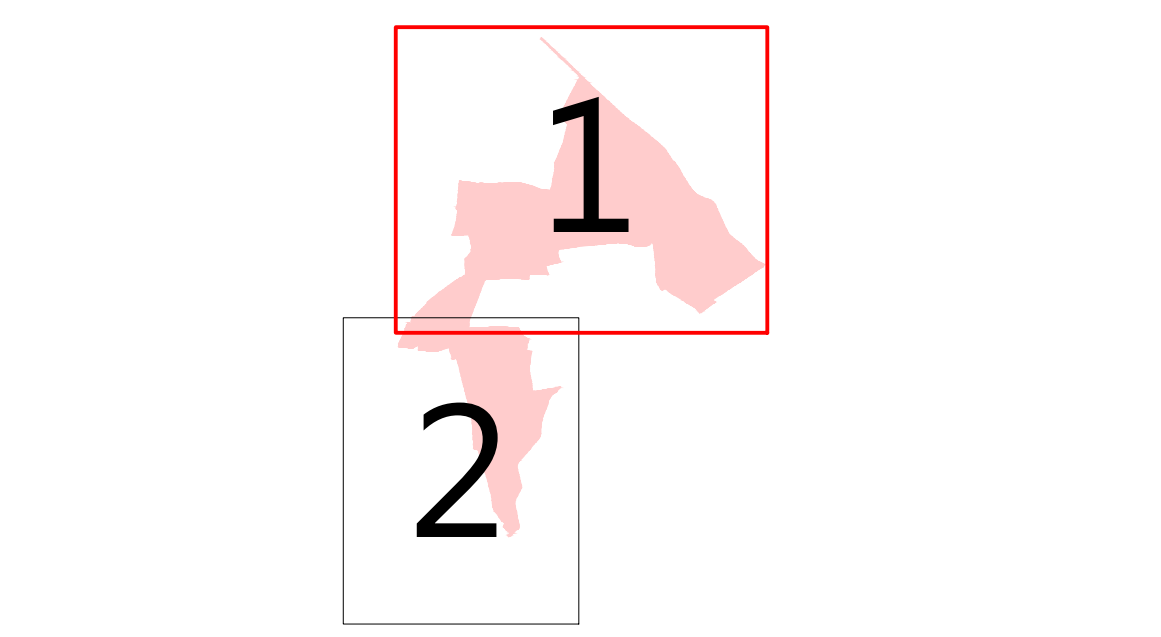
LEGENDA

PLANGEBIED	
 plangebied	
BESTEMMINGEN	
 A-DB	Agrarisch - De Buitens
 A-DW	Agrarisch - De Woerd
 A-LL	Agrarisch - Landbouwland
 B	Bedrijf
 DV	Dienstverlening
 G	Groen
 G-LB	Groen - Laanbeplanting
 H	Horeca
 K	Kantoor
 M	Maatschappelijk
 N	Natuur
 S	Sport
 V	Verkeer
 V-S	Verkeer - Spoor
 V-V	Verkeer - Verblijf
 WA	Water
 W	Wonen
 L-G	Leiding - Gas
 L-HV	Leiding - Hoogspanningsverbinding
 L-R	Leiding - Riool
 WR-A	Waarde - Archeologie
 WR-AV1	Waarde - Archeologische Verwachting 1
 WR-AV2	Waarde - Archeologische Verwachting 2
 WR-AV3	Waarde - Archeologische Verwachting 3
 WR-CBD	Waarde - Cultuurhistorie beschermd dorpsgezicht
 WR-EVZ	Waarde - Ecologische verbindingzone
 WS-WK	Waterstaat - Waterkering

AANDUIDINGEN	
 1	wro-zone - wijzigingsgebied 1
 cu	compensatiewoningen uitgesloten
 (bb)	bed & breakfast
 (ft)	fruitteelt
 (gt)	glastuinbouw
 (m)	maatschappelijk
 (ma)	manege
 (mb)	modelvliegtuigbaan
 (nv)	nutsvoorziening
 (op)	opslag
 (re)	religie
 (sb-bb)	specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulpbedrijf
 (sb-avb)	specifieke vorm van bedrijf - agrarisch verwant bedrijf
 (sb-ob)	specifieke vorm van bedrijf - overige bedrijvigheid
 (sdl-lw)	specifieke vorm van detailhandel - landwinkel
 (sm-zg)	specifieke vorm van maatschappelijk - zorg
 (sm-edr)	specifieke vorm van maatschappelijk - educatie en recreatie
 (swr-dn)	specifieke vorm van waarde - droge natuur
 (swr-iv)	specifieke vorm van waarde - jsvogelvinder
 (swr-kl)	specifieke vorm van waarde - kapel
 (swr-lb)	specifieke vorm van waarde - karakteristieke vorm van bebouwing
 (swr-m)	specifieke vorm van waarde - monument
 (swr-pop1)	specifieke vorm van waarde - pocketpark 1
 (swr-pop2)	specifieke vorm van waarde - pocketpark 2
 (swr-zpop)	specifieke vorm van waarde - zoekzone pocketpark
 (swr-rz)	specifieke vorm van waarde - rietzanger
 (vk)	viskekerij
 (wp)	woonwagendplaats
 (zo)	zend-/ontvangstinstallatie
 (b)	bouwvlak
 3	maximum aantal wooneenheden
 1	hartlijn leiding - gas 1
 2	hartlijn leiding - gas 2
 3	hartlijn leiding - gas 3
 4	hartlijn leiding - gas 4
 5	hartlijn leiding - gas 5
 6	hartlijn leiding - gas 6
 7	hartlijn leiding - gas 7
 1	hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
 1	hartlijn leiding - riool
 1	relatie

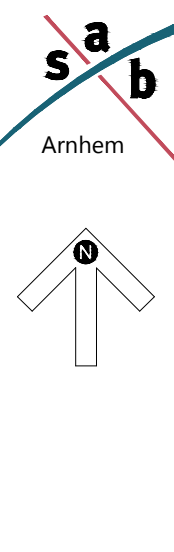
VERKLARINGEN	
 gbkn	en kadastrale gegevens

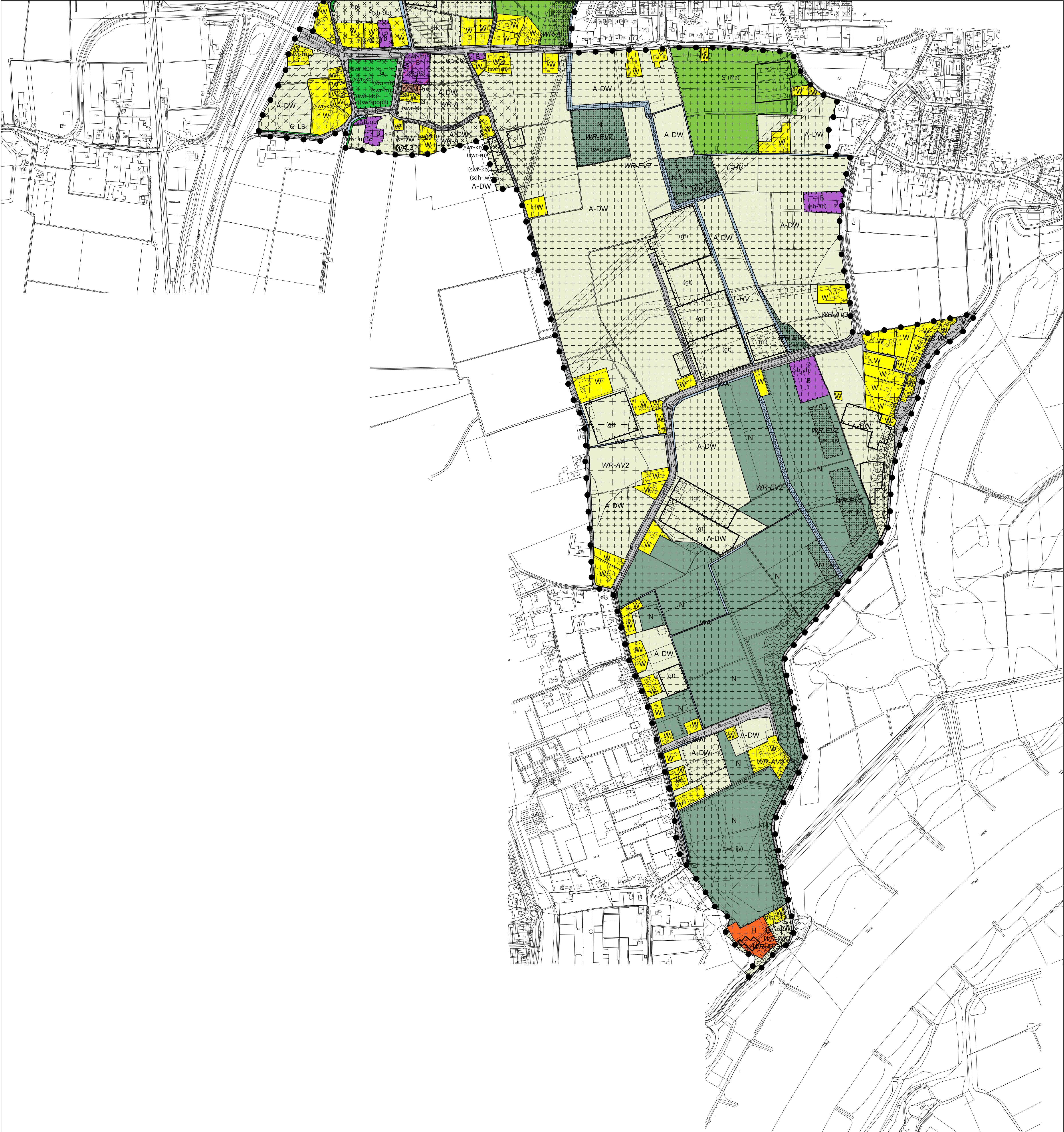
BLADINDELING	
--------------	--



bestemmingsplan PARK LINGEZEGEN LINGEWAARD	
schaal: 1 : 5000	datum: 06-05-2010
formaat: A0	datum ondergrond: -
projectnummer: 20017	voortekening: 06-05-2010
bladnummer: 1	ontwerp: -
aantal bladen: 2	vaststelling: -
identificatiecode: NL.IMRO.1705.17-v01	
gemeente LINGEWAARD	

S&B Arnhem postbus 475 1000 SR 391 491 11 www.sab.nl





LEGENDA

PLANGEBIED

plangebied

BESTEMMINGEN

A-DB	Agrarisch - De Buitens	V-V	Verkeer - Verblijf
A-DW	Agrarisch - De Woerd	WA	Water
A-LL	Agrarisch - Landbouwwand	W	Wonen
B	Bedrijf	L-G	Leiding - Gas
DV	Dienstverlening	L-HV	Leiding - Hoogspanningsverbinding
G	Groen	L-R	Leiding - Riool
G-LB	Groen - Laanbeplanting	WR-A	Waarde - Archeologie
H	Horeca	WR-AV1	Waarde - Archeologische Verwachting 1
K	Kantoor	WR-AV2	Waarde - Archeologische Verwachting 2
M	Maatschappelijk	WR-AV3	Waarde - Archeologische Verwachting 3
N	Natuur	WR-CBD	Waarde - Cultuurhistorie beschermd dorpsgezicht
S	Sport	WR-EVZ	Waarde - Ecologische verbindingzone
V	Verkeer	WS-WK	Waterstaat - Waterkering
V-S	Verkeer - Spoor		

AANDUIDINGEN

	wro-zone - wijzigingsgebied 1
	compensatiewoningen uitgesloten
	bed & breakfast
	fruitteelt
	glastuinbouw
	maatschappelijk
	manege
	modelvliegtuigbaan
	nutsvoorziening
	opslag
	religie
	specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulpbedrijf
	specifieke vorm van bedrijf - agrarisch verwant bedrijf
	specifieke vorm van bedrijf - overige bedrijvigheid
	specifieke vorm van detailhandel - landwinkel
	specifieke vorm van maatschappelijk - zorg
	specifieke vorm van maatschappelijk - educatie en recreatie
	specifieke vorm van waarde - droge natuur
	specifieke vorm van waarde - ijsvogelvlinder
	specifieke vorm van waarde - kapel
	specifieke vorm van waarde - karakteristieke vorm van bebouwing
	specifieke vorm van waarde - monument
	specifieke vorm van waarde - pocketpark 1
	specifieke vorm van waarde - pocketpark 2
	specifieke vorm van waarde - zoekzone pocketpark
	specifieke vorm van waarde - rietzanger
	viskwekerij
	woonwagentandplaats
	zend-/ontvangstinstallatie
	bouwvlak
	maximum aantal wooneenheden

	hartlijn leiding - gas 1
	hartlijn leiding - gas 2
	hartlijn leiding - gas 3
	hartlijn leiding - gas 4
	hartlijn leiding - gas 5
	hartlijn leiding - gas 6
	hartlijn leiding - gas 7
	hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
	hartlijn leiding - riool
	relatie

VERKLARINGEN

gbkn- en kadastrale gegevens

BLADINDELING

bestemmingsplan PARK LINGEZEGER LINGEWAARD

schaal : 1 : 5000	datum : 06-05-2010
formaat : A0	datum ondergrond : 06-05-2010
projectnummer : 80917	voorstelnummer : 06-05-2010
bladnummer : 2	ontwerp : -
aantal bladen : 2	vaststelling : -
identificatiecode : NL.IMRO.1705.17-vo01	

gemeente LINGEWAARD